



# DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 15 listopada 2010 r.

Nr 114

TREŚĆ:

Poz.:

## U C H W A Ł Y R A D G M I N

- 2104 – Nr L/336/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 września 2010 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo 15013
- 2105 – Nr L/337/10 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 27 września 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Dźwirzyno - pomiędzy obrębami: Grzybowo, Stary Borek, Karcino oraz istniejącymi drogami gminnymi i powiatową 15092
- 2106 – Nr XLVII/496/10 Rady Gminy Mielno z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania, zamiany i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub najmu na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony 15119

## U C H W A Ł Y R A D Y M I A S T A

- 2107 – Nr L/1273/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 września 2010 r. w sprawie zasad przyznawania i realizacji stypendiów naukowych Prezydenta Miasta Szczecin dla studentów i doktorantów 15120
- 2108 – Nr LII/1355/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr L/1273/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 6 września 2010 r. w sprawie zasad przyznawania i realizacji stypendiów naukowych Prezydenta Miasta Szczecin dla studentów i doktorantów 15145
- 2109 – Nr LXXVII/756/10 Rady Miejskiej w Wolinie z dnia 30 września 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wolin, obejmującego przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia do DN 1000 15152
- 2110 – Nr LII/1341/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. w sprawie stawek podatku od nieruchomości 15177

2104

### UCHWAŁA NR L/336/10 RADY GMINY KOŁOBRZEG

z dnia 27 września 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo.

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

z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043) Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

## **Rozdział 1**

### **USTALENIA WSTĘPNE**

**§ 1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/133/08 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 kwietnia 2008 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., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo zwanego dalej planem miejscowym zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

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

3. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi około 603,0009 ha.

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

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 składający się z 4 arkuszy znaczonej cyframi od 1 do 4;
- 2) wyrys studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, obręb Budzistowo stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kołobrzeg o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) duża litera przed cyfrą - oznacza symbol literowy jednostki strukturalno-przestrzennej;
- 2) cyfra lub liczba po literze - oznaczają symbol kolejności terenu funkcjonalnego w jednostce strukturalno-przestrzennej;
- 3) mała litera - oznacza te tereny funkcjonalne w których występują podobne uwarunkowania;
- 4) duże litery lub litery na końcu - oznaczają symbol przeznaczenia terenu.

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

5. W celu łatwiejszej lokalizacji terenów funkcjonalnych obszar opracowania podzielono na 4 jednostki strukturalno-przestrzenne oznaczone symbolami literowymi: A, B, C, D, w których znajdują się poszczególne tereny funkcjonalne i dla których dokonano ustaleń uwarunkowania inwestycyjnego. W ramach tych jednostek wyznaczono dodatkowo tereny rolnicze nie planowane do zabudowy w ramach jednostek, oznaczone odrębnym numerem, symbolem literowym jednostki i literą „R”.

6. Tereny komunikacji oznaczone zostały symbolami liczbowymi.

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

8. W obszarze objętym planem obowiązują tylko ustalenia zapisane w planie.

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

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

- 1) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową:
  - a) M - tereny zabudowy mieszkaniowej;
  - b) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - c) MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - d) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - e) ML - tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;
  - f) U - tereny zabudowy usługowej;
  - g) UC - tereny rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - h) UA - tereny zabudowy usług administracji;
  - i) UKs - tereny zabudowy usług sakralnych;
  - j) UT - tereny usług turystycznych;
  - k) US - tereny sportu i rekreacji;
- 2) tereny zieleni:
  - a) ZL - lasy;
  - b) ZP - tereny zieleni urządzonej;
  - c) Zd - tereny ogrodów;
  - d) ZC - cmentarz;
  - e) ZN - tereny objęte formami ochrony przyrody i projektowane do objęcia ochroną zgodnie z przepisami o ochronie przyrody: ZN-UE - użytek ekologiczny;
- 3) tereny użytkowane rolniczo:
  - a) R - tereny rolnicze;
  - b) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
  - c) RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym;
- 4) tereny komunikacji:
  - a) tereny dróg publicznych:
    - KDGP - droga klasy głównej ruchu przyspieszonego;
    - KDL - droga klasy lokalnej;
    - KDD - droga klasy dojazdowej;
  - b) KDW - droga wewnętrzna;
  - c) KPJ - ciąg pieszo-jezdny;
  - d) KP - ciąg pieszy;
  - e) KS - tereny obsługi komunikacji - parkingi, garaże;
- 5) tereny infrastruktury technicznej:
  - a) K - tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej;
  - b) W - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;
  - c) E - tereny urządzeń elektroenergetyki - stacja transformatorowa;
  - d) e - linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia (symbol graficzny);
  - e) g - gazociąg wysokiego ciśnienia (symbol graficzny);
  - f) w - magistrala wodociągowa (symbol graficzny);
- 6) tereny pozostałe:
  - a) P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
  - b) WS - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;
  - c) 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 Budzistowo;
- 2) symbole literowe jednostek strukturalno-przestrzennych;
- 3) symbole cyfrowe terenów funkcjonalnych;
- 4) symbole literowe terenów funkcjonalnych położonych w różnych miejscach o podobnych uwarunkowaniach;
- 5) symbole przeznaczenia;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH320007 „Dorzecze Parsęty”;
- 2) granica projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”;
- 3) granica obszaru oraz terenu górniczego „Kołobrzeg II” utworzonego dla złoża leczniczych wód mineralnych;
- 4) budynki wpisane do rejestru zabytków;
- 5) budynki proponowane do wpisu do rejestru zabytków;
- 6) budynki objęte ochroną ustaleniami planu;
- 7) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 9) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) granica strefy „E” ochrony ekspozycji;
- 11) granica strefy „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych;
- 12) granica strefy „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych;
- 13) granica strefy „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych.

**§ 6. Ilekcroć w niniejszej uchwale jest użyte określenie:**

- 1) budynek gospodarczy - 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) budowa - należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi wykonywanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego;
- 3) cechy główne obiektu - należy przez to rozumieć: wysokość obiektu, bryłę, formę oraz kształt dachu;
- 4) działka sąsiednia - należy przez to rozumieć działkę budowlaną wyznaczoną geodezyjnie, o określonym numerze ewidencyjnym, wielkości oraz formie użytkowania, która posiada wspólny odcinek graniczny z działką w stosunku do której odnosi się zapis;
- 5) front budynku - należy przez to rozumieć ścianę budynku eksponowaną pod względem architektonicznym w której znajduje się główne wejście do budynku;
- 6) granica frontowa (front działki) - należy przez to rozumieć granicę znajdującą się od strony drogi;
- 7) granica tylna działki - należy przez to rozumieć granicę działki znajdująca się po przeciwnej stronie granicy frontowej;
- 8) kalenica główna - podstawowy składnik konstrukcyjny dachu w którym przecinają się połacie dachowe, stanowiący najdłuższy element budynku, a nie lukarnę;
- 9) 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;
- 10) istniejąca zabudowa - zabudowa istniejąca w czasie sporządzenia planu;
- 11) linia rozgraniczająca - należy przez to rozumieć linie, które wyznaczają tereny o różnym przeznaczeniu oraz różnym sposobie zagospodarowania i zabudowy;
- 12) linie zasad podziału terenu - należy przez to rozumieć orientacyjne linie projektowanego podziału terenu funkcjonalnego na działki budowlane w zakresie zasad:
  - a) przebiegu dłuższej i krótszej granicy działki;
  - b) rejonów przebiegu dróg obsługujących teren;

- 13) 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;
- 14) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną w tekście uchwały, przed którą nie wolno zlokalizować ściany budynku; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej, aniżeli 0,7 m przed linię zabudowy, a balkony, wykusze, przedsionki i schody wejściowe do budynku i tarasy 1,5 m; w przypadku braku określenia graficznego linii zabudowy na rysunku planu jako linię zabudowy należy przyjmować istniejącą linię w sąsiedztwie spełniającą warunki określone w przepisach odrębnych;
- 15) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną w tekście uchwały, wzdłuż której należy zlokalizować min. 75% długości ściany budynku, pozostała część ściany może być cofnięta w głąb nie więcej jak 1,5 m; okapy i gzymsy mogą być wysunięte nie więcej, aniżeli 0,7 m przed linię zabudowy, a balkony, wykusze, przedsionki i schody wejściowe do budynku do 1,5 m; linia ta nie dotyczy dobudowanych garaży, które mogą być cofnięte w głąb działki;
- 16) rozbudowa - należy przez to rozumieć wykonanie obiektu budowlanego, w tym dobudowę powierzchni, która poprawi funkcjonowanie budynku. Dla budynków objętych ochroną konserwatorską obowiązują przepisy odrębne;
- 17) 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;
- 18) 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 (min 51% i max 49%);
- 19) 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;
- 20) poddasze użytkowe - należy przez to rozumieć kondygnację w dachu stromym przystosowaną do pobytu ludzi;
- 21) powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki w stanie wykończonym, którą wyznacza rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię terenu. Nie wlicza się do powierzchni zabudowy: powierzchnię obiektów budowlanych nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchnię elementów drugorzędnych - np.: schodów zewnętrznych, daszków markiz, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchnię obiektów pomocniczych - np.: szklarni, altan;
- 22) 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 wyłączeniem usług o charakterze produkcyjnym;
- 23) usługi wielofunkcyjne - zbiór usług określonych szczegółowo w ustaleniach dla terenów funkcjonalnych;
- 24) 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;

- 25) 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;
- 26) uporządkowanie zabudowy - należy przez to rozumieć odtworzenie powierzchni zabudowy poprzez ujednoczenie jej kształtu, bryły, wyrazu architektonicznego i zadaszenia; przebudowa i rozbudowa obiektu budowlanego;
- 27) 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;
- 28) zielen średniowysoka - należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzaczenia do wysokości 3,0 m;
- 29) 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;
- 30) 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;
- 31) 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>.

#### § 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 budowę budynków o wysokości powyżej 20,0 m. Dopuszcza się budowę budowli infrastruktury telekomunikacyjnej (anten, wież i masztów) w miejscach nie wykluczonych przepisami odrębnymi (tereny zagrożone powodzią i objęte formami ochrony).

3. Zabrania się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m<sup>2</sup> na terenach na ten cel nie wskazanych.

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 podstawowego. Dopuszcza się również lokalizację oczek wodnych o pow. do 10% pow. działki i maksimum 100 m<sup>2</sup>. Powyższe parametry zabudowy dopuszcza się w obrębie zabudowy zagrodowej wraz z budynkami gospodarczymi wynikającymi z potrzeb technologicznych. Dla zabudowy wielorodzinnej należy zlokalizować garaże w zabudowie parterowej w ilości min. 0,75 na 1 mieszkalnie 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. Zabudowa wynikająca z przeznaczenia uzupełniającego nie może być realizowana wcześniej, aniżeli zabudowa wynikająca z przeznaczenia podstawowego.

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

11. Dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących nośników reklamowych w postaci słupów reklamowych o średnicy 1,0 ÷ 2,0 m i wysokości do 3,5 m oraz zgodnie z ust. 12.

12. Zabrania się lokalizowania nośników reklamowych na terenach:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) w pasie drogowym drogi wojewódzkiej w obszarze zabudowanym objętym ochroną w postaci strefy ochrony konserwatorskiej.

13. Dopuszcza się lokalizowanie reklam na ścianie budynku o powierzchni do 10% powierzchni ściany. Reklamy wolnostojące na działce nie mogą przesłaniać elewacji budynku, a ich powierzchnia nie może być większa, aniżeli 5% powierzchni ściany elewacji.

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

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

16. W obrębie terenów rolniczych poza ustaleniami planu 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 publicznej;
- 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.

17. 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.

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

19. Turysta może zamieszkać w budynku mieszkalnym rolnika lub budynkach wybudowanych na cele agroturystyczne, które spełniają następujące 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 warunki (w tym łączną pow. zabudowy 200 m<sup>2</sup>).

20. W obrębie terenów przeznaczonych ustaleniami planu pod funkcję rolniczą (z wykluczeniem łąk, terenów zlewowanych, 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 warunki przepisów odrębnych. Dopuszcza się również lokalizację altan i obiektów gospodarczych w obrębie działki o powierzchni min. 0,30 ha związanej z prowadzoną działalnością ogrodniczą, sadowniczą i o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup>, wysokością do 5,0 m, z dachami dwuspadowymi.

21. 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.

22. W przypadku gdy nowe ustalenia planu nie są zgodne z ustaleniami wcześniej wydanych i uprawnionych decyzji odnośnie warunków zabudowy, można w procesie realizacyjnym stosować poprzednie warunki.

23. 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.

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

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

1. W planie wyznacza się następujące przestrzenie publiczne:

- 1) drogi publiczne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne;
- 2) parkingi i miejsca postojowe samochodów powszechnie dostępne;
- 3) tereny usług publicznych;
- 4) tereny zieleni urządzonej i rekreacji powszechnie dostępne - parki, skwery, tereny sportowe i rekreacyjne.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 określa się:

- 1) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów handlowo-gastronomicznych i rekreacyjnych - zgodnie z § 12 ustaleń planu;
- 2) w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej nośników reklamowych - zgodnie z § 7 ustaleń planu.

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

4. Wszystkie publiczne obiekty budowlane powszechnie dostępne muszą być tak projektowane, ażeby były dostępne dla osób niepełnosprawnych, a tereny i miejsca gromadzenia się dużej liczby mieszkańców i turystów powinny posiadać powszechnie dostępne toalety.

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

1. W obrębie terenu objętego planem obowiązuje utrzymanie równowagi przyrodniczej i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska.

2. Zakazuje się realizacji zabudowy w wyniku użytkowania której powstają ścieki, które spowodowałyby zanieczyszczenie wód powierzchniowych i wglębnych. Nie dopuszcza się realizacji zabudowy, z której ścieki nie byłyby odprowadzane do sieci kanalizacyjnej sanitarnej po 2015 r. (nie dotyczy terenów użytkowanych rolniczo i zieleni urządzonej).

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

4. Część 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) projektowanym obszarze chronionym - użytek ekologiczny „Słonawa” (tylko część znajduje się w granicach Budzistowa).

Celem powołania jest ochrona unikatowej roślinności halofilnej wraz z biotopem. Zagrożenie stanowi bardzo silna ekspansja trzciny, która najprawdopodobniej doprowadziła do znacznego pomniejszenia pierwotnej powierzchni słonawy i która obecnie bezpośrednio zagraża zachowaniu tej fitocenozy; osuszanie siedliska; wysyp śmieci z pobliskich ogrodów działkowych.

Wskazania konserwatorskie i planistyczne: obszar słonawy w Budzistowie należy objąć formą ochrony czynnej wspólnie z pobliskimi solniskami w mieście Kołobrzeg. W trybie pilnym konieczne jest wykaszanie lub spasanie trzciny oraz poprawa stosunków wodnych.

Obszar użytku położony jest w jednostkach 1C-R i 2C-R dla których ustalenia zawarte są w § 21 Ustalenia szczegółowe dla terenów użytkowanych rolniczo;

- 4) 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 oraz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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”;
- 6) na terenie m. Budzistowo proponowane są następujące pomniki przyrody:

Lp.	Lokalizacja	Charakterystyka obiektu
1.	Budzistowo - przy kościele.	Buk zwyczajny o obw. 370cm.
2.	Budzistowo - przy kościele.	Jesion wyniosły o obw. 280cm.
3.	Budzistowo - przy kościele.	Jesion wyniosły o obw. 280cm.
4.	Budzistowo - przy kościele.	Lipa drobnolistna o obw. 380cm.
5.	Budzistowo - przy kościele.	Lipa drobnolistna o obw. 370cm.
6.	Budzistowo - przy kościele.	Lipa drobnolistna o obw. 360cm.
7.	Budzistowo - za dworkiem-hotelem.	Jesion wyniosły o obw. 390cm.
8.	Budzistowo - za dworkiem-hotelem.	Jesion wyniosły o obw. 315cm.

9.	Budzistowo - za dworkiem-hotelem.	Jesion wyniosły o obw. 310cm.
10.	Budzistowo - za dworkiem-hotelem.	Jesion wyniosły o obw. 308cm.
11.	Budzistowo - za dworkiem-hotelem.	Jesion wyniosły o obw. 250cm.

W przypadku ustanowienia pomników przyrody obowiązują ustalenia oraz zakazy określone w dokumencie ustanawiającym pomniki przyrody.

