

UCHWAŁA NR
RADY GMINY W BĘDZINIE
Z DNIA/....../.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Będzino
w części obrębu geodezyjnego Będzino**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503)

Rada Gminy w Będzinie uchwala, co następuje:

Dział I
Postanowienia ogólne

§1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXV/224/21 z dnia 30 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Będzino w części obrębu geodezyjnego Będzino, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Będzino w części obrębu geodezyjnego Będzino, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 83,6 ha.

§2.

Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunki planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Będzino, stanowiące załączniki nr 1 i 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 5 do uchwały.

§3.

1. Część tekstowa uchwały została podzielona na następujące jednostki redakcyjne:

- 1) Dział I zawierający postanowienia ogólne;
- 2) Dział II zawierający ustalenia ogólne dla wszystkich terenów w granicach opracowania;
- 3) Dział III zawierający ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyróżnionych w planie:
 - a) Rozdział 1 zawierający ustalenia dla załącznika nr 1,
 - b) Rozdział 2 zawierający ustalenia dla załącznika nr 2;
- 4) Dział IV zawierający ustalenia końcowe.

2. Dla każdego terenu oznaczonego na rysunku planu obowiązują ustalenia ogólne oraz ustalenia szczegółowe przyporządkowane do danego terenu. Obszar objęty planem dzieli się na tereny, każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem. Symbol terenu zawiera numer załącznika do uchwały, kolejny numer terenu i litery oznaczające jego przeznaczenie zgodnie z §6.

Dział II **Ustalenia ogólne**

§4.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć inne przepisy poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy prawa miejscowego;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o jednakowych zasadach zagospodarowania, którego przeznaczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych;
- 3) **istniejącej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną zgodnie z prawem do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały oraz zabudowie, dla której do tego dnia została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 4) **miejscu parkingowym** - należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych wydzielone na działce, w budynku lub wiacie garażowej;
- 5) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której nakazuje się sytuować minimum 60% wymiaru ściany budynku wraz z ociepleniem, równoległej do tej linii. Linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych. Elementy budynku nie mogą być wysunięte poza obowiązującą linię zabudowy więcej niż 1,5 m; obowiązująca linia zabudowy dotyczy zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkalno-usługowej, dla pozostałych budynków i budowli stanowi ona nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar sytuowania nowych budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, okapów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych budynków, sieci uzbrojenia terenu, urządzeń budowlanych. Elementy budynku nie mogą być wysunięte poza nieprzekraczalną linię zabudowy więcej niż 1,5 m;
- 9) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek terenu biologicznie czynnego (w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) do powierzchni działki w granicach danego terenu. Do powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się miejsc parkingowych niezależnie od rodzaju ich nawierzchni;
- 10) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku w stanie wykończonym na powierzchnię działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: obiektów budowlanych innych niż budynki, części

budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, elementów drugorzędnych budynku, np.: schodów zewnętrznych niezabudowanych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;

- 11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce do jej powierzchni;
- 12) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a dla innych obiektów budowlanych, wysokość od najniższej położonej rzędnej gruntu w miejscu posadowienia obiektu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 13) **funkcji obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacja paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacja obsługi samochodów, parkingi;
- 14) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalnością usługową nieuciążliwą typu: handel detaliczny, gastronomia, usługi turystyczne, usługi oświaty, usługi kultury, biura, usługi zdrowia z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej oraz inne usługi o analogicznym stopniu uciążliwości np.: szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu RTV;
- 15) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć takie usługi jak: administracja publiczna, usługi kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu;
- 16) **produkcji nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na przetwarzaniu surowców i materiałów w wyroby gotowe, która nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;
- 17) **osobach ze szczególnymi potrzebami** - należy przez to rozumieć osoby, które ze względu na swoje cechy zewnętrzne lub wewnętrzne, albo ze względu na okoliczności, w których się znajdują, muszą podjąć dodatkowe działania lub zastosować dodatkowe środki w celu przezwyciężenia bariery, aby uczestniczyć w różnych sferach życia na zasadzie równości z innymi osobami w myśl ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§5.

1. Na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały, zawarto następujące oznaczenia graficzne:

1) na podstawie odrębnych przepisów:

- a) granica i zasięg Obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat,
- c) obszar szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat,
- d) obszar zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat,
- e) istniejące zadrzewienia śródpolne, nawodne, podmokłości i oczka wodne podlegające ochronie - do zachowania;

2) wynikające z ustaleń planu:

- a) granica obszaru objętego opracowaniem planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- c) sposób oznaczenia terenu;
- d) symbol przeznaczenia terenów - zgodnie z ustaleniami w §6;
- e) obowiązująca linia zabudowy,
- f) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- g) zabytki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- h) granica strefy B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego,
- i) granice strefy ochrony stanowisk archeologicznych „WIII”;
- 3) nie będące ustaleniami planu – część informacyjna:
 - a) budynek nieistniejący,
 - b) strefa ochronna od linii energetycznej i słupowej stacji transformatorowej,
 - c) strefa ograniczeń w sąsiedztwie linii kolejowej.

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania

§6.

1. Ustala się przeznaczenie dla poszczególnych terenów wg następującej klasyfikacji ogólnej:

- 1) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 2) **UP**– tereny zabudowy usług publicznych;
- 3) **UP/U** – tereny zabudowy usług publicznych i zabudowy usługowej;
- 4) **UK**– tereny zabudowy usług sakralnych;
- 5) **U/P** – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów oraz magazynów;
- 6) **US**- tereny sportu i rekreacji;
- 7) **US/ZP**- tereny sportu i rekreacji i tereny zieleni urządzonej;
- 8) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 10) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 11) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 12) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 13) **R**- tereny rolnicze;
- 14) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 15) **Zn**– tereny zieleni naturalnej;
- 16) **ZL** – lasy;
- 17) **WS**- tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 18) **KDGP** – tereny publicznych dróg głównych ruchu przyspieszonego;
- 19) **KDZ** – tereny publicznych dróg zbiorczych;
- 20) **KDL** – tereny publicznych dróg lokalnych;
- 21) **KDD** – tereny publicznych dróg dojazdowych;

22) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

Rozdział 2 **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§7.