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 niezgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. W obszarze opracowania występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, proponowane do wpisu do rejestru zabytków, chronione na podstawie ustaleń planu zgodnie z poniższym wykazem:

Obiekty zabytkowe - prawnie chronione							
L.p	Obiekt	Adres/ lokaliza.	Materiał	Datowanie	Forma ochrony	Strefa ochrony	Uwagi
1	kaplica p.w. św. Jana Chrzyciciela	dz. 1/8	mur.	XIII w. (1222 r.)	nr rejestru 207/1959	A	gotycka, ceglana kaplica, jednonawowa, z drewnianą sygnaturką
2	cmentarz przykościelny	dz. 1/8	mur.	XIII-XX w.	nr rejestru 207/1959	A	starodrzew liściasty (lipy, klony), brak nagrobków
Obiekty zabytkowe - proponowane do rejestru zabytków							
L.p	Obiekt	Adres/ lokaliza.	Materiał	Datowanie	Forma ochro.	Strefa ochrony	Uwagi
1	pałac z parkiem	Pałacowa 19 dz. 120/2 dz. 119	mur.	I. 70-te XIX w.	do rejestru	B-1	pałac - historyzm (neogotyck, neorenesans); ob. Hotel, park krajobrazowy z ceglanym ogrodzeniem
2	pałacyk „myśliwski” z parkiem	Północna 18 dz. 145 dz. 146, 163-168	mur.	koniec XIX w.	do rejestru	B-2	pałac myśliwski, eklektyczny, z bogatym detalem; park naturalistyczny

<b>Obiekty w gminnej ewidencji zabytków</b>							
<b>- ochrona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</b>							
<b>L.p</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Adres / lokaliza.</b>	<b>Materiał</b>	<b>Datowanie</b>	<b>Forma ochrony</b>	<b>Strefa ochrony</b>	<b>Uwagi</b>
1	stodoła folwarczna	ul. Pałacowa	mur.	XIX/XX w.	ewiden.		wielkokubaturowa, dwuprzjazdowa, bogatydetal ceglany
2	magazyn folwarczny	ul. Pałacowa	mur.	XIX/XX w.	ewiden.	B-1	wielkokubaturowy, bogaty detal ceglany
3	szkoła, ob. dom mieszkalny	ul. Stare Miasto 12-13	mur.	I.30-te XX w.	ewiden.		parterowy, otynkowany, dach 2-spadowy z „wolim okiem”; nowe okno
<b>Obszary / strefy ochrony konserwatorskiej</b>							
<b><i>Ochronie obszarowej podlegają tylko obiekty zabytkowe oraz dwa cmentarze. Natomiast szczególną uwagę należy zwrócić na ochronę stanowisk archeologicznych, w ramach wyznaczonych stref i wynikających stąd wniosków i zaleceń konserwatorskich.</i></b>							
<b>L.p</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Adres / lokaliza.</b>	<b>Obszar / granice</b>	<b>Datowanie</b>	<b>Forma ochrony</b>	<b>Strefa ochrony</b>	<b>Uwagi</b>
1	Kościół z cmentarzem	dz. 1/8	działka kościelna	XIII-XX w.	zapis do planu (rejestr)	A	teren działki kościelnej z otuliną - do ulicy Kołobrzesckiej i Kasztelańskiej
2	pałac z parkiem i podwórzem folwar.	dz. 120/2 dz. 119	pałac, park, podwórze	2 poł. XIX w - pocz. XX w.	zapis do planu (do rej.)	B-1	teren historycznego założenia folwarcznego
3	pałac z parkiem	dz. 145 dz. 146, 163-168	pałacyk z parkiem	kon. XIX w.	zapis do planu (do rej.)	B-2	obszar między pałacykiem a rzeką Parsętą
4	cmentarz poewangelicki	ul. Kasztan. dz. 501 (polny)	1,39 ha wielobocz.	poł. XIX w.	zapis do planu (ewiden.)	K	częściowo zachowany starodrzew lipowy; brak nagrobków, nowe podziały, drzewa owocowe
5	ekspozycja na Kołobrzeg	droga dojazdowa do wsi			zapis do planu (ewiden.)	E	widok z drogi dojazdowej do wsi w kierunku płn.-zachodnim

2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków - zabytki architektury i budownictwa objęte są rygorami prawnymi, wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych.

1) Ochronie podlega:

- a) forma architektoniczna obiektów we wszystkich elementach: wysokość, bryła, forma dachu, kompozycja elewacji wraz z detalem architektonicznym, materiał budowlany (w tym rodzaj pokrycia dachowego), stolarka, zabytkowe wyposażenie, zasadnicze rozplanowanie wnętrza;
- b) funkcja obiektu.

2) Warunki ochrony:

- a) obowiązuje trwałe zachowanie obiektu, jego formy architektonicznej i substancji budowlanej i użytkowanie wyłącznie w sposób zgodny z zasadami opieki nad zabytkami, adekwatnie do jego wartości zabytkowej;
- b) obowiązuje utrzymanie otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem (np. cmentarza w otoczeniu kościoła);
- c) na właścicielu obiektu zabytkowego ciąży obowiązek zawiadomienia odpowiedniego organu ds. ochrony zabytków o:
  - wydarzeniach mogących mieć ujemny wpływ na stan zachowania zabytku,

- przejściu własności lub użytkowania na inną osobę,
- nabyciu zarejestrowanego zabytku w drodze spadku lub darowizny,
- obowiązuje respektowanie szczegółowych uwarunkowań, wynikających z przepisów odrębnych.

3. Budynki, budowle i założenia przestrzenne ujęte w ewidencji zabytków i typowane do wpisu do rejestru zabytków posiadające wysoką wartość historyczną i kulturową chronione zapisami niniejszego planu, podlegające na jego podstawie ścisłej ochronie konserwatorskiej. Na terenie planu typowane do wpisu do rejestru zabytków są dwa obiekty (pałac - ob. hotel z parkiem, pałacyk „myśliwski” z parkiem).

1) Ochronie podlega:

- a) historycznie ukształtowane granice założeń pałacowych i założeń zieleni parkowej;
- b) ukształtowanie pałaców, ich forma architektoniczna we wszystkich elementach: gabaryty, wysokość, kształt dachu, rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej;
- c) kompozycja elewacji oraz elementy detalu architektonicznego;
- d) kompozycja zieleni, dróg i alejek;
- e) mała architektura: ogrodzenia, bramy.

2) Warunki ochrony:

- a) zachowanie tradycyjnych form architektury - elementów wymienionych w pkt 3;
- b) stosowanie przy remontach lub renowacjach oryginalnych materiałów budowlanych (w oparciu o istniejącą ikonografię);
- c) wszelkie prace remontowo - budowlane nie mogą mieć znaczącego wpływu na zewnętrzną formę budynku;
- d) w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po orzeczeniu o złym stanie technicznym) należy opracować dokumentację techniczną i fotograficzną, a jeden egz. przekazać odpowiedniemu organowi ds. ochrony zabytków;
- e) nie dopuszcza się zmiany historycznej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- f) istniejącą zabudowę tymczasową, gospodarczą i garażową - powojenną należy docelowo zlikwidować o ile wprowadza dysharmonię w krajobrazie.

3) Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla obiektów chronionych ustaleniami planu:

a) dopuszcza się:

- 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 na podstawie istniejącej ikonografii;
- termomodernizację budynku, przy zachowaniu i odtworzeniu przedwojennych detali architektonicznych na podstawie istniejącej ikonografii, z zastrzeżeniem zakazu tynkowania elementów oryginalnie nieotynkowanych tj. cokół oraz poręcz schodów zewnętrznych w pałacyku myśliwskim;
- remont elewacji budynku - malowanie, z zachowaniem historycznej kolorystyki na podstawie istniejącej ikonografii;
- wymianę stolarki okiennej przy zachowaniu historycznych podziałów z zachowaniem okiennic i żaluzji zewnętrznych;
- wymianę stolarki drzwiowej przy zachowaniu historycznych podziałów i kolorystyki;

b) zakazuje się:

- dalszych podziałów na działki, terenu objętego ochroną;
- realizowania robót typu: dobudowy, rozbudowy i przebudowy budynku; realizowania nowych obiektów;
- stosowania pokryć dachowych typu: blacha, blachodachówka;
- umieszczania lukarn, świetlików, balkonów w połaci dachu, jeśli nie stanowi to rekonstrukcji istniejących przed wojną elementów budynku.
- zmiany spadku połaci dachu, zmiany formy dachu, zmiany detali architektonicznych dachu (np. gąsior, elementy blacharki, kominy i ich wykończenie);
- termo renowacji i osłaniania ścian zewnętrznych na budynkach z detalem architektonicznym oraz budynkach z elewacją ceglana bądź szachulcowa, nietynkowaną;
- malowania, tynkowania oraz stosowania nowych okładzin dla elementów ceglanych, kamiennych, stalowych lub drewnianych budynku (nisze, balkony, balustrady, kominy, parapety i schody zewnętrzne);

- zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych;
  - umieszczanie nowych otworów okiennych i drzwiowych lub likwidacji istniejących, jeśli nie stanowi to rekonstrukcji istniejących przed wojną otworów okiennych i drzwiowych;
  - umieszczania na budynkach nośników reklamowych w formie szyldów lub billboardów.
  - realizacji nowych linii i sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych napowietrznych;
  - lokalizacji obiektów o wysokości powyżej 20,0 m takich jak kominy, wieże telefonii komórkowej i nadawcze;
  - zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych wprowadzających dysharmonię w krajobrazie;
- c) nakazuje się:
- w zabudowie istniejącej, remontowanej i odtwarzanej, adaptację w całości elewacji struktury szachulcowej, ceglanej, kamiennej i innej zabytkowej, według istniejącej ikonografii,
  - przy remontach dążyć do przywrócenia charakteru, proporcji i formy architektonicznej oraz cech głównych obiektu (podział stolarki okiennej i drzwiowej, detale architektoniczne); dotyczy szczególnie budynku pałacyku myśliwskiego;
  - odtworzyć detale architektoniczne i elewacje na podstawie istniejącej ikonografii;
  - stosować materiały i metody wykonawstwa oryginalne historyczne lub współczesne o wyglądzie podobnym do tradycyjnych, zastosowanych w obiekcie;
  - w bezpośrednim sąsiedztwie nie należy lokalizować obiektów dysharmonizujących krajobraz, kolidujących pod względem charakteru i formy architektonicznej;
  - bezwzględnie zachować istniejącą zieleń w obrębie działki;
  - zachowanie, konserwację i odtworzenie zabytkowych ogrodzeń zespołów pałacowych na podstawie istniejących elementów oraz ikonografii.

4. Budynki, budowle i założenia przestrzenne ujęte w ewidencji zabytków posiadające wartość historyczną i kulturową chronione ustaleniami niniejszego planu.

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 w pracach inwestycyjnych.

1) Ochronie podlega:

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

2) Warunki ochrony:

- a) utrzymanie tradycyjnych form architektury - elementów wymienionych w pkt 3;
- b) wskazanie do stosowania oryginalnych historycznych elementów budowlanych oraz metody ich montażu (przy remontach);
- c) w przypadku koniecznej rozbiórki obiektu (po orzeczeniu o złym stanie technicznym) należy opracować dokumentację techniczną i fotograficzną, a jeden egz. przekazać odpowiedniemu organowi ds. ochrony zabytków;
- d) dopuszcza się zmianę historycznej zabudowy, gdy jest to uzasadnione względami ekonomicznymi lub planistycznymi;

3) Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla obiektów chronionych ustaleniami planu:

- a) dopuszcza się:
  - przebudowę obiektów z zachowaniem pierwotnej bryły i elewacji frontowej budynku;
  - 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 na podstawie istniejącej ikonografii;
  - dopuszcza się przebudowę dachu z zachowaniem pierwotnej bryły i spadku połaci od strony elewacji frontowej;
  - termo modernizację budynku, przy zachowaniu i odtworzeniu przedwojennych detali architektonicznych na podstawie istniejącej ikonografii;
  - remont elewacji budynku - malowanie, z zachowaniem historycznej kolorystyki na podstawie istniejącej ikonografii;

- wymianę stolarki okiennej przy zachowaniu historycznych podziałów z zachowaniem okiennic i żaluzji zewnętrznych;
  - wymianę stolarki drzwiowej przy zachowaniu historycznych podziałów i kolorystyki;
  - umieszczanie nośników reklamowych w formie szyldów na ścianie budynku lub reklam wolnostojących o powierzchni do 5% powierzchni ściany każdy.
- b) zakazuje się:
- realizowania robót typu: dobudowy, rozbudowy i przebudowy od strony frontowej budynku; realizowane w podwórku ww. obiekty nie mogą być wyższe od budynku chronionego oraz nie mogą mieć dachów płaskich;
  - stosowania pokryć dachowych typu: blacha, blachodachówka;
  - umieszczania lukarn, świetlików, balkonów w połaci dachu od strony elewacji frontowej, jeśli nie stanowi to rekonstrukcji istniejących przed wojną elementów budynku.
  - zmiany spadku połaci dachu, zmiany formy dachu od strony elewacji frontowej;
  - termo renowacji i osłaniania ścian zewnętrznych na budynkach z detalem architektonicznym oraz budynkach z elewacją ceglanaą bądź szachulcową;
  - malowania, tynkowania oraz stosowania nowych okładzin dla elementów ceglanych, kamiennych, stalowych lub drewnianych budynku (nisze, balkony, balustrady, kominy, parapety i schody zewnętrzne);
  - zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych od strony elewacji frontowej;
  - umieszczanie nowych otworów okiennych i drzwiowych lub likwidację istniejących od strony elewacji frontowej, jeśli nie stanowi to rekonstrukcji istniejących przed wojną otworów okiennych i drzwiowych;
  - umieszczania witryn sklepowych od strony elewacji frontowej;
  - umieszczania nośników reklamowych w formie billboardów 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. Szyld powinien dotyczyć jedynie usług realizowanych na terenie działki, na której jest umieszczony.
  - realizacji nowych linii i sieci elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych napowietrznych, nie dotyczy linii przesyłowych wysokiego napięcia;
  - lokalizacji obiektów wysokich jak wolnostojące kominy, wieże telefonii komórkowej i inne wieże nadawcze;
- c) nakazuje się:
- w zabudowie istniejącej, remontowanej i odtwarzanej, adaptację w całości w elewacjach widocznych z przestrzeni publicznej (drogi i place) struktury szachulcowej, ceglanej i innej zabytkowej, co najmniej jako ściany osłonowej,
  - przy remontach i przebudowie dążyć 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;
  - w zabudowie gospodarczej istniejącej, remontowanej i odtwarzanej, adaptację w całości lub części, w elewacjach widocznych z przestrzeni publicznej (drogi i place) struktury szachulcowej, ceglanej, kamiennej i innej zabytkowej, co najmniej jako ściany osłonowej,
  - odtworzyć detale architektoniczne i elewacje na podstawie istniejącej ikonografii;
  - stosować materiały tradycyjne lub współczesne o wyglądzie podobnym do tradycyjnych, zastosowanych w obiekcie;
  - w bezpośrednim sąsiedztwie nie należy lokalizować obiektów dysharmonizujących krajobraz, kolidujących pod względem charakteru i formy architektonicznej;
  - zachować istniejącą zieleń wysoką i niską w obrębie działki.

5. Na obszarze opracowania ustanawia się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - obszar ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których czytelne jest historyczne rozplanowanie oraz zabudowa o lokalnych wartościach kulturowych. W strefie tej zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową.

1) Ochronie podlega:

- a) rozplanowanie dróg, ulic i placów oraz ich zachowane oryginalne nawierzchnie;
- b) historyczne linie zabudowy;
- c) historyczne granice działek i szerokości frontów zabudowy;
- d) istniejąca zabudowa o walorach zabytkowych (wpisana do rejestru zabytków lub zakwalifikowana do rejestru);

- e) historyczne formy zabudowy i inne elementy zagospodarowania;
- f) zieleń komponowana, jej układ i skład gatunkowy;
- g) mała architektura (ogrodzenia, bramy, pomniki).

2) Warunki ochrony:

- a) obowiązuje trwałe zachowanie historycznego układu przestrzennego ze wszystkimi elementami (drogi, place, linie zabudowy, kompozycja wewnątrz architektonicznych i krajobrazowych);
- b) ochrona, konserwacja i rewaloryzacja zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego;
- c) usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących;
- d) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej.

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

1) Ochronie podlega:

- a) rozplanowanie i przekroje dróg, ulic i 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 oraz budynków gospodarczych (linie zabudowy);
- d) architektoniczna forma zabudowy mieszkalnej i gospodarczej (istniejącej i uzupełniającej): gabaryty, kształty dachów, zasadnicza kompozycja elewacji, tradycyjnie stosowany materiał budowlany;
- e) zieleń komponowana (obsadzenie ulic, starodrzew w obrębie siedlisk) - układ i skład gatunkowy;
- f) mała architektura (ogrodzenia, kapliczki przydrożne, latarnie i in.).

2) Warunki ochrony:

- a) utrzymanie konserwacja i rewaloryzacja zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego;
- b) rewaloryzacja i modernizacja obiektów o wartościach kulturowych;
- c) docelowe usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących i kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą;
- d) dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i architektury dominującej w miejscowości; w przypadku budowy nowych obiektów w obrębie strefy należy nawiązywać do form i gabarytów zabudowy tradycyjnie występującej we wsi;
- e) w procesie planistycznym i realizacyjnym poniżej wykazanym uwzględnienie charakteru ochrony:
  - budowy nowych obiektów,
  - kształtowania zabudowy o określonych gabarytach i bryle,
  - przebudowy i remontów, a także zmiany funkcji obiektów figurujących w wykazie zabytków architektury i budownictwa,
  - zmian historycznie ukształtowanych wewnątrz ruralistycznych.
  - ochrony układów przestrzennych lub ich części, w obrębie których dominuje historyczne rozplanowanie i zabudowa o regionalnych lub lokalnych wartościach kulturowych, o niewielkim stopniu zdegradowania, których stan zachowania pozwala na przeprowadzenie działań konserwatorsko-rewaloryzacyjnych.

7. Na obszarze opracowania ustanawia się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego - obszar ochrony krajobrazu integralnie związanego z zespołem zabytkowym lub obszarów ukształtowanych w wyniku działalności ludzkiej - parki, cmentarze, aleje.

1) Ochronie podlega:

- a) historycznie ukształtowane granice parków, cmentarzy, założeń zieleni komponowanej i ogrodów przydomowych;
- b) kompozycja zieleni: rozplanowanie i skład gatunkowy;
- c) układ dróg i alejek w obrębie parków i cmentarzy;
- d) mała architektura: ogrodzenia, bramy, fontanny;
- e) układ kwater cmentarnych;
- f) zabytki sepulkralne (krzyże, pomniki, ogrodzenia kwater) i inne zachowane elementy urządzenia cmentarzy.

2) Warunki ochrony:

- a) zachowanie historycznych granic założeń krajobrazowych;
- b) zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja w/w elementów zagospodarowania założeń zieleni;

- c) utrzymanie integralności zespołów pałacowo-parkowych, parków, cmentarzy i alei (nie należy dzielić tych obszarów na działki użytkowe);
- d) rewaloryzacja zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, np. ubytki w zadrzewieniu uzupełniać tymi samymi gatunkami drzew, zaleca się także stosowanie gatunków trwałych i długowiecznych;
- e) gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej (np. zdewaloryzowane założenia cmentarne);
- f) prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnego systemu wodnego oraz zachowania naturalnych zadrzewień nad brzegami cieków wodnych;
- g) obiekty kubaturowe na terenie parków mogą być lokalizowane tylko na miejscu dawnej zabudowy, przy odpowiednim wkomponowaniu w historyczne założenia krajobrazowe na podstawie projektu rewaloryzacji parku;
- h) uporządkować tereny dawnych (ob. nieużytkowanych) cmentarzy, a zachowane zabytki sepulkralne zabezpieczyć - np. w formie lapidarium;
- i) wszelkie prace renowacyjne, porządkowe, wycinki drzew wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- j) oznakowanie cmentarzy, jako historycznego miejsca pochówków; ewentualne przeniesienie zagrożonych zabytków sepulkralnych do lapidarium;

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

- 1) Ochronie podlega obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów, dominant zabytkowego układu oraz obiektów o szczególnych wartościach krajobrazowych.
- 2) Warunki ochrony - należy wyłączyć spod zabudowy obszaru, zakłócającego ekspozycję zabytku.