1. W nowych budynkach lokalizowanych w granicach jednej działki ustala się obowiązek wykonania pokrycia dachów z tego samego materiału oraz w tej samej kolorystyce.
2. W przypadku rozbudowy istniejących budynków o geometrii dachu innej niż określona jest w ustaleniach szczegółowych dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dachów o innym kształcie, nawiązujących do dachów istniejących.
3. Na terenach MN dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny na jednej działce.
4. Na terenach MN/U dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny lub mieszkalno–usługowy lub usługowy na jednej działce, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
5. Na terenach MN i MN/U dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej (budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy) w odległości 1,5m od granicy działki lub przy granicy działek; dopuszcza się zabudowę przy granicy działek tylko w przypadku dostawienia zabudowy (budynek z budynkiem sąsiednim musi przylegać do siebie).
6. Na terenach MN i MN/U dopuszcza się lokalizację tylko jednego budynku gospodarczego lub jednego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego na jednej działce.
7. Na terenach MN i MN/U obowiązuje lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej i usługowej od frontu działki, a pozostałych budynków na zapleczu, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Rozdział 3 **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§8.

1. Północna część obszaru objętego opracowaniem (fragment obszaru na załączniku nr 1 i cały obszar na załączniku nr 2) znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.
2. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji robót budowanych na istniejący drenaż należy go bezwzględnie zachować lub przełożyć zachowując ciągłość systemu drenażowego całego obszaru.
3. Przy realizacji ustaleń planu miejscowego należy zapewnić ochronę siedlisk i stanowisk ochrony gatunków, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie przyrody dotyczącymi ochrony gatunkowej dziko występujących: roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną. Realizacja ustaleń planu nie stanowi przesłanki do uzyskania odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków chronionych w tym zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu.
4. Ustala się dla poszczególnych terenów następujące standardy ochrony akustycznej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenia dot. dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - 1) dla terenów o symbolach MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) dla terenów o symbolach MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 3) dla terenów o symbolach RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - 4) dla terenu o symbolu 1.21-MW – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 5) dla terenu o symbolu 1.24-UP– jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 6) dla terenu o symbolu 1.27—UP– jak dla terenów domów opieki społecznej.
5. Na całym obszarze objętym planem, obowiązuje zakaz prowadzenia hodowli zwierząt przekraczającą jednostkę 5 DJP dla drobiu i przekraczającą jednostkę 40 DJP dla zwierząt kopytnych. Nie dopuszcza się chowu zwierząt futerkowych i psów.
6. Zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, nadwodnych, podmokłości i oczek wodnych na terenach rolnych.
7. Na rysunku planu na terenach 1.1-MN/U, 1.35-RM i 2.6-MN/U oznaczono istniejące zadrzewienia śródpolne, nawodne, podmokłości i oczka wodne podlegające ochronie z nakazem zachowania.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§9.

1. W granicach planu znajdują się zabytki ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Dla tych zabytków, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się zmiany związane z przystosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych,
 - 2) zakazuje się nadbudowy budynków, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę;
 - 3) dopuszcza się remont z zachowaniem kolorystyki zgodnej z dokumentacją konserwatorską;
 - 4) wszelkie prace budowlane powinny być prowadzone przy użyciu materiałów tradycyjnych, z dopuszczeniem stosowania zamiennie współczesnych wyrobów budowlanych o tym samym wyglądzie (zakaz stosowania sidingu i blachodachówki);
 - 5) zakazuje się tynkowania oraz termomodernizacji od zewnątrz budynków z odkrytymi ścianami ceglanymi, drewnianymi, szachulcowymi i detali oryginalnie nieotynkowanych;
 - 6) zakazuje się zmiany wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych oraz nakazuje się zachowanie kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów okiennych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, ewentualne zmiany w tym zakresie należy dostosować do charakteru budynku;
 - 7) nakazuje się utrzymanie tradycyjnej kompozycji architektonicznej wraz z zabytkowym detalem;
 - 8) nakazuje się zachowanie historycznego pokrycia dachowego lub wprowadzenie pokrycia dachowego analogicznego do historycznego (dachówka ceramiczna lub cementowa matowa w kolorze ceglonym), a w zabytkach, które posiadały pokrycie inne niż ceramiczne — pokrycie historyczne właściwe dla danego zabytku lub współczesne analogiczne;
 - 9) zakaz montowania urządzeń technicznych na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych oraz prowadzenia przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur itp. na elewacjach frontowych i eksponowanych bocznych;
 - 10) możliwość adaptacji poddaszy na cele mieszkalne;
 - 11) dopuszcza się lokalizowanie lukarn i okien połaciowych do 20% powierzchni połaci dachu;
 - 12) zakaz instalowania paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych;

13) dopuszcza się rozbiórkę w przypadku złego stanu technicznego potwierdzonego ekspertyzą techniczną oraz w przypadku utraty waloru zabytku; ekspertyzę techniczną oraz inwentaryzację budynku należy przekazać do archiwum urzędu konserwatorskiego;

14) wszelkie działania w obrębie budynków chronionych należy prowadzić w oparciu o przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Na części obszaru planu wyznacza się strefę B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, oznaczoną na rysunku planu. W strefie tej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachowanie zasadniczego układu dróg, ulic i placów – w wydzieleniach zgodnych z liniami rozgraniczającymi;
- 2) ochrona historycznie ukształtowanych działek siedliskowych;
- 3) ochrona zieleni komponowanej (obsadzeń ulic, starodrzewu w obrębie siedlisk);
- 4) ochrona zabytków.

3. Ustanawia się strefę ochrony stanowisk archeologicznych „WIII” - ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych, których granice określono na rysunku planu. Strefa „W III” obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej. Obowiązuje:

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

4. W przypadku natrafienia w trakcie realizacji prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, zastosowanie mają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§10.

1. Na obszarze objętym planem ustala się przestrzenie publiczne, którymi są tereny oznaczone symbolami: **US, US/ZP** oraz **KDGP, KDZ, KDL, KDD**.
2. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obowiązek dostosowania zagospodarowania i urządzenia terenów do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
 - 2) aranżowanie przestrzeni publicznych w sposób zapewniający warunki publicznej aktywności, m.in. poprzez czytelną organizację ciągów pieszych i placów.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§11.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Dziale III uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
 - 2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, dla których ustala się wysokość do 35 m.
3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:
 - 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) dopuszcza się możliwość wydzielenia działki o powierzchni mniejszej, niż określono w ustaleniach szczegółowych w celu powiększenia sąsiedniej działki, dla poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej albo w celu regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 3) ustalone w planie zasady podziału terenu nie dotyczą wydzieleni geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§12.