9. Na obszarze opracowania występują strefy „W I”, „W II” i „W III” ochrony stanowisk archeologicznych.

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

- 1) Strefa „W I” - pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną i inną. Strefa „W I” obejmuje stanowiska wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Obowiązuje:
  - a) zakaz wszelkiej działalności inżynierskiej, budowlanej i innej związanej z pracami ziemnymi (np. kopanie studni, melioracji, karczunku i nasadzenia drzew itd.), poza badaniami archeologicznymi oraz pracami zabezpieczającymi zabytek przed zniszczeniem prowadzonymi na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;
  - b) zachowanie istniejącego układu topograficznego terenu.
- 2) Strefa „W II” - częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami. Obowiązuje:
  - a) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.
  - b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków.
- 3) Strefa „W III” - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Obowiązuje:
  - a) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków;
  - b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków.



## Spis stanowisk archeologicznych

**BUDZISTOWO**

L.p.	Nazwa	Nr w miejsc	Nr AZP	Funkcja	Datowanie	Strefa	Uwagi
52	Budzistowo	1	15-15/97	G (kompleks)	WS	W.I.	nr rej.: 276, dec.: KI.IV.0a/56/60 z dnia 4 kwietnia 1960 r.
53	Budzistowo	1a	15-15/98	G (kompleks)	WS	W.I.	nr rej.: 276, dec.: KI.IV.0a/56/60 z dnia 4 kwietnia 1960 r.
54	Budzistowo	1b	15-15/99	G (kompleks)	WS	W.I.	nr rej.: 276, dec.: KI.IV.0a/56/60 z dnia 4 kwietnia 1960 r.
55	Budzistowo	1c	15- 15/100	G (kompleks)	WS	W.I.	nr rej.: 276, dec.: KI.IV.0a/56/60 z dnia 4 kwietnia 1960 r.
56	Budzistowo	1d	15- 15/101	G (kompleks)	WS	W.I.	nr rej.: 276, dec.: KI.IV.0a/56/60 z dnia 4 kwietnia 1960 r.
57	Budzistowo	1e	15- 15/102	G (kompleks)	WS	W.I.	nr rej.: 276, dec.: KI.IV.0a/56/60 z dnia 4 kwietnia 1960 r.
58	Budzistowo	3	15- 15/122	C (ciałopalne)?	WS	W.II.	
59	Budzistowo	4	15- 15/124	O	WS	W.III.	
60	Budzistowo	5	15- 15/103	G (kompleks)	WS	W.I.	nr rej.: 276, dec.: KI.IV.0a/56/60 z dnia 4 kwietnia 1960 r.
61	Budzistowo	8	15- 15/104	LX	WS	W.III.	
62	Budzistowo	9	15- 15/105	LX	SR	W.III.	
63	Budzistowo	10	15- 15/106	LX	SR	W.III.	
64	Budzistowo	11	15- 15/108	O	SR	W.III.	
65	Budzistowo	12	15- 15/110	LX, O	WS, SR	W.III.	
66	Budzistowo	13	15- 15/111	O, O	WS, SR	W.III.	
67	Budzistowo	14	15- 15/112	O, O	WS, SR	W.III.	
68	Budzistowo	15	15- 15/113	X	SR	W.III.	
69	Budzistowo	16	15- 15/114	O	SR	W.III.	
70	Budzistowo	17	15- 15/115	O, O	WS, SR	W.III.	
71	Budzistowo	18	15- 15/116	O	SR	W.III.	
72	Budzistowo	19	15- 15/117	LX, LX	WS, SR	W.III.	

73	Budzistowo	20	15-15/118	X	SR	W.III.	
74	Budzistowo	21	15-15/119	O	SR	W.III.	
75	Budzistowo	23	15-15/121	O, X	EB (k.łuz.), SR	W.III.	
76	Budzistowo	24	15-15/125	LX	SR	W.III.	
77	Budzistowo	25	15-15/126	LX	SR	W.III.	
78	Budzistowo	26	15-15/127	LX	SR	W.III.	
79	Budzistowo	27	15-15/128	LX, O	WS, SR	W.III.	
80	Budzistowo	28	15-15/129	LX, LX	WS, SR	W.III.	
81	Budzistowo	29	15-15/130	X	SR	W.III.	
82	Budzistowo	30	15-15/131	X	SR	W.III.	
83	Budzistowo	31	15-15/132	O	SR	W.III.	
84	Budzistowo	32	15-15/133	LX	SR	W.III.	
85	Budzistowo	33	15-15/134	LX, LX, X	EK, WS, SR	W.III.	
86	Budzistowo	34	15-15/135	LX, X	EK, SR	W.III.	
87	Budzistowo	35	15-15/136	X	SR	W.III.	
88	Budzistowo	36	15-15/137	X	SR	W.III.	
89	Budzistowo	37	15-15/138	X	SR	W.III.	

**STARE MIASTO (obręb Budzistowo)**

L.p.	Nazwa	Nr w miejsc	Nr AZP	Funkcja	Datowanie	Strefa	Uwagi
340	Obroty	9	15-15/152	O	WS	W.III.	nr rej. 756, dec.: Kl.IV.0a/35/69 z dnia 25 lipca 1969 r.
341	Obroty/ St. Miasto	11	15-15/154	O	WS	W.III.	
342	Obroty/ St. Miasto	12	15-15/155	O	WS	W.III.	

Wykaz użytych skrótów:

EK - epoka kamienia

EB - epoka brązu

WS - wczesne średniowiecze

SR - średniowiecze C - cmentarzysko

G - grodzisko

O - osada

X - punkt osadniczy

LX - ślad osadniczy

**§ 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 mieszkaniowej wielorodzinnej - 0,75 ha;
- 3) działka zabudowy usługowej - 0,05 ha;
- 4) 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 - 40,0 m i 70,0 m.

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

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

1. Nie dopuszcza się działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu, zasypywania terenów podmokłych i zalewowych i składowania nieczystości.

2. Do czasu zainwestowania terenów zgodnie z ustaleniami planu 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.

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

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

2. Należy bezwzględnie zachować istniejące budowle ochronne i towarzyszącą im infrastrukturę techniczną, w tym podziemne wyjścia i studnie awaryjne, wraz z właściwymi strefami ochronnymi wokół nich.

3. Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej, należy przewidzieć zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności i wyznaczonych zakładów przemysłu spożywczego oraz wody do likwidacji skażeń, a także do celów przeciwpożarowych.

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

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

1. W planie wyznacza się tereny rekreacyjno-wypoczynkowe: teren zieleni wraz z przyległym kompleksem sportowo-rekreacyjnym.

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

3. Wszystkie publiczne obiekty budowlane lub ich zaplecze oraz tereny sportowo-rekreacyjne powinny być wyposażone w wodę bieżącą i obiekty sanitarne.

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

1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym na który składają się:

- 1) droga kategorii wojewódzkiej nr 163 Kołobrzeg - Białogard - Połczyn Zdrój - Czaplonek - Wałcz, klasy głównej powiązana z układem sieci dróg Budzistowa;
- 2) sieć dróg kategorii: powiatowej (O1 KDL), gminnej i dróg wewnętrznych;
- 3) ciągi pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe i ciągi piesze.

2. Podstawowy układ obsługujący poszczególne jednostki funkcjonalne tworzą drogi publiczne klas: 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 miejsca na dojazd pojazdów dostawczych. Powyższe nie dotyczy istniejącego zainwestowania, o ile nie ma możliwości zrealizowania powyższego warunku.

9. Ustala się następujące minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie niezabudowanych działek budowlanych, które ustaleniami planu 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 domach jednorodzinnych - 1 miejsce na 2,5 wynajmowane pokoje;
- 2) usługi handlu na wydzielonej działce - 1 miejsca na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 3) usługi gastronomii na wydzielonej działce - 1 miejsce na każde 15 m<sup>2</sup> powierzchni konsumpcyjnej;
- 4) zabudowę jednorodziną - 1 miejsce postojowe niezależnie od garażu, zabudowa w obrębie której świadczone są usługi handlu i (lub) gastronomii - minimum 1 miejsce na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni konsumpcyjnej;
- 5) zabudowę jednorodziną, w obrębie której świadczone są inne usługi, aniżeli handlu i gastronomii - minimum 2 miejsca;
- 6) zabudowa wielorodzinna - 1 miejsce na 1 mieszkanie;
- 7) 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 materiałów ażurowych, wypełnionych trawą. Powyższe nie dotyczy terenów na których prowadzona jest działalność gospodarcza.

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 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 i przepisami odrębnymi obsługę terenów i funkcji ustalonych w planie.

2. Infrastrukturę techniczną dopuszcza się lokalizować w pasach drogowych po uzyskaniu stosownych zezwoleń właściwych zarządców dróg wydanych w drodze administracyjnej i zgodnie z przepisami odrębnymi. Wszędzie tam gdzie jest to niemożliwe dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w obrębie wydzielonych działek na zasadzie służebności.

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 przeznaczonym oraz na innych terenach o ile nie koliduje to z ustaleniami planu, nie jest to zakazane na określonym obszarze i jest zgodne z przepisami odrębnymi.

6. Ustalenia zasad zaopatrzenia w wodę:

- 1) Woda do istniejącej sieci wodociągowej na terenie miejscowości Budzistowa przesyłana jest przewodem magistralnym DN150 mm z przewodu DN800 mm dostarczającego wodę ze stacji wodociągowej w Bogucinie do Kołobrzegu. Istniejący układ przewodów magistralnych na terenie miejscowości Budzistowo zapewnia dostawę wody dla zabudowy istniejącej i częściowo dla projektowanej - Stare Miasto. Konieczna jest natomiast budowa sieci wodociągowej dla nowych terenów inwestycyjnych objętych opracowaniem, przy czym źródłem dostawy wody będzie magistrala DN 800 poprzez projektowane przewody magistralne sieci wodociągowej dla terenów objętych opracowaniem;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejących, modernizowanych i projektowanych przewodów o średnicach DN/OD 150 ÷ DN 250 mm;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci wodociągowej w pasach drogowych po uzyskaniu stosownych zezwoleń właściwych zarządców dróg wydanych w drodze administracyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w stosunku do magistrali wodociągowej należy zachować pas wyłączony z zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi taką strefę w zależności od rodzaju zagospodarowania.

7. Ustalenia zasad odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych:

- 1) Ścieki bytowo-gospodarcze z miejscowości Budzistowo są i będą docelowo oczyszczane na mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków dla miasta Kołobrzeg zlokalizowanej w m. Korzyścienko. Ścieki z terenu miejscowości są przetłaczane poprzez pompownie rejonowe do istniejącego kolektora ściekowego DN/OD 315 w Kołobrzegu którym dopływają do istniejącej pompowni w Kołobrzegu, skąd przetłaczane są na oczyszczalnię. Istniejący układ kolektorów ściekowych z pompowniami ścieków umożliwi przyjęcie wszystkich ścieków z zabudowy istniejącej i częściowo projektowanej - Stare Miasto.  
Dla nowych terenów inwestycyjnych objętych opracowaniem konieczna jest budowa kanalizacji ściekowej wraz z pompowniami i przewodami tłocznymi, które przetłoczą ścieki do istniejącego kolektora DN/OD 315 mm w Kołobrzegu;
- 2) w obrębie miejscowości obowiązuje rozdzielczy system odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i deszczowych;

- 3) istniejący układ kolektorów ściekowych w układzie pompowni rejonowych umożliwi przyjęcie wszystkich ścieków z zabudowy istniejącej i projektowanej bądź kanałami grawitacyjnymi lub układem kanalizacji ciśnieniowej. Dla nowych terenów inwestycyjnych objętych opracowaniem konieczna jest budowa kanalizacji ściekowej lub rozbudowa istniejącej;
- 4) ustala się realizację projektowanych przewodów tłocznych o średnicy 63 ÷ 200 mm i grawitacyjnych o średnicy DN/OD 200 ÷ 315 mm;
- 5) przewody kanalizacji sanitarnej należy prowadzić w pasach drogowych poza jezdniami, a w przypadkach nie spełniających przepisów technicznych i ekonomicznych pod jezdniami lub przez wydzielone działki na zasadzie służebności;
- 6) budowa sieci kanalizacji sanitarnej oraz przepompowni ścieków na terenach przeznaczonych na ten cel w planie lub na innych terenach przeznaczonych pod zainwestowanie o ile spełniają wymogi przepisów odrębnych;
- 7) czasowo dopuszcza się lokalizację szczelnych zbiorników na ścieki lub przydomowych oczyszczalni w obszarach w których nie występuje zbiorcza sieć kanalizacyjna.

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

- 1) kanalizacja deszczowa na terenie miejscowości występuje fragmentarycznie, jako pojedyncze kanały odprowadzające wody opadowe z ulic i posesji bezpośrednio do istniejących cieków wodnych lub rowów melioracyjnych. Dlatego też, istniejąca kanalizacja deszczowa nie może być wykorzystana do odprowadzania wód opadowych z terenu objętego opracowaniem. Dla odprowadzania wód opadowych po wybudowaniu kanałów deszczowych należy wykorzystać również istniejące cieki i rowy melioracyjne
- 2) sieć kanalizacji deszczowej oparta jest na systemie retencji gruntowej i odprowadzeniu nadmiaru wód do sieci kanalizacji deszczowej i rowów melioracyjnych poprzez wstępne podczyszczenie;
- 3) ilość wód deszczowych odprowadzana do gruntu nie może przekraczać jego chłonności; w przypadku wystąpienia nadmiaru wód należy je odprowadzić do kanalizacji deszczowej;
- 4) projektuje się dwa systemy odprowadzenia wód deszczowych - na terenach zabudowanych ekstensywnie i nie powodujących zanieczyszczenia wód na własny grunt zgodnie z przepisami odrębnymi, dla dróg i terenów powodujących zanieczyszczenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi powierzchniowe i do kanalizacji deszczowej;
- 5) kanały deszczowe w drogach 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 melioracyjną należy dokonać rozbudowę systemu odpływu wód;
- 7) ustala się realizację przewodów rozdzielczych o średnicy DN/ID 250 ÷ 1000 mm.

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

- 1) zasilanie ustala się z istniejącej, modernizowanej i projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia zlokalizowanych w pasach drogowych po uzyskaniu stosownych zezwoleń właściwych zarządców dróg wydanych w drodze administracyjnej, w 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 przebudowa wszystkich linii napowietrznych niskiego i średniego napięcia przebiegających w obszarach zabudowanych, niezgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w stosunku do linii elektroenergetycznych 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 skrajnego przewodu w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, dla pozostałych funkcji zgodnie z uwarunkowaniami technicznymi;
- 5) dopuszcza się budowę sieci elektroenergetycznej w pasach drogowych po uzyskaniu stosownych zezwoleń właściwych zarządców dróg wydanych w drodze administracyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz po spełnieniu wymogów normatywnych;

- 6) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi należy je przebudować w zakresie kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwego operatora sieci.

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

- 1) zasilanie ustala się z istniejącej i projektowanej sieci średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanych w pasach drogowych oraz na wydzielonych działkach na zasadzie służebności;
- 2) zasilanie w gaz ze stacji redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup> w Budzistowie siecią 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 z wyłączeniem działek w obrębie których taka lokalizacja wykluczona jest na podstawie przepisów odrębnych. Lokalizacja może mieć miejsce w głębi działki;
- 4) w stosunku do gazociągu wysokiego ciśnienia należy zachować pas wyłączony z zabudowy min. 25 m od osi w każdą stronę i zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi taką strefę w zależności od rodzaju zagospodarowania;
- 5) dopuszcza się budowę sieci gazowej w pasach drogowych po uzyskaniu stosownych zezwoleń właściwych zarządców dróg wydanych w drodze administracyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz po spełnieniu wymogów normatywnych.

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

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła;
- 2) do opalania należy stosować paliwa ekologiczne (elektryczność, gaz, olej opałowy, drewno i materiały drewnopochodne) i inne paliwa nie powodujące przekraczania dopuszczalnych emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 3) zakazuje się spalania materiałów i stosowania pieców powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm wprowadzania do atmosfery zanieczyszczeń.

#### 12. Ustalenia zasad dostępności telekomunikacyjnej:

- 1) utrzymanie istniejącej i budowa nowej infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) tereny przeznaczone pod zainwestowanie przyłączyć do istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) lokalizację masztów i wież infrastruktury telekomunikacyjnej dopuszcza się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz na innych terenach objętych planem za wyjątkiem terenów chronionych od takiej zabudowy przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizacja sieci infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach przeznaczonych na ten cel w planie, na innych terenach przeznaczonych pod zainwestowanie i użytkowanie o ile spełniają wymogi przepisów odrębnych, w pasach drogowych po uzyskaniu stosownych zezwoleń właściwych zarządców dróg wydanych w drodze administracyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz po spełnieniu wymogów normatywnych.

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

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

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

- 1) część obszaru opracowania położona w dolinie Parsęty, zaznaczona na rysunku planu 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 robót oraz czynności które byłyby niezgodne z przepisami odrębnymi;

- 2) w obrębie Budzistowa duże obszary gruntów są zmeliorowane za pomocą rowów oraz sieci rurociągów drenarskich i innych urządzeń technicznych. Są one urządzeniami melioracji wodnych szczegółowych służących rolniczemu użytkowaniu terenów. Ewentualna zmiana rolniczego użytkowania terenu na inne (tylko w przypadkach dopuszczonych prawem), może spowodować zniszczenie tego systemu. Dlatego w przypadku nowego zagospodarowania terenów (innego, aniżeli rolnicze) konieczne jest postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zachować rowy melioracyjne „otwarte” wszędzie tam gdzie nie wynika bezwzględna konieczność ich likwidacji ze względów technicznych w celu lepszego, aniżeli kanalizacja deszczowa odprowadzenia wód opadowych i gruntowych oraz ze względów przyrodniczych i krajobrazowych. Należy również zachować przebieg głównych przewodów sieci melioracyjnych (rowy, kanały, rurociągi) o ile pełnić one będą dotychczasową funkcję (melioracja wodna użytków rolnych). W przypadku konieczności podłączenia sieci kanalizacji deszczowej do przewodów melioracji wodnej należy dokonać jej przebudowę. Nie dopuszcza się zabudowę terenów w całej zlewni bez wcześniejszego zapewnienia właściwego odwodnienia terenów rolniczych i zurbanizowanych (cieki, rowy, kanały);
- 4) na terenach niektórych jednostek funkcjonalnych 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) 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 3

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW FUNKCJONALNYCH

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

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A1 U, UC, P o pow. 4,2565 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej; tereny rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>; tereny składów, hurtowni i magazynów;
  - b) przeznaczenie uzupełniające - niezbędna infrastruktura techniczna, komunikacyjna i obsługująca komunikację, zieleń urządzone, rekreacja;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) rozmieszczenie poszczególnych przeznaczeń terenów (funkcji) w ramach jednorodnych jednostek strukturalno-funkcjonalnych;
  - b) od strony drogi wojewódzkiej i drogi powiatowej wyeksponować architekturę i elewacje budynków oraz wprowadzić zieleń i parkingi;
  - c) pas terenu od strony drogi wojewódzkiej tak zagospodarować, ażeby zagospodarowanie nie powodowało kolizji z istniejącą i projektowaną siecią infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową - O1KDL;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 60%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10%;
  - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
    - zabudowa administracyjna i usługowa nie związana z handlem do 10,0 m dla dachów płaskich i 15,0 m dla dachów stromych;



- zabudowa pozostała do 15,0 m dla dachów płaskich i 20,0 m dla dachów stromych;
  - dachy płaskie do 15° lub strome od 30° do 50°;
  - dla dachów stromych pokrycie w kolorze brązowym, wiśniowym lub ceglastym;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego - nie występują;
  - 5) zasady zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych - część terenu znajduje się w obrębie obszaru i terenu górniczego „Kołobrzeg II”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 6) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego - w obrębie jednostki występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wielkości działek pod przeznaczenie podstawowe min. 0,50 ha, szerokość frontu działki pod przeznaczenie podstawowe min 40,0 m;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek z drogi powiatowej, wyklucza się obsługę z drogi wojewódzkiej;
    - b) wjazd na teren jednostki z drogi powiatowej w odległości min. 200,0 m od skrzyżowania drogi powiatowej z drogą wojewódzką;
    - c) ustala się minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych 20 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych; dla pozostałych funkcji ilość stanowisk musi wynikać z przyjętego natężenia ruchu samochodowego (ilości klientów przyjeżdżających samochodami);
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną:
    - a) zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej z sieci ogólnych zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu. Zakazuje się stosowania lokalnych rozwiązań za wyjątkiem ogrzewania i zaopatrzenia w wodę a wynikającego z przepisów odrębnych oraz innych urządzeń rezerwowych;
    - b) w pasie przylegającym do drogi wojewódzkiej i powiatowej należy zlokalizować główne sieci przesyłowe infrastruktury technicznej;
    - c) w obrębie terenów parkingowych i zieleni dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej - przepompowni, trafostacji, stacji redukcyjnej itp.;
    - d) w planowaniu zagospodarowania terenów oraz infrastruktury technicznej konieczne jest uwzględnienie faktu, iż teren jest zmeliorowany zarówno w obrębie planowanego zainwestowania jak i poza tym obszarem w obrębie terenów rolniczych i przylega do kanału zbiorczego. W projekcie kanalizacji deszczowej należy uwzględnić konieczność odprowadzenia wód melioracyjnych;
  - 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30,0%.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A2 UA o pow. 0,9002 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług administracji;
  - b) przeznaczenie uzupełniające - usługi społeczne, zaplecze obsługi przeznaczenia podstawowego, niezbędna infrastruktura techniczna, komunikacyjna, zieleń urządzona, rekreacja;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) od strony drogi wyeksponować architekturę i elewacje budynków oraz wprowadzić zieleń i parking;
  - b) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić konsekwencje wynikające z sąsiedztwa nieczynnego cmentarza;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu; od linii rozgraniczającej z drogą gminną i cmentarzem - 5,0 m, od granicy z drogą powiatową - 15,0 m;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20%;
  - d) wysokość zabudowy, geometria dachu:
    - zabudowa przeznaczenia podstawowego do 15,0 m; pozostałe 9,0 m;
    - dachy płaskie do 15° lub strome od 35° do 50°;
    - dla dachów stromych pokrycie w kolorze brązowym, wiśniowym lub ceglastym;

- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego - nie występują;
- 5) zasady zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 6) ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska kulturowego - w zagospodarowaniu działki uwzględnić sąsiedztwo nieczynnego cmentarza;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa komunikacyjna - z przyległej drogi gminnej i powiatowej;
  - b) zaprojektować stanowiska postojowe samochodów w obrębie działki lub na terenie bezpośrednio sąsiadującym granicą geodezyjną; ilość stanowisk musi wynikać z przyjętej funkcji i ilości interesantów;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zaopatrzenie we wszystkie media infrastruktury technicznej z sieci ogólnych zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu. Zakazuje się stosowania lokalnych rozwiązań za wyjątkiem ogrzewania i zaopatrzenia w wodę wynikającego z przepisów odrębnych;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A3 MN o pow. 0,1428 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) zachować min. 5,0 m odległość zabudowy garażowo-gospodarczej od granic nieczynnego cmentarza;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne - 5,0 m od projektowanej linii rozgraniczającej z drogą gminną i od granic cmentarza;
  - 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) maksymalna wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji w obrębie dz. nr 499 i 2 kond. w obrębie dz. nr 500 przy czym w obu wypadkach odpowiednio trzecia i druga kondygnacja w stromym dachu, wysokość kalenicy głównej - odpowiednio do 12,0 m i do 9,0 m; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej, na dz. nr 500 równoległa do frontu budynku i drogi, na dz. 499 dopuszcza się kalenicę prostopadłą do drogi;
  - e) geometria dachu - 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 przyrodniczego - nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w zagospodarowaniu działki uwzględnić sąsiedztwo cmentarza;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - regulacja granic działek polegająca na poszerzeniu pasa drogowego do szerokości 10,0 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 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 ZC o pow. 1,3714 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren nieczynnego cmentarza;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) restauracja cmentarza;
  - b) wykonać lapidarium;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - linie zabudowy - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną i według przepisów odrębnych;
- 4) zasady ochrony środowiska - zachować wartościowy przyrodniczo drzewostan;
- 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się regulację granic działki polegającą na poszerzeniu pasa drogowego do szerokości 10,0 m bez naruszania chronionej części cmentarza;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi gminnej;
  - b) miejsca postojowe samochodów dla zwiedzających w granicach terenu funkcjonalnego A5 ZP, US;
- 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 A5 ZP, US o pow. 3,3512 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, teren usług sportu i rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - zieleni parkowa, urządzenia sportu i rekreacji z zabudową zaplecza obsługi i sanitariatów oraz małej architektury;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu:
    - 7,5 m od przyległej drogi;
    - 10,0 m od cmentarza - A 4 ZC i zieleni parkowej A6 ZP;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 15%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 70%;
  - d) wysokość zabudowy - zabudowa parterowa, wysokość kalenicy do 5,0 m dla zabudowy zaplecza obsługi, dla zabudowy hali sportowej do 15,0 m;
  - e) geometria dachu - dachy płaskie lub strome - dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 15° do 30°;
  - f) ogrodzenie 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) dojazd z przyległej drogi gminnej;
  - b) w pobliżu drogi gminnej i cmentarza A4 ZC zlokalizować parking, w tym również dla obsługi zwiedzających cmentarz i park A6 ZP;
- 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%.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A6 ZP o pow. 1,1890 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej - park;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zieleń parkowa wraz małą architekturą;
  - b) odtworzyć układ dawnej zieleni i ukształtowania terenu;
  - c) nowe zadrzewienia muszą nawiązywać gatunkowo i układem przestrzennym do istniejącego zadrzewienia;
  - d) obowiązuje zachowanie cennego drzewostanu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 5%;
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 80%;
  - c) wysokość zabudowy - małej architektury do 3,0 m;
  - d) geometria dachu - dachy dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°;
  - e) ogrodzenie działki należy wykonać w formie żywopłotu i zadrzewień;
- 4) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie układu dawnej zieleni i ukształtowania terenu - odtworzenie stawu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące granice z zakazem wtórnych podziałów;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi gminnej;
- 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%.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem A7 MN o pow. 2,7061 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 rozgraniczającej z drogą gminną i drogą wewnętrzną;
    - 15,0 m od linii rozgraniczającej z terenem zieleni urządzonej A6 ZP;
    - tylna linia zabudowy powinna zostać wyznaczona w odległości minimum 20,0 m od zewnętrznej linii elektrycznej WN;
  - 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 zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m;
  - e) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej, równoległa do ściany frontowej;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego - 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) min. powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) min. szerokość granicy frontowej działki - 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd do osiedla z przyległej drogi gminnej poprzez 2 wjazdy zbiorcze;
  - 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%.

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

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B1 MN, U o pow. 0,3934 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, magazyny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę (dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym i budynku znajdującego się w pasie drogowym);
  - b) dla terenów niezabudowanych lub w przypadku budowy realizacja zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - c) nowa zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca (i zabudowa rozbudowywana) z budynkiem usługowym dobudowanym lub wolnostojącym, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym lub usługowym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę usługową i 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 powiatową i 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej;
  - 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) maksymalna wysokość zabudowy - mieszkaniowej do 3 kondygnacji (przy czym trzecia kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 12,0 m; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy usługowej - budynek parterowy, wysokość kalenicy do 6,0 m dach dwuspadowy;
  - e) geometria dachu - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej (w tym magazynów) 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenia działek z możliwością regulacji granic (w tym przeznaczenie części działki w trójkącie łączącym drogę powiatową z drogą gminną pod komunikację) zgodnie z rysunkiem planu, bez wydzielania nowych działek budowlanych z możliwością realizacji odrębnej zabudowy;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;

- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 U o pow. 0,0379 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej, nieuciążliwej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - budowa, przebudowa lub rozbudowa w granicach istniejącej powierzchni zabudowy z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni o 10%;
- 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 gminną;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu zgodnie z pkt 2;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki 10%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - budynek parterowy, wysokość kalenicy do 6,0 m;
  - e) geometria dachu - dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°;
  - f) 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenie działki;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi gminnej;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 B3 RM o pow. 1,3515 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa gospodarstwa rolnego z zapleczem obsługi;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę (dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym i budynku znajdującego się w pasie drogowym);
  - c) dla terenów niezabudowanych lub w przypadku budowy realizacja zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 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 powiatową;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 20%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 40%;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (przy czym druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,5 m; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej; wysokość zabudowy gospodarczej do 7,0 m;
  - e) geometria dachu - dla zabudowy mieszkaniowej dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; dla zabudowy gospodarczej kształt dachu dowolny;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z wymogami technicznymi, ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego - 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się zachowanie istniejących działek;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący z przyległej drogi powiatowej;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 MN o pow. 03904 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 zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalna 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną;
  - 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 zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m;
  - e) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej, równoległa do drogi;
  - 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 przyrodniczego - 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) min. powierzchnia wydzielanych nowych działek - 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) min. szerokość granicy frontowej nowych działek - 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd 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 i dla nowych budynków 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem B5 MN o pow. 1,5195 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 terenów niezabudowanych lub w przypadku budowy realizacja zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu - obowiązująca - w przypadku ściany frontowej budynku - 6,0 i 7,5 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną i 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową;

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 25%; dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 60%; dla istniejącej zabudowy - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczanej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m;
  - e) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej;
  - 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) min. powierzchnia wydzielanych nowych działek - 1000 m<sup>2</sup>;
    - b) min. szerokość granicy frontowej nowych działek - 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 i dla nowych budynków 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: B6a MN o pow. 2,3751 ha, B6b MN o pow. 1,8724 ha, B6c MN o pow. 1,2875 ha, B6d MN o pow. 2,2723 ha, B6e MN o pow. 0,4531 ha, B6f MN o pow. 0,6698 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca i bliźniacza, 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 realizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, dla terenów niezabudowanych lub w przypadku budowy realizacja zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalna - w przypadku ściany frontowej budynku - 6,0 m i 7,5 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną i 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową zgodnie; 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną w przypadku ściany bocznej budynku;
  - 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 60%; dla istniejącej zabudowy - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczanej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m;
  - e) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej równoległej do drogi z której jest wjazd na działkę;
  - 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 znajduje się w strefie „WIII” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) min. powierzchnia wydzielanych nowych działek - 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) min. szerokość granicy frontowej nowych działek - 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z dróg do których przylega węższy bok działki;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 B7 U o pow. 0,1294 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług sportu, rekreacji i handlu;
  - b) przeznaczenie uzupełniające - zaplecze gospodarcze i usługowe związane z przeznaczeniem podstawowym i mieszkaniem właściciela;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa istniejąca, możliwość przebudowy i rozbudowy;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę; w przypadku budowy zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu i stanem istniejącym;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: dopuszcza się zwiększenie o 10% istniejącą pow. zabudowy;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu - pomniejszenie o wielkość rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy - istniejąca;
  - e) geometria dachu - istniejąca;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenie;
- 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;
- 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 B 8 U, UT, MN o pow. 3,8071 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren istniejącej zabudowy usług - turystyki, sportu, gastronomii i handlu - stadnina, zajazd, ośrodek rehabilitacji związany z hipoterapią, sklep;
  - b) przeznaczenie uzupełniające - zaplecze gospodarcze i usługowe związane z przeznaczeniem podstawowym, zabudowa jednorodzinna;

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) od strony drogi powiatowej wyeksponować architekturę budynków; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę przeznaczenia podstawowego;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę, a w przypadku budowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - c) dopuszcza się realizację przez właściciela stadniny budynku mieszkalnego jednorodzinnego w południowo-wschodniej części działki w pobliżu B6f MN i drogi 11 KDW;
- 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 powiatową i drogą gminną;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 15%; dla zabudowy jednorodzinnej 20% w obrębie wydzielonej działki;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 30%; dla zabudowy jednorodzinnej 60%;
  - d) wysokość zabudowy - związanej ze stadnią do 12,0 m, usługowej do 8,0 m; budynek mieszkalny - do 9,0 m, 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m;
  - e) geometria dachu: zabudowy związanej ze stadnią - dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 35°, usługowej i mieszkaniowej - dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 55°;
  - f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego - nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu znajduje się w strefie „VIII” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - w przypadku wydzielenia działki zabudowy jednorodzinnej właściciela pow. min. 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezależny dostęp do drogi publicznej dla budynku jednorodzinnego, o których mowa w pkt 2 lit. c;
  - c) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu i zapotrzebowaniem wynikającym z prowadzonej działalności usługowej;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 B9 U, P o pow. 1,1399 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usług handlu, magazyny i składy;
  - b) przeznaczenie uzupełniające - zaplecze gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - zachowuje się istniejące zainwestowanie z dopuszczeniem rozbudowy zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami;
- 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 powiatową i drogą gminną;
  - 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 30%;

- d) wysokość zabudowy usługowej - do 2 kondygnacji, wysokość kalenicy głównej do 12,0 m;
  - e) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°;
  - f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - nie występują;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu znajduje się w strefie „WIII” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ustaleń planu;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni min. 0,35 ha i szerokości min. 30,0 m;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazd z przyległych dróg;
    - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 RU, P o pow. 1,5835 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe - teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym;
  - b) przeznaczenie uzupełniające - zaplecze gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym; zabudowa magazynów i składów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejące zainwestowanie z dopuszczeniem rozbudowy i nowej zabudowy zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami;
  - b) docelowo, po zużyciu technicznym wskazana likwidacja silosów z dopuszczeniem nowej lokalizacji w części tylnej działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną; od linii rozgraniczających z drogą powiatową - linia zabudowy zmienna - zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 45%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 20%;
  - d) wysokość zabudowy usługowej - zgodnie z wymogami technologicznymi; dla zabudowy gospodarczej wysokość do 12,0 m, dla silosów zgodnie z wymogami technicznymi ale nie więcej jak 25,0 m;
  - e) geometria dachu: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
  - f) ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska przyrodniczego - 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z planem;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległych dróg;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z potrzebami technologicznymi;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 MW o pow. 0,4008 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wielorodzinna istniejąca z zapleczem (zabudowa gospodarcza i garażowa);
  - b) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu; dopuszcza zmianę zagospodarowania zgodnie z uwarunkowaniami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne - istniejące, dla nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: dopuszcza się zwiększenie o 10% istniejącą pow. zabudowy wielorodzinnej; nową zabudowę gospodarczą i garażową można zrealizować na pow. 100 m<sup>2</sup> dla każdej działki;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy - dopuszcza się zmianę dachu z płaskiego na stromy o wysokości kalenicy 4,5 m powyżej istniejącej wysokości dachu;
  - e) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia 30° do 50°;
  - f) zabudowa garażowa i gospodarcza - parterowa z dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) zasady ochrony środowiska - 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zachowuje się istniejące wydzielenie działki;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi gminnej;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i ewentualnie nowe zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 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 Zd o pow. 0,2832 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren ogrodów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się obszar istniejących ogrodów rodzinnych;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się budowę altan zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu - 5,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi 13 KDW, od O2 KDL 3,0 m;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki - zgodnie z przepisami odrębnymi - 35 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 70%;
  - d) wysokość zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi - 4,0 m dla płaskich dachów i 5,0 m dla stromych dachów;
  - e) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 20° do 40°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) zasady ochrony środowiska - 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie ze stanem istniejącym i przepisami odrębnymi;

- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi 13 KDW;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

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

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C1 Zd o pow. 2,6424 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren ogrodów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się teren istniejących ogrodów rodzinnych;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku budowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy nieprzekraczalna - 5,0 m od granic ogrodu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi - 35 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 75%;
  - d) wysokość zabudowy - zgodnie z przepisami odrębnymi - 4,0 m dla płaskich dachów i 5,0 m dla stromych dachów;
  - e) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; dopuszcza się dachy płaskie;
- 4) zasady ochrony środowiska - 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd zgodnie ze stanem istniejącym;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów w sąsiedztwie głównego wejścia;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 C2 MN o pow. 0,8976 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca i bliźniacza, 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 budowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu - 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: dla nowej zabudowy wolnostojącej 25% a dla zabudowy bliźniaczej 30%; dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie do powyższych wielkości;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 60% dla zabudowy wolnostojącej; dla istniejącej zabudowy - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m;