Na obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%), 100 lat (1%) i obszary zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz 500 lat (0,2%), których granice zostały oznaczone na rysunku planu. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów Prawa wodnego. Zakazuje się podejmowania działań utrudniających ochronę przed powodzią, lub zwiększających zagrożenie powodziowe, lokowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz lokowania funkcji, które wymagają wykorzystania lub składowania środków chemicznych i innych substancji mogących zanieczyścić wody. Nakazuje się w odniesieniu do nowej zabudowy wyniesienia poziomu posadzki parteru nie mniej niż 0,3 m ponad poziom wody 100-letniej, stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody, stosowania technologii i zabezpieczeń sieci i urządzeń infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi. Na wszystkich terenach dopuszcza się wykonanie budowli, urządzeń i infrastruktury służącej ochronie przeciwpowodziowej. Na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat, inwestycje należy projektować i realizować z uwzględnieniem możliwości wystąpienia podtopień i powodzi.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§13.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzania procedury scalania i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki – 25m;

- 2) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 80° do 100°;
- 4) ustalenia minimalnych powierzchni działek nie dotyczą działek wydzielonych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych tego typu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów, a także podziałów dokonywanych w celu powiększenia działki sąsiedniej.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowywania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§14.

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:
 - 1) niezgodne z ustaleniami planu istniejące budynki i inne obiekty budowlane zrealizowane zgodnie z prawem mogą być poddawane remontom i przebudowie; rozbudowa i nadbudowa tych obiektów wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom, przebudowie i nadbudowie; rozbudowa wyłącznie zgodnie z ustaloną linią zabudowy;
 - 3) w istniejących budynkach znajdujących się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią w przypadku ich przebudowy/modernizacji nakazuje się uwzględnić ochronę przed powodzią.
2. W granicach planu znajdują się oznaczone na rysunku planu istniejące napowietrzne linie średniego napięcia 15kV i słupowa stacja transformatorowa. Wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązuje strefa ochronna związana z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu o szerokości 14 m (po 7,0m na każdą stronę od osi linii średniego napięcia 15kV). Zagospodarowanie znajdujące się w strefie ochronnej musi być zgodne z przepisami odrębnymi. W przypadku przebudowy linii 15kV (skablowania, zmiany trasy lub likwidacji) strefy wyznaczone na rysunku nie obowiązują. Od słupowej stacji transformatorowej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV obowiązuje strefa ochronna o średnicy min. 7m od osi. Zabudowa w tej strefie oraz sposób zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się zmianę lokalizacji słupowej stacji transformatorowej. W przypadku zmiany lokalizacji, likwidacji stacji strefa ta nie obowiązuje.
3. Tereny 1.1-MN/U, 1.3-MN/U, 1.36-RM, 1.13-U/MN, 1.44-WS, 1.14-U/MN, 1.31-U/P, 1.81-MN/U, 1.28-UP/U, 1.6-MN/U, 1.34-US/ZP, 1.65-KDW, 1.58-KDZ, 1.66-KDD, 1.73-KDW, 1.74-KDW, 2.11-RM, 2.16-R, 2.14-WS, 2.6-MN/U, 2.10-U, 2.31-MN/U, 2.30-U, 2.2-MN/U, 2.29-KDW, 2.18-KDZ, 2.23-KDW, 2.22-KDD, 2.24-KDW znajdują się w sąsiedztwie linii kolejowej - występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikające z przepisów ustawy o transporcie kolejowym i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.
4. Cały obszar planu znajduje się w strefie ochronnej od planowanej elektrowni wiatrowej, gdzie mogą nastąpić przekroczenia w oddziaływaniu hałasu - ustala się strefę ochronną zgodnie z przepisami odrębnymi. Obszar oddziaływania elektrowni wiatrowej określony na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 20 maja 2016 r., o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

5. Na całym obszarze objętym planem, obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m².

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§15.

1. Powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym są realizowane poprzez drogę krajową nr 11 (tereny 1.56-KDGP i 1.57.KDGP) oraz drogę powiatową (tereny 1.58-KDZ i 2.18-KDZ).
2. Nakazuje się dostosowanie dostępu komunikacyjnego do drogi krajowej poprzez przebudowę istniejących zjazdów indywidualnych do parametrów zjazdów publicznych, dla terenów na których istnieje zabudowa usługowa lub zostanie wprowadzona funkcja usługowa.
3. Dla dróg ewakuacji w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują rzędne ciągów komunikacyjnych minimalnie jak rzędna wód powodziowych o prawdopodobieństwie 1%.
4. Ustala się ogólne wymagania parkingowe dla poszczególnych terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - a) dla zabudowy wielorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie, dom lub segment,
 - c) dla zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
 - d) dla obiektów biur i administracji minimum 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla banków minimum 4 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla gastronomii minimum 1 miejsce parkingowe na 15 m² powierzchni użytkowej,
 - g) 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych,
 - h) dla obiektów oświaty i wychowania minimum 1 miejsce parkingowe na 1 salę lekcyjną,
 - i) dla obiektów sportu, rekreacji i rozrywki – 10 miejsc parkingowych na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - j) dla publicznych obiektów opieki zdrowotnej minimum 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - k) dla prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich minimum 2 miejsca parkingowe na 1 gabinet,
 - l) dla handlu i usług innych niż wymienione minimum 1 miejsce parkingowe na 15 m² powierzchni użytkowej, nie mniej jednak niż 2 miejsca na 1 obiekt,
 - m) dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową – min. 1 dodatkowe miejsce parkingowe na 10 miejsc postojowych na terenach usługowych i parkingach publicznych; dla pozostałych terenów – 0 mp.
5. Obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
6. Przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w ustępie 4.
7. W granicach opracowania planu dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dojazdów, nieoznaczonych na rysunku planu, na następujących zasadach:
 - a) o minimalnej szerokości 5 m do obsługi do 4 działek włącznie,
 - b) o minimalnej szerokości 6 m do obsługi od 5 do 10 działek włącznie,

- c) o minimalnej szerokości 10 m do obsługi więcej niż 10 działek,
- d) jeżeli długość dojazdu w osi przekracza 100 m, nakazuje się lokalizację placu do zawracania o parametrach nie mniejszych niż 12,5x12,5 m lub zapewnienie dojazdu przelotowego.

§16.