- e) geometria dachu: dla zabudowy wolnostojącej - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 50°; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej, równoległa do ściany frontowej; dla zabudowy bliźniaczej dach jak wyżej z tym, że dwuspadowy;
  - 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) zachowuje się istniejące wydzielenia, nowe podziały dopuszcza się pod warunkiem nie pomniejszania wydzielonych działek budowlanych;
    - b) min. szerokość granicy frontowej nowych działek - wolnostojących 25,0 m, bliźniaczych 15,0 m (nie dotyczy działek narożnych, których szerokość musi wynikać między innymi ze względów komunikacyjnych - odległość od skrzyżowania wjazdu oraz min. powierzchni działki);
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi gminnej;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - 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 o pow. 1,6335 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 budowy zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy nieprzekraczalna - zgodnie z rysunkiem planu - 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną i 10,0 m od drogi powiatowej zgodnie z rysunkiem planu; 5,0 m od granicy z terenem C4 MW, U dla zabudowy na dz. nr: 1/166, 1/179 i 1/180; zabudowa budynkami mieszkalnymi poza powyższymi działkami tylko w bezpośrednim sąsiedztwie drogi gminnej, wykluczona od strony osiedla wielorodzinnego;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - dla rozbudowy istniejącej zabudowy i nowej zabudowy 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 60%; dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m;
  - e) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej, równoległa do drogi gminnej dla działek do niej przyległych;
  - 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) zachowuje się istniejące wydzielenia, dopuszcza się regulację granic działek poprzez powiększenie powierzchni kosztem przyległych działek niezabudowanych;
  - b) min. szerokość granicy frontowej nowych działek - 25,0 m (nie dotyczy działek wydzielonych);
  - c) należy scalić działki: 1/166, 1/179 i 1/180 w celu wyodrębnienia jednej działki budowlanej;

- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi gminnej;
  - b) dojazd do działek: 1/166, 1/179 i 1/180 poprzez teren C4 MW, U;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 MW, U o pow. 1,4648 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) uzupełniające: usługi handlu i garaże oraz zieleń osiedlowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wielorodzinna istniejąca z zapleczem rekreacji, garażami i kotłownią;
  - b) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu; dopuszcza zmianę zagospodarowania zgodnie z uwarunkowaniami zawartymi poniżej;
  - c) należy zlikwidować tymczasową zabudowę gospodarczo-garażową; dopuszcza się realizację nowej zabudowy garażowej jako uzupełnienie istniejącego ciągu garażowego;
  - d) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej w obrębie osiedla;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalne - od linii rozgraniczającej z drogą gminną 7,5 m i 10,0 m od drogi powiatowej zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: dopuszcza się zwiększenie o 10% istniejącej pow. zabudowy budynków wielorodzinnej; dopuszcza się zwiększenie zabudowy garażowej na działkach wydzielonych na ten cel w ciągu pierzei istniejących garaży; dla zabudowy usługowej powierzchnia zabudowy do 100 m<sup>2</sup>;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy - dopuszcza się zmianę dachu z płaskiego na stromy o wysokości kalenicy 4,5 m powyżej istniejącej wysokości dachu; dla zabudowy garażowej - zabudowa parterowa - wysokość kalenicy - identyczna jak w murowanych garażach istniejących - ok. 3,0 m; dla zabudowy usługowej wysokość kalenicy - do 5,0 m;
  - e) geometria dachu: dach budynku mieszkalnego dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia 30° do 50°; dla zabudowy garażowej - dach jednospadowy, płaski o kącie nachylenia do 15° z kierunkiem spadku takim jak w murowanych garażach istniejących; dla zabudowy usługowej - dach płaski lub stromy - dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia 15° 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległych dróg;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i nowe 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 U o pow. 0,0359 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usług - sklep;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - zabudowa wolnostojąca trwale związana z gruntem;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu - 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 60%;

- c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 5%;
  - d) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 7,50 m;
  - e) geometria dachu: dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica o długości min. 50% długości dłuższej ściany budynku;
- 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - a) dojazd z przyległej drogi;
    - b) należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe samochodów;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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: C6a MN o pow. 0,8521 ha, C6b MN o pow. 0,3298 ha, C6c MN o pow. 1,3598 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca i bliźniacza; 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 budowy 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 gminną i 9,0 m od drogi powiatowej;
  - 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%; dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m;
  - e) geometria dachu: dla zabudowy wolnostojącej - dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) zachowuje się istniejące wydzielenia, dopuszcza się regulację granic działek poprzez powiększenie powierzchni kosztem przyległych działek niezabudowanych;
  - b) min. szerokość granicy frontowej nowych działek - 25,0 m;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi gminnej, wykluczony wjazd z drogi powiatowej;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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. 1,4159 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca i bliźniacza, 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 budowy 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 i 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną, 9,0 m od linii rozgraniczającej z drogą powiatową i 10,0 m od granicy z terenem C 8 ZP;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: dla zabudowy wolnostojącej 25%; dla zabudowy bliźniaczej 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 60%;
  - d) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m;
  - e) geometria dachu: dla zabudowy wolnostojącej - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica o długości min. 50% długości dłuższej osi budynku; dla zabudowy bliźniaczej dach jak wyżej z tym, że dwuspadowy;
  - 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) w obrębie jednostki znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod warunkami określonymi w § 10 ustaleń planu;
  - b) w projektowaniu uwzględnić sąsiedztwo zabytku - kościoła wpisanego do rejestru zabytków - C 9 UKs poprzez ozdobne wygrozdzenie działki oraz zagospodarowanie tylnej części działki w formie ozdobnej;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” i terenie górniczym „Kołobrzeg”. 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 przyległych dróg gminnych;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 C8 ZP o pow. 1,1055 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) teren rekreacji biernej - zieleńce, place zabaw dla dzieci, zadrzewienia, mała architektura;
  - b) zachowuje się zasady istniejącego zagospodarowania terenu - zakaz nowej zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu -
  - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 75%;
  - b) wysokość zabudowy - urządzenia małej architektury do wysokości 2,5 m;
- 4) zasady ochrony środowiska - nie występują;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) w obrębie jednostki znajduje się strefa „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, wykluczająca wszelką działalność inwestycyjną, która może spowodować zniszczenie przedmiotu chronionego. Strefa „W I” obejmuje stanowisko wpisane do rejestru zabytków (nr 60 - nr rej. 276) i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest w § 10 ustaleń planu;

- b) w zagospodarowaniu uwzględnić uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa jednostki C9 UKs:
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” i terenie górniczym „Kołobrzeg”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się stan istniejący;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległych drogi gminnej;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące;
  - 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

9. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C9 UKs o pow. 0,2430 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług sakralnych - kaplica z cmentarzem;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu;
  - b) zakaz jakiegokolwiek rozbudowy i dobudowy oraz nowego zainwestowania obiektami kubaturowymi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zachowuje się stan istniejący;
- 4) zasady ochrony środowiska - proponowane pomniki przyrody zgodnie z wykazem drzew w § 9 ust. 4 pkt 6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) kaplica p.w. św. Jana Chrzyciela, dz.1/8, wpis do rejestru zabytków nr rejestru 207/1959 - obowiązują ustalenia zawarte § 10 ustaleń planu;
  - b) cmentarz przykościelny, dz. 1/8, wpis do rejestru zabytków - nr rejestru 207/1959, starodrzew liściasty (lipy, klony), brak nagrobków; obowiązują ustalenia zawarte § 10 ustaleń planu;
  - c) kaplica wraz z cmentarzem objęte są strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia zawarte § 10 ustaleń planu;
  - d) w obrębie jednostki znajduje się strefa „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną, która może spowodować zniszczenie przedmiotu chronionego. Strefa „W I” obejmuje stanowisko wpisane do rejestru zabytków (nr 60 - nr rej. 276) i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest w § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się stan istniejący;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi gminnej;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

10. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C10 MN o pow. 1,8481 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca i bliźniacza, 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 budowę zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne: 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną, 4,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną, tylna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: dla zabudowy wolnostojącej 25%; dla zabudowy bliźniaczej 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 60% dla zabudowy wolnostojącej; dla istniejącej zabudowy - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczalnej rozbudowy;

- d) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m;
  - e) geometria dachu: dla zabudowy wolnostojącej - dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy bliźniaczej dach jak wyżej z tym, że dach dwuspadowy;
  - 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) zachowuje się istniejące wydzielenia, nowe podziały dopuszcza się pod warunkiem zachowania minimalnej pow. 800 m<sup>2</sup>;
    - b) min. szerokość granicy frontowej nowych działek - wolnostojących znajdujących się przy ulicy 25,0 m, bliźniaczych 15,0 m;
    - c) dopuszcza się powiększenie działek zgodnie z rysunkiem planu pod warunkiem ich użytkowania jako ogródki przydomowe;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi gminnej;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
  - 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 C11 MN, U o pow. 0,2896 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
  - b) w przypadku budowy realizacja zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - c) budynek usługowy dobudowany lub wolnostojący, garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym lub usługowym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę usługową i gospodarczo-garażową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 40%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 40%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy w przypadku rozbudowy - mieszkaniowej do 2 kondygnacji (przy czym druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,5 m; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej, dla zabudowy usługowej - budynek parteryowy o pow. zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, wysokość kalenicy do 6,0 m, dach dwuspadowy;
  - e) geometria dachu - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 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 w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenia działek z możliwością regulacji granic zgodnie z rysunkiem planu;

- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów zgodnie z § 15 ustaleń planu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 MN o pow. 3,9228 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca i bliźniacza, 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 budowę zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne - od linii rozgraniczającej z drogą gminną 5,0 m i 6,0 m oraz tylna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: dla zabudowy wolnostojącej 25%; dla zabudowy bliźniaczej 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki 60%; dla istniejącej zabudowy - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczanej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m;
  - e) geometria dachu: dla zabudowy wolnostojącej - dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej; dla zabudowy bliźniaczej dach jak wyżej z tym, że dwuspadowy;
  - 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) w obrębie części jednostki znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod warunkami określonymi w § 10 ustaleń planu;
  - b) w obrębie części jednostki znajduje się strefa „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, wykluczająca wszelką działalność inwestycyjną, która może spowodować zniszczenie przedmiotu chronionego. Strefa „W I” obejmuje stanowisko wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest dodatkowo w § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dopuszcza się powiększenie działek poprzez włączenie przyległych działek oznaczonych numerami 1/100-1/116, 1/197-1/207 i 1/84 pod warunkiem ich użytkowania wyłącznie jako ogródki przydomowe;
  - b) min. szerokość granicy frontowej nowych działek - wolnostojących 22,0 m, bliźniaczych 15,0 m (nie dotyczy działek narożnych, których szerokość musi wynikać między innymi ze względów komunikacyjnych - odległość od skrzyżowania wjazdu oraz min. powierzchni działki);
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi gminnej;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 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 ZP, KS o pow. 0,2114 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren parkingu w obrębie terenów zieleni urządzonej - parkowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nawierzchnia parkingu - wykluczyć nawierzchnie asfaltową i betonową, wskazana nawierzchnia żwirowa lub z bloczków ażurowych wypełnionych trawą;
  - b) wprowadzić zieleń wysoką i średniowysoką;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne - granica miejsc postojowych samochodów min. 5,0 m od granic działki;
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 15% powierzchni działki;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w: specjalnym obszarze ochrony siedlisk natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (plh320007) i w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ust. 4 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obrębie jednostki znajduje się strefa „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, wykluczająca wszelką działalność inwestycyjną, która może spowodować zniszczenie przedmiotu chronionego. Strefa „W I” obejmuje stanowisko wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest dodatkowo w § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu, zakaz wtórnych podziałów;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) parking na około 40 miejsc postojowych obsługujących użytkowników parku (C14 ZP), dojazd z przyległej drogi gminnej;
  - b) zapewnić min. 3 miejsca na pojazdy dla niepełnosprawnych i stojak na rowery;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - oświetlić teren, podłączenie istniejące i nowe 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 C14 ZP o pow. 2,6988 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej, parkowej - niskiej i miejscami w formie grupy drzew wysokiej; urządzenia rekreacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) teren rekreacji czynnej - zadrzewienia parkowe na wyższych terenach położonych poza terenami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi, zieleńce, obiekty małej architektury ogrodowej;
  - b) dopuszcza się realizację usług rekreacji - powierzchniowych, bez budynków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy przedsięwzięć określonych w pkt 2 - od brzegu oddalić min. 20,0 m;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 2% zabudowy;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu - 90%;
  - d) wysokość zabudowy - dla obiektów małej architektury do 2,0 m; dachy dwuspadowe;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH320007) i w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obrębie jednostki znajduje się strefa „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, wykluczającej wszelką działalność inwestycyjną, która może spowodować zniszczenie przedmiotu chronionego. Strefa „W I” obejmuje stanowisko wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest w § 10 ustaleń planu;

- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - b) część terenu - zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 14 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu, zakaz wtórnych podziałów;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległej drogi gminnej; miejsca postojowe dla użytkowników usług zapewnione na terenie C13 ZP, KS;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - oświetlić teren, podłączenie istniejące i nowe 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 ZP, US o pow. 0,2236 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: w obrębie zieleni urządzonej (parku) - usługi sportu i rekreacji - turystyki wodnej (przystań) będące częścią składową parku (C14 ZP);
  - b) uzupełniające: zaplecze usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację powierzchniowych urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym bez budowy trwałych obiektów kubaturowych;
  - b) teren rekreacji czynnej - zieleńce, mała architektura;
  - c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić położenie terenu w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 75%;
  - b) wysokość zabudowy - tylko dla tymczasowych obiektów małej architektury - do 2,0 m;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w: specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH320007) i w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obrębie jednostki znajduje się strefa „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod warunkami określonymi w § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych:
  - a) teren położony w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 16 ust. 14 ustaleń planu;
  - b) teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - wydzielenie zgodnie z rysunkiem planu, zakaz wtórnych podziałów;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi gminnej; miejsca postojowe samochodów w obrębie C13 ZP,KS;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - oświetlić teren, podłączenie istniejące i nowe 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C16 UT, M o pow. 1,2718 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren usług turystyki i gastronomii;
  - b) uzupełniające: mieszkalnictwo, zaplecze obsługi turystów;

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
  - b) dopuszcza się rozbudowę budynku lub budowę nowego o funkcji uzupełniającej; w obu przypadkach realizacja zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - c) budynek usługowy dobudowany lub wolnostojący; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę usługową i gospodarczo-garażową;
  - d) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić bezpośrednie sąsiedztwo z terenem C18 M, UT, ZP, w granicach którego znajduje się pałac z parkiem typowane do wpisu do rejestru zabytków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - nieprzekraczalne istniejące i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 15%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 65%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy w przypadku rozbudowy - usługowej do 3 kondygnacji (przy czym trzecia kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 13,5 m; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej, dla zabudowy mieszkaniowej - budynek do 2 kond., wysokość kalenicy do 9,0 m dach dwu lub wielospadowy;
  - e) geometria dachu - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - dachy strome, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia 35° - 50°;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej oraz ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - proponowane pomniki przyrody zgodnie z wykazem drzew zawartym w § 9 ust. 4 pkt 6;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obrębie jednostki znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod warunkami określonymi w § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenie działki;
- 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 i dla nowych budynków 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 C17 U, P o pow. 1,2864 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - teren zabudowy usług handlu, magazyny i składy;
  - b) uzupełniające - zaplecze gospodarcze związane z przeznaczeniem podstawowym; dopuszcza się funkcję mieszkaniową w byłym magazynie folwarcznym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejące zainwestowanie z dopuszczeniem budowy zgodnie z poniższymi uwarunkowaniami;
  - b) zakaz rozbudowy stodoły folwarcznej ceglanej objętej ochroną ustaleniami planu;
  - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić bezpośrednie sąsiedztwo z terenem C18 M, UT, ZP, w granicach którego znajduje się pałac z parkiem proponowane do wpisu do rejestru zabytków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linia zabudowy nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu - istniejąca oraz 5,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 55%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 10%;

- d) wysokość zabudowy usługowej - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; dla zabudowy gospodarczej wysokość do 8,0 m;
  - e) geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°;
  - 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:
    - a) stodoła folwarczna objęta ochroną ustaleniami planu; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ustaleń planu;
    - b) w zagospodarowaniu uwzględnić uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa jednostki C18 M, UT, ZP;
    - c) w obrębie jednostki znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod warunkami określonymi w § 10 ustaleń planu;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania 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 wynikającej z prowadzonej działalności;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 M, UT, ZP o pow. 1,2007 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: mieszkalnictwo, usługi gastronomii i turystyki, istniejący pałac;
  - b) uzupełniające: teren zieleni parkowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu, dopuszcza się obiekty małej architektury;
  - b) zakaz naruszania bryły pałacu - rozbudowy, dobudowy;
  - c) należy odtworzyć pierwotny historyczny układ dróg i placu oraz przywrócić rodzaj historycznej nawierzchni;
  - d) park pałacowy - typowany do wpisu do rejestru zabytków, tworzy integralną część założenia pałacowego, należy utrzymać i chronić istniejący cenny starodrzew;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - istniejące;
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu - wynikająca z dopuszczonego zagospodarowania terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) pałac z parkiem znajdują się pod ochroną konserwatorską; proponowane do wpisu do rejestru zabytków; należy dążyć do odtworzenia historycznego ukształtowania parku na podstawie istniejącej ikonografii; obowiązują ustalenia zawarte § 10 ustaleń planu;
  - b) magazyn folwarczny objęty ochroną konserwatorską; obowiązują ustalenia zawarte § 10 ustaleń planu;
  - c) pałac z parkiem i podwórzem folwarcznym znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia zawarte § 10 ustaleń planu;
  - d) w obrębie jednostki znajduje się strefa „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, wykluczającej działalność inwestycyjną, która może spowodować zniszczenie przedmiotu chronionego. Strefa „W I” obejmuje stanowisko wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest w § 10 ustaleń planu;
  - e) w obrębie jednostki znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod warunkami określonymi w § 10 ustaleń planu;



- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenie działki;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) dojazd z przyległej drogi;
  - b) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych samochodów wynikającą z prowadzonej działalności;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 MN o pow. 0,0487 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę; dopuszcza się zabudowę związaną z małą architekturą;
  - b) zakaz naruszania bryły magazynu - rozbudowy, dobudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - istniejące;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - bez zmian;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu - bez zmian;
  - d) wysokość zabudowy - dla budynku byłego magazynu - istniejąca, bez zmian;
  - e) geometria dachu - dla budynku byłego magazynu istniejąca, bez zmian;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ust. 4 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) teren znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ustaleń planu;
  - b) magazyn folwarczny objęty ochroną konserwatorską; obowiązują ustalenia zawarte § 10 ustaleń planu;
  - c) w obrębie jednostki znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod warunkami określonymi w § 10 ustaleń planu;
  - d) w zagospodarowaniu uwzględnić uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa jednostki C18 M, UT, ZP;
  - e) jakiegokolwiek prace renowacyjne lub remontowe należy przeprowadzić kompleksowo dla całego budynku folwarcznego;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się na obszarze górniczym „Kołobrzeg II” i terenie górniczym „Kołobrzeg”. 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 istniejący;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące;
- 10) ustalenia dotyczące stawek procentowych - ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

20. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C 20 ZP, UT o pow. 0,3754 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zieleń urządzona i usługi turystyki - przystań sportów wodnych;
  - b) uzupełniające: istniejące zaplecze przystani z domkami turystycznymi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) drzewostan zgodny ze środowiskiem, zieleń średniowysoka kwitnąca w różnych porach roku;
  - b) dopuszcza się zmianę istniejących domków turystycznych na nowe;

- c) zaplecze obsługi przeznaczenia podstawowego na podwyższonym terenie z uwzględnieniem zakazu nowej zabudowy;
  - d) urządzenia rekreacji - powierzchniowe w części obniżonej terenu od strony rzeki;
  - e) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić bezpośrednie sąsiedztwo z terenem C18 M, UT, ZP, w granicach którego znajduje się pałac z parkiem proponowany do wpisu do rejestru zabytków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy - zabudowa na istniejących fundamentach bez naruszania terenu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - istniejąca;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 60%;
  - d) maksymalna wysokość zabudowy - budynki parterowe, drewniane o wys. kalenicy do 4,5 m;
  - e) geometria dachu - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowej 20 - 40°;
  - f) ogrodzenie działki należy wykonać bez naruszania terenu, wskazany żywoplot;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren znajduje się w obrębie strefy „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych wykluczającej działalność inwestycyjną, która może spowodować zniszczenie przedmiotu chronionego. Strefa „W I” obejmuje stanowisko wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest w § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych;
- a) teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - b) część terenu położona jest w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 16 ust. 14 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenie działki;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący; należy zapewnić do 6 miejsc postojowych samochodów w rejonie wjazdu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i nowe 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 C 21 U, MN o pow. 0,1528 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: teren usług handlu;
  - b) uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) zabudowa wolnostojąca i lokale usługowe;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz budowę zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy nieprzekraczalne - od linii rozgraniczającej z drogami 5,0 m i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu 50%;
  - c) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 8,5 m;
  - d) geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej;
  - e) 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 - w obrębie jednostki znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod warunkami określonymi w § 10 ustaleń planu;

- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległych dróg;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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%.

22. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C22 MN, U o pow. 0,1663 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz budowę zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - c) budynek usługowy dobudowany lub wolnostojący, garaż wbudowany, wolnostojący lub łączony z budynkiem gospodarczym lub usługowym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę usługową i gospodarczo-garażową;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu nieprzekraczalne - istniejące i 5,0 m od linii rozgraniczającej z przyległymi drogami;
  - 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) maksymalna wysokość zabudowy w przypadku rozbudowy - mieszkaniowej do 2 kondygnacji, przy czym druga kondygnacja w stromym dachu, wysokość kalenicy głównej - do 8,5 m; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej, dla zabudowy usługowej - budynek parterowy o pow. zabudowy do 100 m<sup>2</sup>, wysokość kalenicy do 6,0 m, dach dwuspadowy;
  - e) geometria dachu - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia 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 - w obrębie jednostki znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod warunkami określonymi w § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenia działek z możliwością regulacji granic zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 i dla nowych budynków 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 C23 MN o pow. 0,5605 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca i bliźniacza, 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 budowę zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne - 4,0 m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną; pozostałe - zmienne zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: dla zabudowy wolnostojącej 30%; dla zabudowy bliźniaczej 35%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 50% dla zabudowy wolnostojącej; dla istniejącej zabudowy - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 8,5 m;
  - e) geometria dachu: dla zabudowy wolnostojącej - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej, dla zabudowy bliźniaczej dach jak wyżej z tym, że dwuspadowy;
  - 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 projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) w obrębie jednostki znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod warunkami określonymi w § 10 ustaleń planu oraz strefa „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, wykluczającej działalność inwestycyjną, która może spowodować zniszczenie przedmiotu chronionego zgodnie z § 10 ustaleń planu;
  - b) dawna szkoła (obecnie budynek mieszkalny) przy ul. Stare Miasto 12-13 chroniony na podstawie ustaleń niniejszego planu. Obowiązują warunki ochrony i ustalenia zawarte w § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejące wydzielenia działek z możliwością regulacji granic zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległych dróg;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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%.

24. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C24 MN o pow. 0,2413 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa bliźniacza; w tylnej części działki zabudowa gospodarczo-garażowa;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz budowę zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: istniejące i zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie o 15%; dla zabudowy garażowo-gospodarczej do 50 m<sup>2</sup> nowej pow. zabudowy;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu - dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni o wielkość dopuszczonej rozbudowy;

- d) wysokość zabudowy - dopuszcza się podwyższenie kalenicy o wys. do 0,9 m poprzez ściankę kolankową o wys. do 0,9 m;
  - e) geometria dachu: istniejąca, dopuszcza się w połaci dachowej okna połaciowe, lukarny i wstawki;
  - 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 projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ust. 4 ustaleń planu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obrębie jednostki znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod warunkami określonymi w § 10 ustaleń planu;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenia działek z możliwością regulacji granic zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległych dróg;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 C25 US o pow. 0,1682 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług sportu i rekreacji - istniejące boisko;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - urządzenia sportu i rekreacji bez możliwości nowej zabudowy kubaturowej; istniejący budynek po byłej hydroforni można zaadaptować na pomieszczenia zaplecza obsługi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - mała architektura o wys. do 2,0 m;
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - zabudowa bez zmian;
  - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki w tym boiska - 70%;
  - c) ogrodzenie działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - jednostka znajduje się w strefie „WI” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, wykluczającej działalność inwestycyjną, która może spowodować zniszczenie przedmiotu chronionego zgodnie. Strefa „W I” obejmuje stanowisko wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest w § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) dojazd istniejący z przyległej drogi gminnej;
  - b) należy zapewnić do 2 miejsc postojowych samochodów;
- 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%.

26. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C26 MN o pow. 0,7971 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa bliźniacza; w tylnej części działki zabudowa gospodarczo-garażowa;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz budowę zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - c) wyklucza się zabudowę w strefie „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy: istniejące, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej zwiększenie o 10% istniejącej pow. zabudowy; dla zabudowy garażowo-gospodarczej do 50 m<sup>2</sup> nowej pow. zabudowy;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu - dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy - dopuszcza się podwyższenie kalenicy o 0,9 m poprzez ściankę kolankową o wys. 0,9 m;
  - e) geometria dachu: istniejąca, dopuszcza się w połaci dachowej okna połaciowe, lukarny i wstawki;
  - 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 projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ust. 4 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) w obrębie części jednostki znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod warunkami określonymi w § 10 ustaleń planu;
  - b) w obrębie części jednostki znajduje się strefa „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych wykluczającej działalność inwestycyjną, która może spowodować zniszczenie przedmiotu chronionego. Strefa „W I” obejmuje stanowisko wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest w § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejące wydzielenia działek z możliwością regulacji granic zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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%.

27. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C27 Zd o pow. 0,5396 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: ogrody rodzinne; teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) likwidacja istniejącej zabudowy tymczasowej;
  - b) zieleń z elementami małej architektury - ogrody rodzinne;
  - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić bezpośrednie sąsiedztwo z terenem C29 M, UT, w granicach którego znajduje się pałac z parkiem typowane do wpisu do rejestru zabytków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - zachowuje się zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ust. 4 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) w obrębie jednostki znajduje się strefa „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, wykluczającej działalność inwestycyjną, która może spowodować zniszczenie przedmiotu chronionego. Strefa „W I” obejmuje stanowisko wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest w § 10 ustaleń planu;
  - b) teren objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia zawarte § 10 ustaleń planu;

- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - istniejący dojazd z przyległej drogi gminnej;
- 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%.

28. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C28 ML o pow. 0,1615 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) istniejąca zabudowa rekreacji indywidualnej;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
  - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić bezpośrednie sąsiedztwo z terenem C29 M, UT, w granicach którego znajduje się pałac z parkiem typowane do wpisu do rejestru zabytków;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy - zachowuje się istniejące linie zabudowy wyznaczone fundamentami budynków;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - istniejąca, nie dopuszcza się jej zwiększania;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu - istniejąca;
  - d) wysokość zabudowy - zachowuje się istniejące ilości kondygnacji z dopuszczeniem w przypadku budynków z płaskimi dachami wykonanie stromego dachu, wysokość kalenicy dachu dwuspadowego do 5,0 m;
  - e) geometria dachu - dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°;
  - f) ogrodzenie terenu należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) w obrębie jednostki znajduje się strefa „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, wykluczającej działalność inwestycyjną, która może spowodować zniszczenie przedmiotu chronionego. Strefa „W I” obejmuje stanowisko wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest w § 10 ustaleń planu;
  - b) teren objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia zawarte § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz wtórnych podziałów;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący;
- 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%.

29. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem C29 M, UT o pow. 0,4314 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: mieszkalnictwo - istniejący pałac z zielenią parkową;
  - b) uzupełniające: usługi turystyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę; dopuszcza się zmianę funkcji z mieszkaniowej na usługową - usługi turystyki;

- b) zakaz naruszania bryły pałacu - rozbudowy, dobudowy;
  - c) należy odtworzyć pierwotny historyczny układ dróg i placu oraz przywrócić rodzaj historycznej nawierzchni;
  - d) należy zlikwidować tymczasową zabudowę gospodarczą i garażową w granicach terenu funkcjonalnego zrealizowanych bez pozwolenia na budowę;
  - e) dopuszczalna zabudowa obiektami małej architektury;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy - nieprzekraczalne istniejące;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - istniejąca po likwidacji obiektów gospodarczo-garażowych zrealizowanych bez pozwolenia na budowę;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 70%;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) pałac z parkiem znajdują się pod ochroną konserwatorską, proponowane do wpisu do rejestru zabytków; należy dążyć do przywrócenia historycznego ukształtowania i zagospodarowania parku na podstawie istniejącej ikonografii; obowiązują ustalenia zawarte § 10 ustaleń planu;
  - b) pałac z parkiem znajdują się strefie „B” ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia zawarte § 10 ustaleń planu;
  - c) pałac z parkiem znajdują się strefie „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, wykluczającej działalność inwestycyjną, która może spowodować zniszczenie przedmiotu chronionego. Strefa „W I” obejmuje stanowisko wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest w § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenie działki;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 C30 MN o pow. 0,8614 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa bliźniacza i wolnostojąca; w tylnej części działki zabudowa gospodarczo-garażowa (w granicach dopuszczonej zabudowy);
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz budowę zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
  - c) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić bezpośrednie sąsiedztwo z terenem C29 M, UT, w granicach którego znajduje się pałac z parkiem typowane do wpisu do rejestru zabytków;
  - d) zakaz zabudowy części działek znajdujących się w strefie „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne: istniejąca od linii rozgraniczającej z przyległą drogą gminną; tylna linia zabudowy według rysunku planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki znajdującej się w strefie „W II” na której dopuszcza się zabudowę: dla zabudowy wolnostojącej - 20%, dla zabudowy bliźniaczej - 25%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki - 60%; dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 8,5 m;



- e) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej, równoległa do ściany frontowej;
  - f) zabudowę garażową i gospodarczą, ogrodzenie działki oraz kolorystykę budynków i pokrycia dachowego (dachów stromych) należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ust. 4 ustaleń planu;
  - 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - a) część terenu znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej; obowiązują ustalenia zawarte w § 10 ustaleń planu;
    - b) w obrębie jednostki znajduje się strefa „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych, wykluczającej działalność inwestycyjną, która może spowodować zniszczenie przedmiotu chronionego. Strefa „W I” obejmuje stanowisko wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest w § 10 ustaleń planu;
    - c) w obrębie jednostki znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod warunkami określonymi w § 10 ustaleń planu;
  - 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenia działek z możliwością regulacji granic zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległych dróg;
  - 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 C31 MN o pow. 1,2784 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa bliźniacza i wolnostojąca; w tylnej części działki zabudowa gospodarczo-garażowa;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz budowę zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne: zmienne od drogi gminnej - zgodnie z rysunkiem planu i 7,5 m drogi wewnętrznej; tylna linia zabudowy według rysunku planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
    - dla działki niezabudowanej - dla zabudowy wolnostojącej - 40% pow. terenu wyznaczonych liniami za budowy;
    - dla zabudowy bliźniaczej - 40% terenu wyznaczonych liniami zabudowy;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu wyznaczonego liniami zabudowy - 40%; dla istniejącej zabudowy - dopuszcza się jej pomniejszenie o wielkość dopuszczonej rozbudowy;
  - d) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 8,5 m;
  - e) geometria dachu: dach dwuspadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej;
  - 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 projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ust. 4 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) w obrębie jednostki znajduje się strefa „W I” pełnej ochrony stanowisk archeologicznych wykluczającej działalność inwestycyjną, która może spowodować zniszczenie przedmiotu chronionego. Strefa „W I” obejmuje stanowisko wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest w § 10 ustaleń planu;
  - b) w obrębie jednostki znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod warunkami określonymi w § 10 ustaleń planu;

- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejące wydzielenia działek z możliwością regulacji granic zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległych dróg;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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.** Ustalenia szczegółowe dla terenów funkcjonalnych położonych w granicach jednostki strukturalno-przestrzennej „D”.

1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: D1a MN o pow. 0,4574 ha, D1b MN o pow. 0,9922 ha, D1c MN o pow. 1,0769 ha, D1d MN o pow. 0,6017 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca i bliźniacza; 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 budowę 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 gminną i 7,5 m od dróg wewnętrznych;
  - 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 zabudowy - do 2 kondygnacji (druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m;
  - e) geometria dachu: dla zabudowy wolnostojącej - dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30° do 50°; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej;
  - 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 znajduje się w strefie „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 10 planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - część terenu znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) zachowuje się istniejące wydzielenia działek z możliwością regulacji granic zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) min. szerokość granicy frontowej nowych działek - wolnostojących 25,0 m, bliźniaczych 15,0 m, (nie dotyczy działek narożnych dla których szerokości frontu działki może wynosić 15,0 m);
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi gminnej;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków zgodnie z warunkami ogólnymi zawartymi w § 16 ustaleń planu;
- 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 RM o pow. 2,1171 ha i D2b RM o pow. 0,8844 ha obowiązują następujące ustalenia:

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

- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) istniejąca zabudowa gospodarstwa rolnego z zapleczem obsługi;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę (dopuszcza się rozbiórkę budynków w złym stanie technicznym nie objętych ochroną konserwatorską);
  - c) dla terenów niezabudowanych lub w przypadku budowy 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 przyległych dróg gminnych oraz 5,0 m i 10,0 m od drogi wewnętrznej;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 40%;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (przy czym druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,5 m; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej; wysokość zabudowy gospodarczej do 7,0 m. Architektura nowych domów na działkach przylegających do działek, na których znajduje się zabudowa zagrodowa, nie może kolidować poprzez stworzenia dysharmonii usytuowaniem budynku, jego wysokością i głównymi parametrami budynku z istniejącymi budynkami zrealizowanymi przed 1945 r.;
  - e) geometria dachu - dla zabudowy mieszkaniowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; dla zabudowy gospodarczej kształt dachu dowolny;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z wymogami technicznymi, ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ust. 4 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się wydzielenie działki zagrodowej zgodnie z warunkiem zawartym w § 11 oraz regulację granic działek zagrodowych;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący z przyległej drogi;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 D3 RM o pow. 1,0020 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) istniejąca zabudowa gospodarstwa rolnego z zapleczem obsługi;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
  - c) dla terenów niezabudowanych lub w przypadku budowy realizacja 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 rozgraniczającej przyległej drogi;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 20%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 50%;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (przy czym druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; wysokość zabudowy gospodarczej do 7,0 m;
  - e) geometria dachu - dla zabudowy mieszkaniowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 50°; dla zabudowy gospodarczej kształt dachu dowolny;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z wymogami technicznymi, ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;

- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenia działek z możliwością regulacji granic zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący z przyległej drogi;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: D4a MN, U o pow. 1,2055 ha i D4b MN, U o pow. 1,9744 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 i dodatkową, usługową;
  - b) w obrębie jednostki D4a MN, U obowiązuje lokalizacja budynku mieszkalnego ze ścianą frontową od strony przyległej drogi gminnej O2KDL, zaplecze gospodarcze w tylnej części działki;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne - 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą gminną; 7,5 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 30%;
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 50%;
  - d) wysokość zabudowy: mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (przy czym druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej równoległa do drogi; wysokość zabudowy gospodarczej do 7,0 m; usługowej - zabudowa parterowa o wys. kalenicy do 6,0 m dla dachu stromego i 4,5 m dla dachu o nachyleniu do 15°;
  - e) geometria dachu - dla zabudowy mieszkaniowej dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; dla zabudowy gospodarczej kształt dachu dowolny;
  - 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 projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: zachowuje się istniejące wydzielenia działek z możliwością regulacji granic zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi;
- 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%.

5. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: D5 MN o pow. 4,9875 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 przyległą drogą gminną, 7,5 m od linii rozgraniczających z drogami wewnętrznymi, 5,0 m od osi rowu; tylna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu; uwzględnić strefę wyłączoną z zabudowy od gazociągu w/c;
  - 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 zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (przy czym druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej równoległa do drogi na odcinkach prostych drogi;
  - e) geometria dachu - dla zabudowy mieszkaniowej dach 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:
  - a) teren znajduje się w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - b) w obrębie części działek od strony wschodniej przylega obniżenie okresowo zalewane, oznaczone w ewidencji jako N - nieużytek, w którym występują gatunki roślin objęte ochroną prawną. W związku z tym tereny te należy zachować w niezmienionej formie i użytkowaniu. Nie dopuszcza się do ich zasypywania, zmiany w stawy oraz odprowadzania do nich wód opadowych z powierzchni utwardzonych;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - uwzględnić strefę wyłączoną z zabudowy od gazociągu w/c;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - podział na działki zgodnie ze stanem istniejącym i zgodnie z § 11 ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległych dróg;
- 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%.

6. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem: D6 MN o pow. 1,1027 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca i bliźniacza, 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 budowę 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 przyległą drogą gminną, 7,5 i 5,0 m od linii rozgraniczających z drogą wewnętrzną i 5,0 m od osi rowu; tylna linia zabudowy - 25-20,0 m od osi istniejącego gazociągu - zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi odległość zabudowy w zależności od ciśnienia, średnicy oraz funkcji zabudowy;
  - 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 zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (przy czym druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej; wysokość zabudowy gospodarczej do 6,0 m;
  - e) geometria dachu - dla zabudowy mieszkaniowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; dla zabudowy gospodarczej kształt dachu dowolny;
  - 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 projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występuje;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - nie występuje;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenia z dopuszczeniem regulacji bez prawa wtórnych podziałów w wyniku którego powstaną nowe działki budowlane;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd z przyległej drogi;
- 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%.

7. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem D7 RM o pow. 0,6273 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: istniejąca zabudowa gospodarstwa rolnego z zapleczem obsługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
  - b) w przypadku budowy realizacja zgodnie z warunkami zawartymi poniżej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne - 15,0 m od linii rozgraniczającej przyległej drogi i granicy lasu zgodnie z rysunkiem planu;
  - 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 50%;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (przy czym druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m, wysokość zabudowy gospodarczej do 7,0 m.
  - e) geometria dachu - dla zabudowy mieszkaniowej dach stromy, dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; dla zabudowy gospodarczej kształt dachu dowolny;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z wymogami technicznymi, ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH320007) i w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zachowuje się istniejące wydzielenie z zakazem wtórnych podziałów;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący z przyległej drogi;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 D8 RM, U o pow. 9,50 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym i ogrodniczym;
  - b) uzupełniające: teren usług nieuciążliwych w tym agroturystyki i rzemiosła;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz budowę 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 i 15,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg gminnych, 15,0 m od granicy lasu; 10,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych w przypadku ich wydzielenia i 20 m od tylnych granic działek;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu: 15%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 60%;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (przy czym druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,0 m; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej; wysokość zabudowy usługowej i gospodarczej - parterowa do 6,0 m;
  - e) geometria dachu - dla zabudowy mieszkaniowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; dla zabudowy usługowej i gospodarczej kształt dachu dowolny;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z wymogami technicznymi dla gospodarstwa rolnego, ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w: specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH320007) i w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - nie występują;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się wydzielenie działek pod zabudowę zagrodową o pow. min. 3000 m<sup>2</sup>;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazd istniejący z przyległej drogi gminnej; z drogi tej należy wydzielić wjazd na teren w kierunku północnym, w celu możliwości niezależnego dojazdu do działek położonych w głębi terenu;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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: D9 MN, U o pow. 2,1897 ha, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
  - b) uzupełniające: teren usług nieuciążliwych handlu i rzemiosła;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa wolnostojąca; garaż wbudowany, wolnostojący lub połączony z budynkiem gospodarczym; w tylnej części działki dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową i dodatkową, usługową;
  - b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowanie terenu zrealizowanych zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz budowę 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 przyległą drogą gminną, 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną;
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu 30%;
  - c) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki lub terenu 50%;
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 2 kondygnacji (przy czym druga kondygnacja w stromym dachu), wysokość kalenicy głównej - do 9,5 m; kalenica o długości min. 50% długości ściany frontowej równoległa do drogi; wysokość zabudowy usługowej i gospodarczej - parterowa do 6,0 m;
  - e) geometria dachu - dla zabudowy mieszkaniowej dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia od 35° do 50°; dla zabudowy usługowej i gospodarczej kształt dachu dowolny;
  - f) warunki zabudowy garażowej i gospodarczej zgodnie z wymogami technicznymi, ogrodzenia działki należy wykonać zgodnie z § 7 ustaleń planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - teren znajduje się w: specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH320007) i w projektowanym obszarze chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ust. 4 ustaleń planu;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - część terenu znajduje się w strefie „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej, Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 10 planu;
- 6) zasady ochrony według przepisów odrębnych - część terenu znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się wydzielenie działek o pow. min. 0,15 ha i szerokości min. 35,0 m od strony drogi;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - dojazdu z przyległej drogi;
- 9) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - podłączenie istniejące i dla nowych budynków 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 użytkowanych rolniczo.

1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1A-R o pow. 80,5441 ha; 2A-R o pow. 9,5340 ha; 3A-R o pow. 50,3666 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny rolnicze - pola, łąki, pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz zabudowy budynkami;
  - b) zachować i konserwować system melioracyjny;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - część terenu 3A-R znajduje się w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”; Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 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 zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - dopuszcza się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalizacji nowych sieci oraz urządzeń infrastruktury w tym telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych - ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

2. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1B-R o pow. 20,0318 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny rolnicze - pola, łąki, pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz zabudowy budynkami, z wyjątkiem budynków gospodarczych w bezpośrednim sąsiedztwie B10 RU, P (odcinek do 200 m) od strony drogi 12KDW;
  - 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: na terenie funkcjonalnym 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych sieci oraz urządzeń infrastruktury w tym telekomunikacyjnej zgodnych z przepisami odrębnymi;



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

3. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1C-R o pow. 4,9448 ha; 2C-R o pow. 18,8281 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny rolnicze - pola, łąki, pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz zabudowy budynkami;
  - b) zachować i konserwować system melioracyjny;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007); obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
  - b) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
  - c) w obrębie jednostki wyróżnia się teren oznaczony ZN-UE jako projektowany użytek ekologiczny „Słonawa” dla którego obowiązywać będą uwarunkowania zawarte w dokumencie ustanawiającym tę formę ochrony. Do czasu ustanowienia użytku ekologicznego należy postępować zgodnie z treścią art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody w § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: jednostka 2 CR - obszar częściowo w strefie się strefa „WI” pełnej ochrony konserwatorskiej, wykluczająca działalność inwestycyjną. Strefa „W I” obejmuje stanowisko wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest w § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - b) część terenu znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 14 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych sieci oraz urządzeń infrastruktury w tym telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych - ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

4. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1D-R o pow. 66,8360 ha; 2D-R o pow. 32,6745 ha; 3D-R o pow. 15,0842 ha; 4D-R o pow. 0,1501 ha; 5D-R o pow. 37,1326 ha; 6D-R o pow. 2,4336 ha; 7D-R o pow. 0,9806 ha; 8D-R o pow. 33,3766 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny rolnicze - pola, łąki, pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się prowadzenie liniowej infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zakaz zabudowy budynkami;
  - b) zachować i konserwować system melioracyjny;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) część terenów - zgodnie z rysunkiem planu - znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007), obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
  - 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) na terenie funkcjonalnym 8D-R znajduje się częściowo strefa „W I” pełnej ochrony konserwatorskiej, wykluczająca działalność inwestycyjną. Strefa „W I” obejmuje stanowisko wpisane do rejestru zabytków i ujęte w ewidencji urzędu ochrony zabytków. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest w § 10 ustaleń planu;

- b) na terenach funkcjonalnych 1D-R i 8D-R znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest w § 10 ustaleń planu;
  - c) na terenach funkcjonalnych 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 obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - b) część terenu znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 14 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z dopuszczeniem lokalizacji nowych sieci oraz urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych - ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

### § 22. Ustalenia szczegółowe dla wód powierzchniowych

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem WS o pow. 28,5815 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) teren wód powierzchniowych - rzeka Parsęta;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - przystań wodna nad rzeką;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) zachować naturalny charakter rzeki z uwzględnieniem uwarunkowań powodziowych;
  - b) dopuszcza się realizację pomostów związanej z turystyką wodną i wędkarstwem;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) teren znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007), obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
  - b) teren znajduje się w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”; Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują;
- 6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) teren znajduje się w obszarze i terenie górniczym „Kołobrzeg II” utworzonym dla złoża leczniczych wód mineralnych. Obowiązują uwarunkowania zawarte w § 9 ustaleń planu;
  - b) teren znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 14 ustaleń planu;
- 7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - nie występują;
- 8) ustalenia dotyczące stawek procentowych - ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

### § 23. Ustalenia szczegółowe dla terenów leśnych:

1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1D-ZL o pow. 7,3913 ha; 2D-ZL o pow. 0,8840 ha; 3D-ZL o pow. 45,9565 ha; 4D-ZL o pow. 1,0508 ha; 5D-ZL o pow. 0,1407 ha; 6D-ZL o pow. 0,3082; 7D-ZL o pow. 2,6742 ha i pozostałymi terenami oznaczonymi na mapie jako lasy obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny lasów;
- 2) zasady zagospodarowania - zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) część terenów - zgodnie z rysunkiem planu - znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
  - b) część terenów - zgodnie z rysunkiem planu - znajduje się w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”; Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
  - c) część terenów leśnych nad Parsętą zgodnie z rysunkiem planu położonych w jednostce 3D-ZL stanowią lasy wodochronne, objęte ochroną zgodnie z zapisami planu urządzenia lasu Nadleśnictwa Gościno;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie występują;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - część terenu zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 16 ust. 14 ustaleń planu;
- 6) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną - obsługa komunikacyjna poprzez istniejący system drogowy;
- 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%.

**§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury technicznej:**

1. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1K o pow. 0,0264 ha; 2K o pow. 0,0045 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej - przepompownia ścieków;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - zachowuje się istniejące zainwestowanie działki;
- 3) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - nie występują;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - istniejący dojazd;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” i terenie górniczym „Kołobrzeg”. 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 terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1E o pow. 0,030 ÷ 0111 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren urządzeń elektroenergetyki - stacja transformatorowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowuje się istniejące zagospodarowanie działki;
  - b) zakaz zadrzewienia i zakrzaczenia;
  - c) teren powinien być utwardzony w sposób umożliwiający dojazd i dojście do stacji;
  - d) dopuszcza się stację kontenerową o wys. do 2,0 m, pow. zabudowy do 12 m<sup>2</sup> lub słupową;
- 3) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - nie występują;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - istniejący dojazd;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obrębie jednostki znajduje się strefa „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami. Wszelkie postępowanie w tej strefie określone jest w § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” i terenie górniczym „Kołobrzeg”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) ustalenia dotyczące stawek procentowych - ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

3. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W o pow. 0,6321 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę, zbiornik podziemny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zainwestowanie działki zgodnie z potrzebami technologicznymi;
  - b) linia zabudowy - istniejąca;
  - c) uwzględnić przebieg gazociągu w/c i strefy oddziaływania;
- 3) zasady zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych - nie występują;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej - istniejący dojazd;

- 5) zasady zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych - teren znajduje się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” i terenie górniczym „Kołobrzeg”. 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%.

**§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji:**

1. Dla terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 01KDGP o pow. 1,8878 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - pas na poszerzenie drogi kategorii wojewódzkiej nr 163 Kołobrzeg - Białogard - Połczyn Zdrój - Czaplinek - Wałcz, klasy głównej ruchu przyspieszonego powiązanej z układem sieci dróg Budzistowa (ul. Bolesława Krzywoustego);
- 2) przeznaczenie uzupełniające w liniach rozgraniczających drogi nr 163:
  - a) wyposażenie techniczne drogi;
  - b) w obrębie drogi - ścieżka rowerowa;
  - c) infrastruktura techniczna dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi:
    - woda - o średnicy DN/OD 110 ÷ 150 mm;
    - kanalizacja ściekowa tłoczna - o średnicy DN/OD 110 ÷ 200 mm;
    - kanalizacja ściekowa grawitacyjna - o średnicy DN/OD 200 ÷ 315 mm;
    - kanalizacja deszczowa - o średnicy DN/ID 250 ÷ 1000 mm;
    - gazociąg;
    - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
    - oświetlenie drogi;
    - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,0 m do 14,0 m (w granicach gm. Kołobrzeg) - zgodnie z rysunkiem planu, łącznie min. 25 m;
  - b) w północnej części terenu - rezerwa na projektowane skrzyżowanie w ruchu okrężnym;
  - c) ustala się skrzyżowanie drogi z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu;
  - d) utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi;
  - e) zakaz realizacji miejsc postojowych na samochody osobowe w pasie drogowym;
  - f) w obrębie drogi należy zapewnić prowadzenie komunikacji autobusowej;
  - g) w liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się:
    - ścieżkę rowerową;
    - chodnik;
    - oświetlenie drogi;
- 4) 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;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - droga znajduje się na obszarze górniczym „Kołobrzeg II” i terenie górniczym „Kołobrzeg”. 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 01KDL o pow. 2,6595 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga kategorii powiatowej, klasy drogi lokalnej (ul. Kołobrzaska), łącząca Budzistowo z drogą wojewódzką nr 163;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wyposażenie techniczne drogi;
  - b) w obrębie drogi - ścieżka rowerowa;
  - c) infrastruktura techniczna dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi:
    - woda - o średnicy DN/OD 110 ÷ 150 mm;
    - kanalizacja ściekowa tłoczna - o średnicy DN/OD 110 ÷ 200 mm;
    - kanalizacja ściekowa grawitacyjna - o średnicy DN/OD 200 ÷ 315 mm;

- kanalizacja deszczowa - o średnicy DN/ID 250 ÷ 1000 mm;
  - gazociąg;
  - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
  - oświetlenie drogi;
  - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 28,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się skrzyżowanie drogi z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi, dopuszcza się nowe dla działek położonych wzdłuż drogi nie posiadających możliwości połączenia przez drogi niższych klas w tym zjazdy związane z obsługą przyległych lasów od strony wschodniej i południowej;
  - d) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na samochody osobowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - e) w obrębie drogi należy zapewnić prowadzenie komunikacji autobusowej;
  - f) w pasie drogowym dopuszcza się:
    - ścieżkę rowerową;
    - chodniki, dopuszcza się chodniki dwustronne;
    - oświetlenie drogi;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - nie występuje;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - droga znajduje się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” i terenie górniczym „Kołobrzeg”. 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem O2KDL o pow. 3,3934 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna kategorii gminnej, klasy drogi lokalnej - powiązana z układem zewnętrznym poprzez drogi klasy dojazdowej i wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) wyposażenie techniczne drogi;
  - b) w obrębie dróg - ścieżka rowerowa;
  - c) infrastruktura techniczna dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi:
    - woda - o średnicy DN/OD 110 ÷ 250 mm;
    - kanalizacja ściekowa tłoczna - o średnicy DN/OD 110 ÷ 200 mm;
    - kanalizacja ściekowa grawitacyjna - o średnicy DN/OD 200 ÷ 315 mm;
    - kanalizacja deszczowa - o średnicy DN/ID 250 ÷ 1000 mm;
    - gazociąg;
    - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
    - oświetlenie drogi;
    - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m w granicach gminy (należy dążyć do min. 10 m) do 19,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) ustala się skrzyżowanie drogi z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu;
  - c) utrzymuje się istniejące zjazdy z drogi, dopuszcza się nowe tylko w przypadkach nie możliwości obsługi z innej, niższej klasy drogi 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, dopuszcza się chodniki jednostronne;
- 4) zasady ochrony środowiska:
- a) droga O2KDL znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007); Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
  - b) droga O2KDL znajduje się w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”; Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 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 zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - drogi znajdują się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” i terenie górniczym „Kołobrzeg”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 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: 01KDD o pow. 0,3113 ha; 02KDD o pow. 0,2879 ha; 03KDD o pow. 0,2497 ha; 04KDD o pow. 0,3334 ha; 05KDD o pow. 0,3370 ha; 06KDD o pow. 0,4382 ha; 07KDD o pow. 0,9047 ha; 08KDD o pow. 0,5546 ha; 09KDD o pow. 0,4216 ha; 10KDD o pow. 0,1032 ha; 11KDD o pow. 0,6387 ha; 12KDD o pow. 0,6323 ha, 13KDD o pow. 0,7743 ha; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne klasy drogi dojazdowej, kategorii gminnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) wyposażenie techniczne drogi;
  - b) infrastruktura techniczna dopuszczona w liniach rozgraniczających drogi:
    - woda - o średnicy DN/OD 110 ÷ 250 mm;
    - kanalizacja ściekowa tłoczna - o średnicy DN/OD 110 ÷ 200 mm;
    - kanalizacja ściekowa grawitacyjna - o średnicy DN/OD 200 ÷ 315 mm;
    - kanalizacja deszczowa - o średnicy DN/ID 250 ÷ 1000 mm;
    - gazociąg;
    - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
    - oświetlenie drogi;
    - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) zasady zagospodarowania drogi:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna do 29,0 m - zgodnie z rysunkiem planu; należy dążyć do min. 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;
- 4) zasady ochrony środowiska:
  - a) drogi: 08KDD i 12KDD znajdują się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007); Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
  - b) część dróg - zgodnie z rysunkiem planu - znajduje się w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”; Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) na terenach funkcjonalnych występuje strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
  - b) drogi 07 KDD, 08KDD i 09KDD znajdują się częściowo strefie W I” pełnej ochrony konserwatorskiej i strefie „W II” częściowej ochrony konserwatorskiej. Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - drogi znajdują się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” i terenie górniczym „Kołobrzeg”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) ustalenia dotyczące stawek procentowych - ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

5. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 02KDW o pow. 0,0311 ha; 03KDW o pow. 0,1796 ha; 04KDW o pow. 0,0994 ha; 05KDW o pow. 0,0943 ha; 06KDW o pow. 0,0624 ha; 07KDW o pow. 0,2865 ha; 08KDW o pow. 0,0238 ha; 09KDW o pow. 0,0074 ha; 10KDW o pow. 0,0133 ha; 11KDW (częściowo) o pow. 0,2279 ha; 12KDW (częściowo) o pow. 0,9167 ha; 13KDW o pow. 0,0837 ha; 14KDW o pow. 0,1175 ha; 15KDW o pow. 0,1385 ha; 16KDW o pow. 0,1321 ha; 17KDW o pow. 0,2223 ha; 18KDW o pow. 0,6466 ha; 19KDW o pow. 0,0449 ha; 22KDW o pow. 0,6609 ha; 28KDW o pow. 0,1018 ha; obowiązują następujące ustalenia:

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

- 2) przeznaczenie uzupełniające dopuszczalne:
  - a) wyposażenia techniczne drogi;
  - b) infrastruktura techniczna dopuszczona w liniach rozgraniczających:
    - woda - o średnicy DN/OD 110 ÷ 250 mm;
    - kanalizacja ściekowa tłoczna - o średnicy DN/OD 110 ÷ 200 mm;
    - kanalizacja ściekowa grawitacyjna - o średnicy DN/OD 200 ÷ 315 mm;
    - kanalizacja deszczowa - o średnicy DN/ID 250 ÷ 1000 mm;
    - gazociąg;
    - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
    - oświetlenie drogi;
    - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 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 środowiska - część dróg zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”, a część dróg znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach funkcjonalnych mogą występować strefa „W III” ograniczonej ochrony stanowisk archeologicznych; obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 10 ustaleń planu;
- 6) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - drogi znajdują się na obszarze górniczym „Kołobrzeg II” i terenie górniczym „Kołobrzeg”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;
- 7) ustalenia dotyczące stawek procentowych - ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,0%.

6. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 20KDW o pow. 0,3190 ha; 21KDW o pow. 0,5833 ha; 23KDW o pow. 0,2980 ha; 24KDW o pow. 0,1929 ha; 25KDW o pow. 0,2600 ha; 26KDW o pow. 0,0695 ha; 27KDW o pow. 0,3546 ha; 29KDW o pow. 0,3195 ha obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - drogi wewnętrzne w obrębie terenów nie zurbanizowanych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające dopuszczalne:
  - a) wyposażenia techniczne drogi;
  - b) infrastruktura techniczna dopuszczona w liniach rozgraniczających:
    - kable elektryczne średniego i niskiego napięcia;
    - urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 3) zasady zagospodarowania - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,0 m do 12,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady ochrony środowiska - część dróg zgodnie z rysunkiem planu znajduje się w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”, a część dróg znajduje się w specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” (PLH 320007). Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na terenach funkcjonalnych mogą występować 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 - część dróg znajduje się na obszarze górniczym „Kołobrzeg II” i terenie górniczym „Kołobrzeg”. Obowiązują warunki ochrony zawarte w § 9 ustaleń planu;

7. Dla terenów funkcjonalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 01KPJ o pow. 0,0290 ha; 02KPJ o pow. 0,1086 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 od 5,0 m do 10,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się nie wyodrębniania jezdni i chodników;
  - c) w pasie ciągu pieszo-jezdnego dopuszcza się oświetlenie;
  - d) w obrębie ciągu dopuszcza się poruszanie tylko pojazdów specjalnych i pojazdów uprawnionych;
- 4) zasady ochrony środowiska - ciąg pieszy O2KPJ znajduje się w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Parsęty”; Obowiązują warunki ochrony zgodnie z § 9 ustaleń planu;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - ciągi znajdują się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” i terenie górniczym „Kołobrzeg”. 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 terenu funkcjonalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem O1KP o pow. 0,0190 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 dopuszczona w liniach rozgraniczających;
- 3) zasady zagospodarowania:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,0 m do 4,0 m - zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) dopuszcza się nawierzchnię z polbruku, kamienia i żwiru;
- 4) 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;
- 5) zasady zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych - ciąg znajduje się w obszarze górniczym „Kołobrzeg II” i terenie górniczym „Kołobrzeg”. 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%.

#### Rozdział 4

### USTALENIA KOŃCOWE

**§ 26.** 1. Użytki rolne przeznaczone ustaleniami obowiązującego planu na cele nierolnicze uzyskała stosowną zgodę na podstawie decyzji związanych z uchwaleniem miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXXIV/189/97 z dnia 30 grudnia 1997 r.

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

- 1) klasy IV pochodzenia mineralnego o pow. 25,4262 ha przeznacza się ustaleniami niniejszego planu na cele nierolnicze,
- 2) klasy V pochodzenia mineralnego o pow. 3,0176 ha przeznacza się ustaleniami niniejszego planu na cele nierolnicze;
- 3) klasy VI pochodzenia mineralnego o pow. 3,2509 ha przeznacza się ustaleniami niniejszego planu na cele nierolnicze.

**§ 27.** 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 lecz są niezgodne z ustaleniami planu, zostają uznane za przyjęte.



**§ 28.** 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% i została ona zapisana dla poszczególnych terenów funkcjonalnych. W pozostałych przypadkach ustala się stawkę 0,0%.

**§ 29.** Uchyla się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kołobrzeg Nr XXXIV/189/97 z dnia 30 grudnia 1997 r. dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo.

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

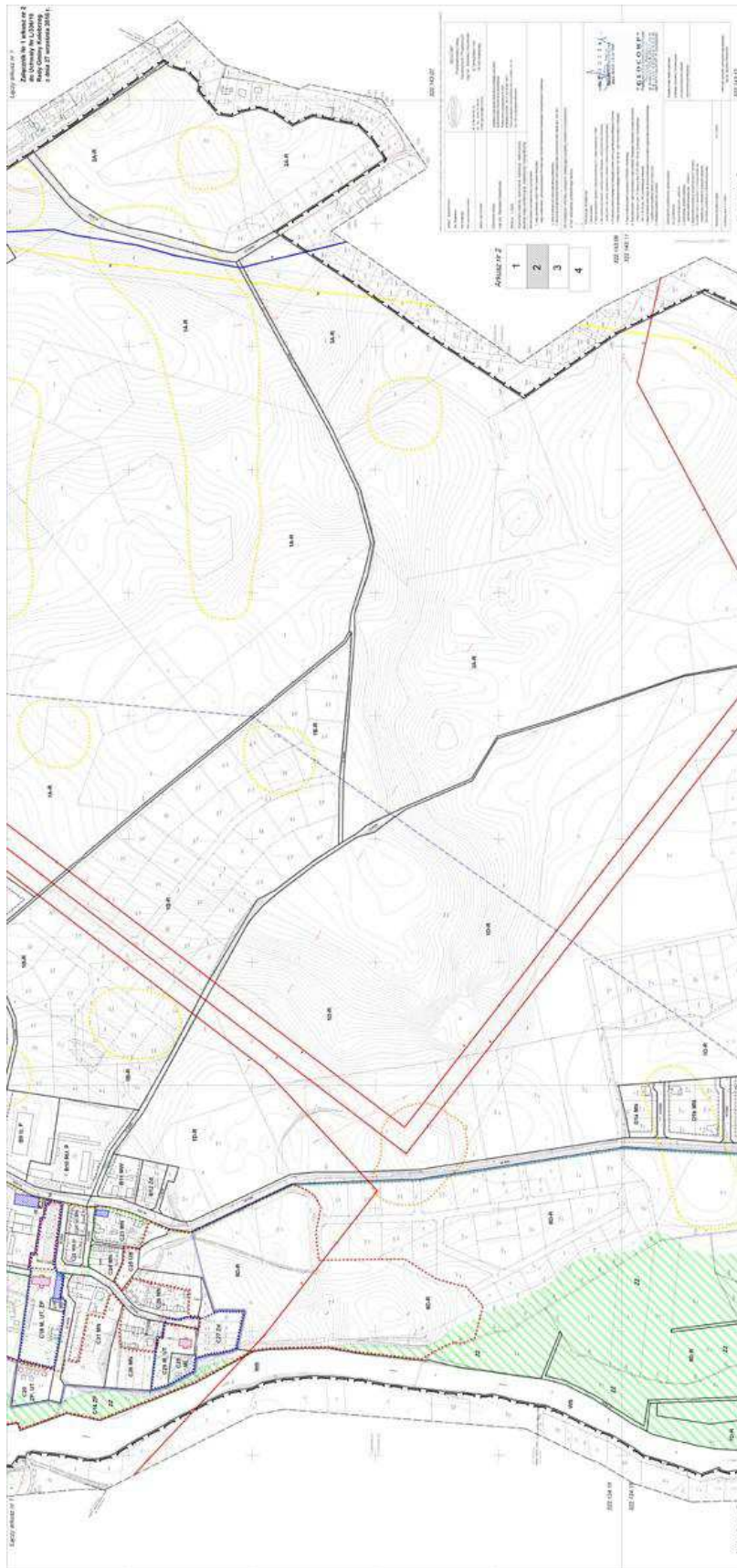
**§ 31.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy Kołobrzeg.

Przewodniczący Rady Gminy

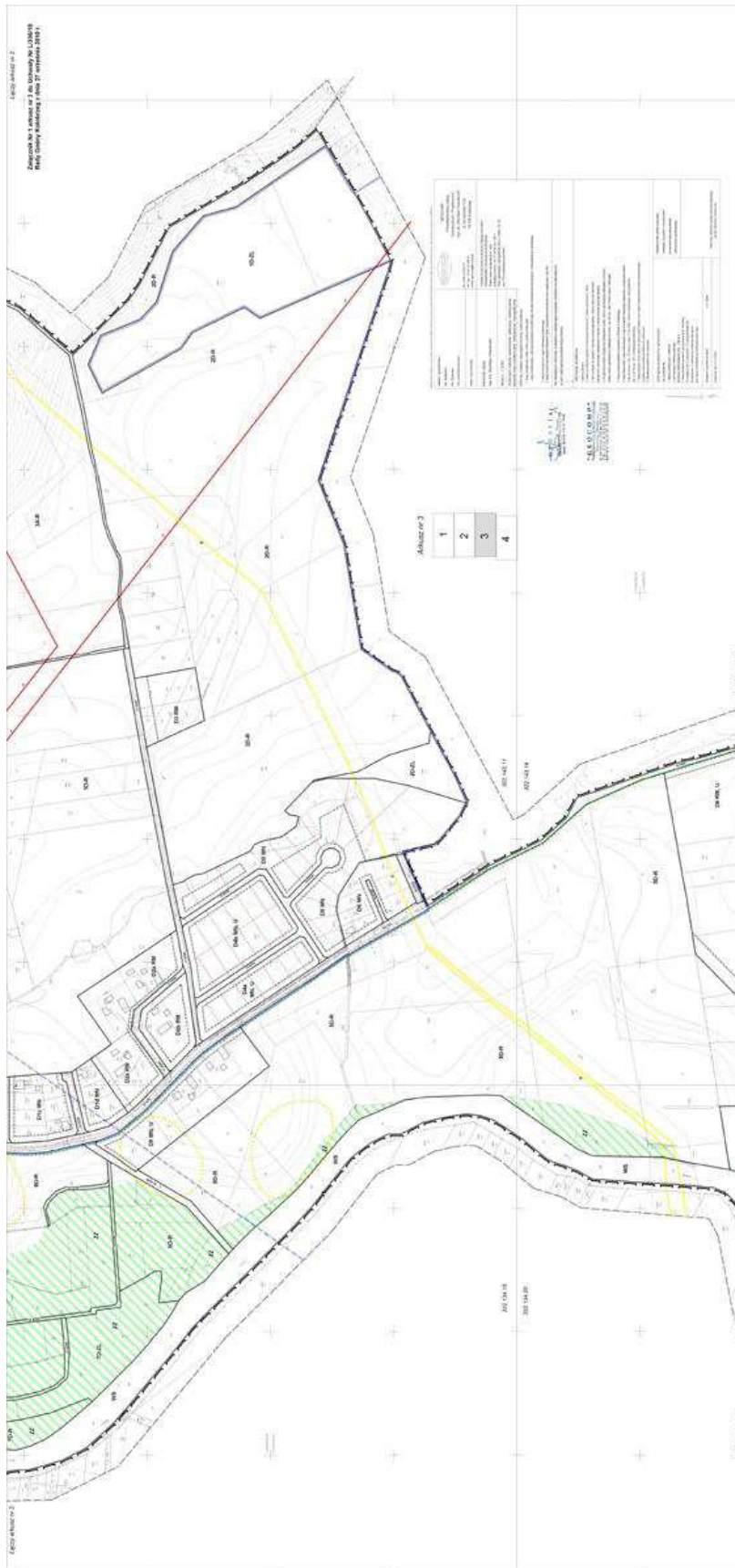
**Krzysztof Szopik**



**Załącznik nr 1 arkusz 2**  
do uchwały Nr L/336/10  
Rady Gminy Kołobrzeg  
z dnia 27 września 2010 r.

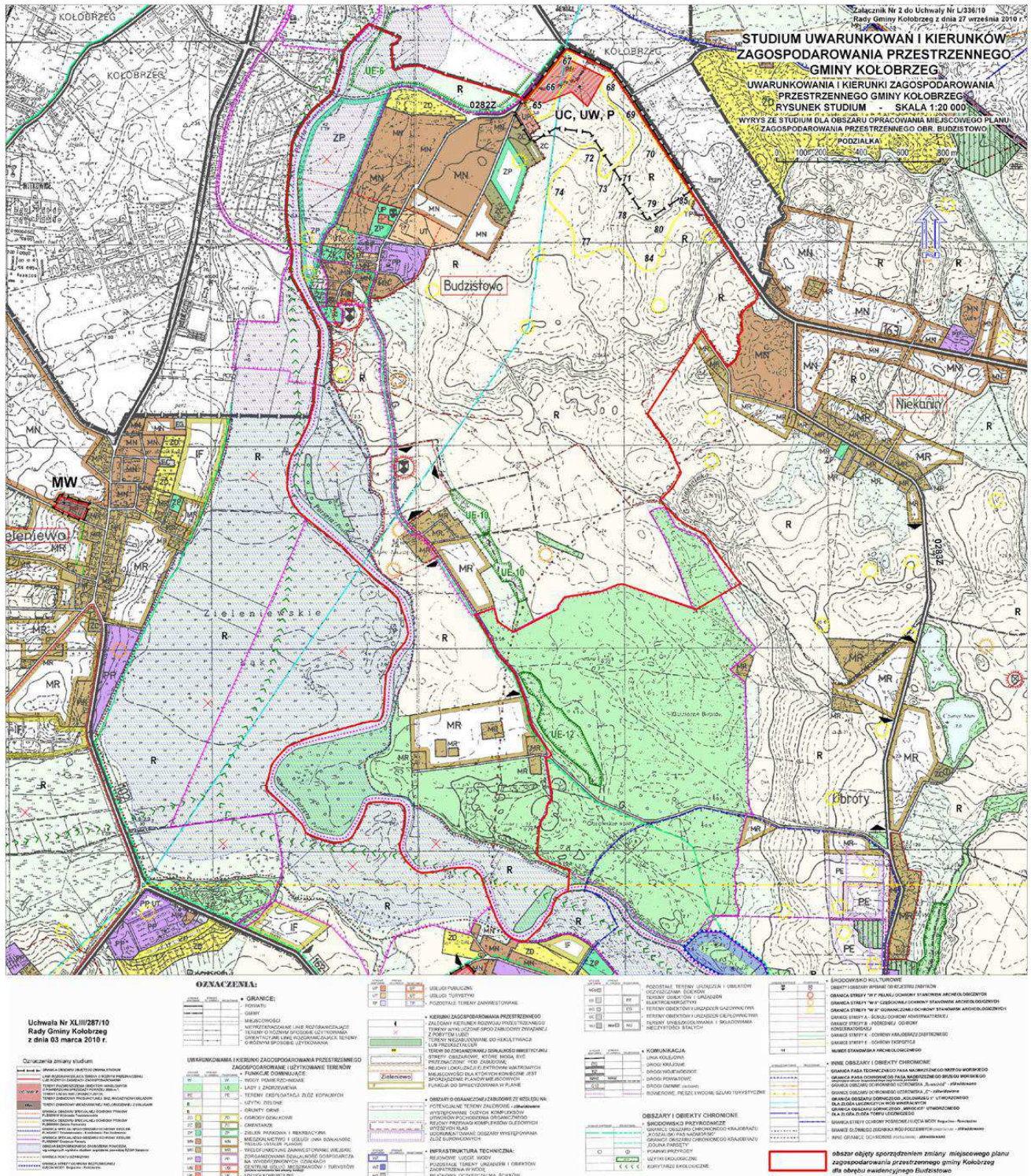


**Załącznik nr 1 arkusz 3**  
do uchwały Nr L/336/10  
Rady Gminy Kołobrzeg  
z dnia 27 września 2010 r.





**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr L/336/10  
Rady Gminy Kołobrzeg  
z dnia 27 września 2010 r.



**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr L/336/10  
Rady Gminy Kołobrzeg  
z dnia 27 września 2010 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Kołobrzeg rozstrzyga, co następuje:  
Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg dla obrębu ewidencyjnego Budzistowo wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 21 czerwca 2010 r. do 20 lipca 2010 r. wniesiono uwagi, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji prac planistycznych. Uwag nie uwzględnionych przez Wójta Gm. Kołobrzeg nie uwzględnia się.

**Załącznik nr 4**  
do uchwały Nr L/336/10  
Rady Gminy Kołobrzeg  
z dnia 27 września 2010 r.

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

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

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

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

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.) oraz ustawie z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.).

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

2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1997 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655 z późn. zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tj. Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zmian.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) i ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

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

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

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

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

## 2105

### **UCHWAŁA NR L/337/10 RADY GMINY KOŁOBRZEG**

**z dnia 27 września 2010 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości  
Dźwirzyno - pomiędzy obrębami: Grzybowo, Stary Borek, Karcino oraz istniejącymi drogami  
gminnymi i powiatową.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804 i Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043), Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII/169/2005 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 23 września 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dźwirzyno, obręb ewidencyjny Dźwirzyno, zmienioną uchwałą Nr XI/66/2007 z dnia 13 sierpnia 2007 r. oraz uchwałą Nr XLIV/294/10 z dnia 30 marca 2010 r., po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg, przyjętego uchwałą