1. Ogólne zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako sieci podziemne;
- 2) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, przebudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się lokalizować naziemną infrastrukturę techniczną w minimalnej odległości równej jej wysokości do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego o minimalnej średnicy sieci wodociągowej DN90,
- b) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć,
- c) wodę dla celów p.poż. zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych;

2) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) obowiązuje skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej,
- b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach niemających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych. Zbiorniki bezodpływowe dopuszcza się wyłącznie poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych,
- c) na terenach nieobjętych planowaną aglomeracją ściekową, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Przydomowe oczyszczalnie ścieków dopuszcza się wyłącznie poza granicami obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu;

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) z dachów obiektów kubaturowych - do systemu kanalizacji deszczowej lub lokalne odprowadzenie na terenie działki do gruntu; należy gromadzić wody opadowe w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów p. poż.,
- b) z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych odprowadzenie do odbiornika lub gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
 - d) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej,
 - e) należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na działce, na której jest realizowana inwestycja, a także na działkach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo-wodnych;
- 4) **w zakresie zaopatrzenia w gaz:** ze źródeł indywidualnych bądź z sieci gazowej, poprzez jej rozbudowę;
- 5) **w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
- a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;
 - c) budowę sieci SN i NN należy realizować w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz po innych trasach, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów;
 - d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych niewyznaczonych w planie,
- 6) **w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:** z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł;
- 7) **w zakresie unieszkodliwiania odpadów stałych:** obowiązuje gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach sytuowanych na własnej działce w miejscu do tego przeznaczonym; gromadzenie, wywóz i unieszkodliwianie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:** zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się sytuowanie w granicach planu indywidualnych urządzeń, obiektów, instalacji związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii, będących mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów ustawy o odnawialnych źródłach energii.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§17.

W granicach planu nie ustala się terenów o tymczasowym zagospodarowaniu, urządzaniu i użytkowaniu.

Dział III

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Ustalenia dla załącznika nr 1

§18.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1-MN/U** o powierzchni 5,24 ha, **1.2-MN/U** o powierzchni 0,65 ha, **1.3-MN/U** o powierzchni 1,98 ha, **1.5-MN/U** o powierzchni 1,50 ha, **1.6-MN/U** o powierzchni 3,93 ha, **1.7-MN/U** o powierzchni 1,26 ha, **1.11-**

MN/U o powierzchni 0,12 ha, **1.81-MN/U** o powierzchni 0,09 ha, **1.82-MN/U** o powierzchni 0,13 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej; dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) dla działek nr 57/5 i 57/4 funkcję obsługi komunikacji,
 - c) samodzielną realizację każdej z wymienionych funkcji,
 - d) budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
 - e) na terenie 1.1-MN/U wyłącznie budynek mieszkalny jednorodzinny lub mieszkalno - usługowy, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
 - f) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 15,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDGP,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - 6,0 i 4,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDD i KDW,
 - 20,0 m od osi skrajnego toru linii kolejowej,
 - 10,0 m od granicy obszaru opracowania,
 - i jak na rysunku planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 60%;
 - e) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 9,5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo - garażowych - dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 1000 m²; dla działki nr 86 wielkość działki – minimalnie 900 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) dostępność drogowa – dojazd od dróg KDL, KDD, KDW, dla terenów 1.3-MN/U i 1.5-MN/U również poprzez istniejące zjazdy z drogi KDGP i istniejące zjazdy z drogi krajowej leżącej poza granicami planu,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) nasadzenia zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren 1.11-MN/U znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2;
 - b) na fragmencie terenów 1.1-MN/U i 1.3-MN/U znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego „WIII”, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3 uchwały,

- c) przez teren 1.6-MN/U przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, na terenie 1.5-MN/U znajduje się słupowa stacja transformatorowa gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 uchwały,
 - d) tereny 1.1-MN/U, 1.3-MN/U, 1.6-MN/U i 1.81-MN/U znajdują się w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały,
 - e) tereny 1.1-MN/U, 1.3-MN/U, 1.4-MN/U, 1.5-MN/U, 1.6-MN/U, 1.81-MN/U i 1.82-MN/U znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,
 - f) na terenie 1.1-MN/U oznaczono istniejące zadrzewienia śródpolne, nawodne, podmokłości i oczka wodne podlegające ochronie z nakazem zachowania;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§19.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.4-MN/U** o powierzchni 0,36 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej; dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) usługi publiczne,
 - c) samodzielną realizację każdej z wymienionych funkcji,
 - d) budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
 - e) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDGP;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 40%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 1,2;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 9,5 m,
 - dla budynków usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 12,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**:
 - dla budynków mieszkalnych - dach dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,
 - dla budynków usługowych, mieszkalno – usługowych, gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych - dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 1000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dostępność drogowa – dojazd od drogi KDW i poprzez istniejący zjazd z drogi KDGP,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) nasadzenia zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zabudowę na granicy działek,

b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;

7) stawka procentowa: 30%.

§20.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.8-MN/U** o powierzchni 0,93 ha, **1.9-MN/U** o powierzchni 0,49 ha, **1.12-MN/U** o powierzchni 0,29 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) samodzielną realizację każdej z wymienionych funkcji,
 - c) budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD,
 - 20,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDW,
 - 12,0 m od lasu i zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 60%;
 - e) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 9,5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu**:
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych - dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 1000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) dostępność drogowa – dojazd od dróg KDW i KDD,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) nasadzenia zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny lub ich fragmenty znajdują się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2,
 - b) fragmenty terenów znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne; dla nowych budynków wznoszonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią poziom parteru nakazuje się wynieść nie mniej niż 0,3 m powyżej lustra wody 100-letniej;

- 7) stawka procentowa: 30%.

§21.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.10-ZP** o powierzchni 0,20 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej;
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały,
 - b) dopuszcza się zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. małą architekturę, ścieżki piesze i rowerowe, ławki, oświetlenie, altany, wiaty, place zabaw, zewnętrzne siłownie itp.;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
powierzchnia biologicznie czynna: minimum 50%;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 2000 m²,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dostępność drogowa – dojazd z drogi KDL,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2,
 - b) fragment terenu znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne;
- 7) stawka procentowa: 0%.

§22.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.13-U/MN** o powierzchni 0,70 ha, **1.17-U/MN** o powierzchni 0,07 ha, **1.18-U/MN** o powierzchni 0,17 ha, **1.19-U/MN** o powierzchni 0,33 ha, **1.20-U/MN** o powierzchni 0,33 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - c) budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały,
 - e) nie dopuszcza się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%) nowych budynków przeznaczonych pod pobyt ludzi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **obowiązująca linia zabudowy**: 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDL i jak na rysunku planu,
 - b) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - 10,0 m od granicy obszaru opracowania,
 - 10,0 m, 15,0 m i jak na rysunku planu od linii rozgraniczającej terenu 1.44-WS,
 - i jak na rysunku planu;
 - c) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%;
 - d) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9;
 - e) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 60%;

- f) **wysokość zabudowy:**
 - dla budynków usługowych, mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 9,5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m;
- g) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
- h) **geometria głównej połaci dachu:**
 - dla budynków usługowych, mieszkalnych i mieszkalno - usługowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych - dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 1000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) dostępność drogowa – dojazd od dróg KDL i KDW,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) nasadzenia zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny 1.17-U/MN, 1.18-U/MN, 1.19-U/MN, 1.20-U/MN znajdują się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2,
 - b) fragmenty terenów znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne; dla nowych budynków wznoszonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią poziom parteru nakazuje się wynieść nie mniej niż 0,3 m powyżej lustra wody 100-letniej,
 - c) teren 1.13-U/MN znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały,
 - d) teren 1.13-U/MN znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§23.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.14-U/MN** o powierzchni 0,26 ha, **1.16-U/MN** o powierzchni 0,48 ha, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - c) budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDGP,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDZ,
 - 10,0 m od granicy obszaru opracowania,
 - w liniach istniejącej zabudowy;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;

- c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9;
- d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 60%;
- e) **wysokość zabudowy:**
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 9,5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m;
- f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
- g) **geometria głównej połaci dachu:**
 - dla budynków usługowych, mieszkalnych i mieszkalno - usługowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych - dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 1000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) dostępność drogowa – dojazd od drogi KDZ, poprzez istniejący zjazd z drogi KDGP oraz poprzez tereny przyległe,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) nasadzenia zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczegółne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) na terenie 1.14-U/MN znajduje się zabytek - mleczarnia, dom nr 80, oznaczony na rysunku planu; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 1,
 - b) teren 1.14-U/MN znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej; obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały,
 - c) teren 1.14-U/MN znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,
 - d) fragment terenu 1.16-U/MN znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§24.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.15-U/MN** o powierzchni 1,16 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; dopuszcza się:
 - a) funkcję obsługi komunikacji, za wyjątkiem stacji paliw,
 - b) wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny,
 - c) budynek usługowy z wbudowanymi maksymalnie dwoma lokalami mieszkalnymi, bez określenia proporcji między tymi funkcjami,
 - d) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDGP,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,9;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 60%;
 - e) **wysokość zabudowy:**

- dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 9,5 m,
- dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m;
- f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
- g) **geometria głównej połaci dachu:**
 - dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno - usługowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych - dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 1000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dostępność drogowa – dojazd od drogi KDL,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) nasadzenia zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§25.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.21-MW** o powierzchni 1,44 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: Dopuszcza się:
 - a) lokalizację parkingów i zespołów garaży na potrzeby mieszkańców osiedla,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:** 6,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDW;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 25%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,0;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy:** do 12,0m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 30°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 3000 m²,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dostępność drogowa – dojazd od drogi KDW,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 uchwały,
 - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,

c) na terenie dopuszcza się wydzielenie działek pod istniejącymi garażami o parametrach dowolnych;

7) stawka procentowa: 30%.

§26.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.22-U** o powierzchni 0,49 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej – funkcje obsługi komunikacji:
 - a) dopuszcza się usługi handlu i gastronomii,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
 - c) zakazuje się lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDGP;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalny 15%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,3;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 20%;
 - e) **wysokość zabudowy**: do 8,0 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 4900 m²,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dostępność drogowa – dojazd poprzez istniejące zjazdy z drogi KDGP i drogi KDL,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) ochrona istniejących drzew polegająca na ich pielęgnacji i uzupełnianiu,
 - b) wprowadzenie form zieleni wzmacniających skarpy z wykorzystaniem gatunków roślin zgodnych siedliskowo i geograficznie,
 - c) zakazuje się prowadzenia prac mogących powodować osuwanie się skarpy,
 - d) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§27.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.23-U** o powierzchni 0,54 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej; dopuszcza się:
 - a) lokalizację jednego mieszkania w budynku o funkcji usługowej,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały,
 - c) wyłącznie usługi nieuciążliwe;
 - d) nie dopuszcza się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%) nowych budynków przeznaczonych pod pobyt ludzi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 8,0 m i 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDGP;
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1.44-WS,
 - i zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 20%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy**: do 10m;

- f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;
- g) **szerokość elewacji frontowej:** minimalnie 8,0 m, maksymalnie 20 m;
- 3) **zasady i warunki podziału nieruchomości:** wielkość działki – minimalnie 700 m²;
- 4) **zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:**
 - a) dostępność drogowa – dojazd poprzez istniejące zjazdy z drogi KDGP i drogi KDL,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) **warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:**
 - a) ochrona istniejących drzew polegająca na ich pielęgnacji i uzupełnianiu,
 - b) wprowadzenie form zieleni wzmacniających skarpy z wykorzystaniem gatunków roślin zgodnych siedliskowo i geograficznie,
 - c) zakazuje się prowadzenia prac mogących powodować osuwanie się skarpy,
 - d) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) teren znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2,
 - b) fragmenty terenu znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne; dla nowych budynków wznoszonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią poziom parteru nakazuje się wynieść nie mniej niż 0,3 m powyżej lustra wody 100-letniej;
- 7) **stawka procentowa:** 30%.

§28.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.24-UP** o powierzchni 0,34 ha, **1.27-UP** o powierzchni 0,23 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **przeznaczenie terenów:** tereny zabudowy usług publicznych;
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
 - b) zakazuje się lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów sportu i rekreacji,
 - d) nie dopuszcza się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%) nowych budynków przeznaczonych pod pobyt ludzi;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**
 - a) **obowiązująca linia zabudowy:**
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDL,
 - 10,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1.44-WS,
 - i jak na rysunku planu,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalny 20%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalny 0,0, maksymalny 0,6;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy:** do 10m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;
 - g) **szerokość elewacji frontowej:** minimalnie 8,0 m, maksymalnie 20 m;
- 3) **zasady i warunki podziału nieruchomości:** wielkość działki – minimalnie 1000 m²;
- 4) **zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:**
 - a) dostępność drogowa – dojazd od dróg KDL,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) **warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:**
 - a) ochrona istniejących drzew polegająca na ich pielęgnacji i uzupełnianiu,

- b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
- c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny znajdują się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2;
 - b) fragmenty terenów znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne; dla nowych budynków wznoszonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią poziom parteru nakazuje się wynieść nie mniej niż 0,3 m powyżej lustra wody 100-letniej;
- 7) stawka procentowa: 0%.

§29.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.26-U** o powierzchni 0,04 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej:
 - a) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania w budynku o funkcji usługowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej,
 - d) dopuszcza się funkcję obsługi komunikacji;
 - e) nie dopuszcza się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%) nowych budynków przeznaczonych pod pobyt ludzi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **obowiązująca linia zabudowy:** 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 40%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,8;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 20%;
 - e) **wysokość zabudowy:** do 10,0m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°,
 - g) **szerokość elewacji frontowej** minimalnie 8,0 m, maksymalnie 20 m;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 400 m²,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dostępność drogowa – dojazd od drogi KDL,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) ochrona istniejących drzew polegająca na ich pielęgnacji i uzupełnianiu,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) teren znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2;
 - b) fragmenty terenu znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne; dla nowych budynków wznoszonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią poziom parteru nakazuje się wynieść nie mniej niż 0,3 m powyżej lustra wody 100-letniej;
- 7) stawka procentowa: 0%.

§30.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.28-UP/U** o powierzchni 2,33 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usług publicznych i zabudowy usługowej:
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały,
 - b) zakazuje się lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej,
 - c) dopuszcza się funkcję obsługi komunikacji, za wyjątkiem stacji paliw,
 - d) dopuszcza się lokalizację lokali mieszkalnych, w tym mieszkań komunalnych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDGP,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDZ,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD,
 - w liniach istniejącej zabudowy i na jej przedłużeniu,
 - i jak na rysunku planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 20%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,8;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy**: do 10,0m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°,
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 1000 m²,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dostępność drogowa – dojazd poprzez istniejące zjazdy z drogi KDGP i dróg KDZ, KDD i KDW,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) ochrona istniejących drzew polegająca na ich pielęgnacji i uzupełnianiu,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach gminnego zakładu komunalnego dopuszcza się punkt selektywnej zbiórki odpadów wraz z infrastrukturą techniczną,
 - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,
 - c) teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%, dla działek gminnych 0%.

§31.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.29-U** o powierzchni 0,02 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej; dopuszcza się:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały,
 - b) wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: w liniach rozgraniczających terenu,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: jak w stanie istniejącym;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: jak w stanie istniejącym;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: jak w stanie istniejącym;

- e) **wysokość zabudowy:** jak w stanie istniejącym;
- f) **geometria głównej połaci dachu:** jak w stanie istniejącym;
- 3) **zasady i warunki podziału nieruchomości:** wielkość działki – minimalnie 200 m²,
- 4) **zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:**
 - a) dostępność drogowa – dojazd poprzez istniejący zjazd z drogi KDGP,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) **warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:**
 - a) ochrona istniejących drzew polegająca na ich pielęgnacji i uzupełnianiu,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenu:**
 - a) teren znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2,
 - b) dopuszcza się sytuowanie zabudowy (budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę tej granicy) w odległości 1,5m od granicy działki;
- 7) **stawka procentowa:** 30%.

§32.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.30-U/P** o powierzchni 0,17 ha, **1.31-U/P** o powierzchni 1,58 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **przeznaczenie terenów:** tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów oraz magazynów; dopuszcza się:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały,
 - b) funkcję obsługi komunikacji, za wyjątkiem stacji paliw,
 - c) wyłącznie produkcję nieuciążliwą;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:**
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD,
 - 10,0 m od granicy obszaru opracowania;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 20%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy:** do 10,0m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°;
- 3) **zasady i warunki podziału nieruchomości:** wielkość działki – minimalnie 1500 m²,
- 4) **zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:**
 - a) dostępność drogowa – dojazd od drogi KDD i dróg KDW,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) **warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:**
 - a) ochrona istniejących drzew polegająca na ich pielęgnacji i uzupełnianiu,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) **szczególne warunki zagospodarowania terenów:**
 - a) teren 1.31-U/P znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej; obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały,
 - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 7) **stawka procentowa:** 30%.

§33.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.32-US** o powierzchni 0,87 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny sportu i rekreacji; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDGP,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 20%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,4;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 50%;
 - e) **wysokość zabudowy**: do 10 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dowolna;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 2000 m²,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dostępność drogowa – dojazd z drogi KDL,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: nie ustala się;
- 7) stawka procentowa: 0%.

§34.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.33-US/ZP** o powierzchni 0,39 ha, **1.34-US/ZP** o powierzchni 1,45 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny sportu i rekreacji i tereny zieleni urządzonej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej leżącej poza granicami planu,
 - 6,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDW,
 - 10,0 m od granicy obszaru opracowania,
 - i jak na rysunku planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 20%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,4;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 50%;
 - e) **wysokość zabudowy**: do 10 m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dowolna;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 2000 m²,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) dostępność drogowa – dojazd z dróg KDW,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
- a) przez teren 1.33-US/ZP przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 uchwały,
 - b) teren 1.34-US/ZP znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej; obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały,
 - c) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 7) stawka procentowa: 0%.

§35.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.35-RM** o powierzchni 0,68 ha, **1.36-RM** o powierzchni 1,12 ha, **1.37-RM** o powierzchni 0,62 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDGP,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDW,
 - 10,0 m od granicy obszaru opracowania,
 - 20,0 m od osi skrajnego toru linii kolejowej,
 - w liniach istniejącej zabudowy, tworząc wewnętrzny dziedziniec, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i jak na rysunku planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%,
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6,
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 50%,
 - e) **wysokość zabudowy:**
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 10,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 12,0 m,
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu 22° - 45°,
 - g) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 3000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg KDW i KDL oraz przez tereny przyległe,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej i pozostałych budynków ustala się:
 - wykończenie elewacji tynkami oraz okładzinami drewnianymi,
 - kolorystyka elewacji: odcienie jasnych beżów, szarości i złamanej bieli, przy czym elementy drewniane w odcieniach brązów, szarości i czerni,
 - pokrycie dachów: pokrycia ceramiczne – dachówka, pokrycia imitujące dachówkę (fakturą i kolorem), papa, pokrycia tradycyjne jak np. trzcina, słoma, dopuszcza się tupek,
 - kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub wynikająca z pokrycia tradycyjnego,
 - dopuszcza się podmurówkę przy użyciu materiałów wykończenia takich jak kamień lub materiały jak dla elewacji;

- b) przez teren 1.37-RM przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 uchwały,
 - c) na terenie 1.36-RM znajdują się zabytki - zagroda (budynek stodołno-magazynowy, warsztat) nr 23 i dom mieszkalny (chałupa) nr 23 oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 1 uchwały,
 - d) tereny 1.35-RM, 1.36-RM znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,
 - e) teren 1.36-RM znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej; obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały;
 - f) na fragmencie terenu 1.36-RM znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego „VIII”, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3 uchwały,
 - g) na terenie 1.35-RM oznaczono istniejące zadrzewienia śródpolne, nawodne, podmokłości i oczka wodne podlegające ochronie z nakazem zachowania;
- 6) stawka procentowa: 30%.

§36.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.38-RM** o powierzchni 0,18 ha, **1.39-RM** o powierzchni 1,16 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD,
 - 4,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDW,
 - w liniach istniejącej zabudowy,
 - w liniach istniejącej zabudowy, tworząc wewnętrzny dziedziniec zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%,
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6,
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 50%,
 - e) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 10,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 12,0 m,
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu 22°-45°, dopuszcza się dach naczółkowy;
 - g) **forma zabudowy**: wolnostojąca;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 3000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg KDD i KDW,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) szczegółne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej, gospodarczej, hodowlanej, garażowej i gospodarczo-garażowej ustala się:
 - wykończenie elewacji tynkami oraz okładzinami drewnianymi,
 - kolorystyka elewacji: odcienie jasnych beżów, szarości i złamanej bieli, przy czym elementy drewniane w odcieniach brązów, szarości i czerni,
 - pokrycie dachów: pokrycia ceramiczne – dachówka, pokrycia imitujące dachówkę (fakturą i kolorem), papa, pokrycia tradycyjne jak np. trzcina, słoma, dopuszcza się łupkę,
 - kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub wynikająca z pokrycia tradycyjnego,

- dopuszcza się podmurówkę przy użyciu materiałów wykończenia takich jak kamień lub materiały jak dla elewacji,
 - b) na terenie 1.39-RM znajdują się zabytki - zagroda (budynek wielofunkcyjny i inwentarski) nr 43-44, działki 159/3 i 160, oznaczone na rysunku planu; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 1 uchwały,
 - c) fragment terenu 1.39-RM znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2 uchwały,
 - d) fragmenty terenów znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne; dla nowych budynków wznoszonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią poziom parteru nakazuje się wynieść nie mniej niż 0,3 m powyżej lustra wody 100-letniej;
- 6) stawka procentowa: 0%.

§37.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.40-RM** o powierzchni 3,36 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **obowiązująca linia zabudowy**: 6,0 m i 20,0m od linii rozgraniczającej drogi KDL i jak na rysunku planu;
 - b) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 10,0 i 15,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDGP,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - w liniach istniejącej zabudowy, tworząc wewnętrzny dziedziniec zgodnie z rysunkiem planu,
 - i jak na rysunku planu;
 - c) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 30%,
 - d) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,5,
 - e) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 20%,
 - f) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 10,0 m, w tym jedna kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe; wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych względem terenu maksymalnie 0,6 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 12,0 m,
 - g) **geometria głównej połaci dachu**: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu 22° - 45°, dopuszcza się dach naczółkowy;
 - h) **szerokość elewacji budynku**:
 - frontowa budynków mieszkalnych od 8,0 do 25,0 m,
 - dłuższa budynków gospodarczych, hodowlanych, garażowych i gospodarczo-garażowych od 22 do 40 m;
 - i) **forma zabudowy**: wolnostojąca; dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę bliźniaczą; lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej od frontu działki lub w obrębie wykształconego dziedzińca określonego liniami zabudowy, pozostałych budynków od zaplecza lub zgodnie z ich pierwotną lokalizacją; zabudowa gospodarcza, hodowlana, garażowa i gospodarczo-garażowa winna tworzyć wraz z budynkiem mieszkalnym spójną kompozycję zespołu zabudowy z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; obowiązuje usytuowanie kalenicy nowego budynku mieszkalnego równolegle do frontu działki (z tolerancją odchylenia do 5%) i zabudowy gospodarczej, hodowlanej, garażowej i gospodarczo-garażowej prostopadle lub równolegle do frontu działki (z tolerancją odchylenia do 5%); dopuszcza się lokalizację dowolną budynków w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;

- j) bryła budynku mieszkalnego kształtowana na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,5 do 1:2,5; bryła budynków gospodarczych, hodowlanych, garażowych i gospodarczo-garażowych: kształtowana na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,8 do 1:5,7 - zabudowa szerokofrontowa;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 3000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi KDL i poprzez istniejące zjazdy z drogi KDGP,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) dla zabudowy mieszkalnej, gospodarczej, hodowlanej, garażowej i gospodarczo-garażowej ustala się:
 - wykończenie elewacji tynkami oraz okładzinami drewnianymi,
 - kolorystyka elewacji: odcienie jasnych beżów, szarości i złamanej bieli, przy czym elementy drewniane w odcieniach brązów, szarości i czerni,
 - pokrycie dachów: pokrycia ceramiczne – dachówka, pokrycia imitujące dachówkę (fakturą i kolorem), papa, pokrycia tradycyjne jak np. trzcina, słoma, dopuszcza się tupek,
 - kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub wynikająca z pokrycia tradycyjnego,
 - dopuszcza się podmurówkę przy użyciu materiałów wykończenia takich jak kamień lub materiały jak dla elewacji,
 - b) na terenie znajduje się zabytek - dom mieszkalny (chałupa) nr 34, działki 168/2 i 169/1, oznaczony na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 1 uchwały,
 - c) teren znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2 uchwały,
 - b) fragmenty terenu znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne;
- 6) stawka procentowa: 0%.

§38.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.41-RM** o powierzchni 0,30 ha, **1.42-RM** o powierzchni 0,38 ha, **1.25-RM** o powierzchni 0,11 ha, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej;
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
 - b) nie dopuszcza się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%) nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **obowiązująca linia zabudowy**:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - i jak na rysunku planu;
 - b) **nieprzekraczalna linia zabudowy**:
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - 10,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu 1.44-WS,
 - c) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 40%,
 - d) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,5,
 - e) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 20%,
 - f) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 10,0 m w tym jedna kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe, wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych względem terenu maksymalnie 0,6 m (poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią),
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 12,0 m,

- g) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu 22° - 45° , dopuszcza się dach naczółkowy;
- h) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
- 3) **zasady i warunki podziału nieruchomości:** wielkość działki – minimalnie 3000 m²;
- 4) **zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:**
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg KDL,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów:**
 - a) dla zabudowy mieszkalnej, gospodarczej, hodowlanej, garażowej i gospodarczo-garażowej ustala się:
 - wykończenie elewacji tynkami oraz okładzinami drewnianymi,
 - kolorystyka elewacji: odcienie jasnych beżów, szarości i złamanej bieli, przy czym elementy drewniane w odcieniach brązów, szarości i czerni,
 - pokrycie dachów: pokrycia ceramiczne – dachówka, pokrycia imitujące dachówkę (fakturą i kolorem), papa, pokrycia tradycyjne jak np. trzcina, słoma, dopuszcza się łupki,
 - kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub wynikająca z pokrycia tradycyjnego,
 - dopuszcza się podmurówkę przy użyciu materiałów wykończenia takich jak kamień lub materiały jak dla elewacji;
 - b) na terenie 1.42-RM znajduje się zabytek - dom mieszkalny nr 78, działka 188, oznaczony na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 1 uchwały,
 - c) tereny znajdują się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2 uchwały,
 - d) tereny 1.41-RM i 1.42-RM znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią na których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne; dla nowych budynków wznoszonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią poziom parteru nakazuje się wynieść nie mniej niż 0,3 m powyżej lustra wody 100-letniej;
- 6) **stawka procentowa:** 30%.

§39.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.43-RM** o powierzchni 5,78 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) **przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy zagrodowej;
 - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
 - b) nie dopuszcza się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat (10%) nowych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) **obowiązująca linia zabudowy:**
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDGP i zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL i zgodnie z rysunkiem planu,
 - w liniach istniejącej zabudowy, tworząc wewnętrzny dziedziniec zgodnie z rysunkiem planu,
 - w liniach istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - i zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL i KDW,
 - w liniach istniejącej zabudowy, tworząc wewnętrzny dziedziniec zgodnie z rysunkiem planu,
 - w liniach istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - i zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 40%,
 - d) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,5,
 - e) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 20%,

- f) **wysokość zabudowy:**
- dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 10,0 m ,w tym jedna kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe, wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych względem terenu maksymalnie 0,6 m (poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią),
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 12,0 m,
- g) **geometria głównej połaci dachu:** dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu 22° - 45° , dopuszcza się dach naczółkowy;
- h) **szerokość elewacji budynku:**
- frontowa budynków mieszkalnych od 8,0 do 25,0 m,
 - dłuższa budynków gospodarczych, hodowlanych, garażowych i gospodarczo-garażowych od 22 do 40 m;
- i) **forma zabudowy:** wolnostojąca, dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę bliźniaczą, lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej od frontu działki lub w obrębie wykształconego dziedzińca określonego liniami zabudowy, pozostałych budynków od zaplecza lub zgodnie z ich pierwotną lokalizacją; zabudowa gospodarcza, hodowlana, garażowa i gospodarczo-garażowa winna tworzyć wraz z budynkiem mieszkalnym spójną kompozycję zespołu zabudowy z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; obowiązuje usytuowanie kalenicy nowego budynku mieszkalnego równolegle do frontu działki (z tolerancją odchylenia do 5%) i zabudowy gospodarczej, hodowlanej, garażowej i gospodarczo-garażowej prostopadle do frontu działki (z tolerancją odchylenia do 5%); dopuszcza się lokalizację dowolną budynków w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;
- j) bryła budynku mieszkalnego kształtowana na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,5 do 1:2,5; bryła budynków gospodarczych, hodowlanych, garażowych i gospodarczo-garażowych kształtowana na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,8 do 1:5,7 - zabudowa szerokofrontowa;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 3000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu: dojazd poprzez istniejące zjazdy z drogi KDGP, z dróg KDL i KDW,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) dla zabudowy mieszkalnej, gospodarczej, hodowlanej, garażowej i gospodarczo-garażowej ustala się:
 - wykończenie elewacji tynkami oraz okładzinami drewnianymi,
 - kolorystyka elewacji: odcienie jasnych beżów, szarości i złamanej bieli, przy czym elementy drewniane w odcieniach brązów, szarości i czerni,
 - pokrycie dachów: pokrycia ceramiczne – dachówka, pokrycia imitujące dachówkę (fakturą i kolorem), papa, pokrycia tradycyjne jak np. trzcina, słoma, dopuszcza się łupek,
 - kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub wynikająca z pokrycia tradycyjnego,
 - dopuszcza się podmurówkę przy użyciu materiałów wykończenia takich jak kamień lub materiały jak dla elewacji;
 - b) na terenie znajdują się zabytki - dom mieszkalny (chałupa) nr 14-15, działka 193/4, budynek inwentarski nr 15, działka 193/4, zagroda (dom, stodoła, ogrodz.) nr 47-48, działki 207/1 i 208/3, zagroda (stodoła) nr 50, działka 205, budynek inwentarski nr 79, działka 195/1, oznaczone na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 1 uchwały,
 - c) fragment terenu znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2 uchwały,
 - d) fragmenty terenu znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne; dla nowych budynków wznoszonych na obszarach

szczególnego zagrożenia powodzą poziom parteru nakazuje się wynieść nie mniej niż 0,3 m powyżej lustra wody 100-letniej,

e) na terenie zostały oznaczone budynki które już nie istnieją;

6) stawka procentowa: 0%.

§40.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.44-WS** o powierzchni 0,43 ha, **1.45-WS** o powierzchni 0,11 ha, **1.46-WS** o powierzchni 0,17 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące::

1) przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

Dopuszcza się:

- a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały,
- b) budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych,
- c) budowę mostków, kładek i pomostów;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **powierzchnia biologicznie czynna**: 100%;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dojazd do terenu - z terenów przyległych,
- b) wymagania parkingowe: nie dotyczy;

4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1),
- b) tereny lub ich fragmenty znajdują się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2 uchwały,
- c) teren 1.44-WS znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej; obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały,
- d) fragment terenu 1.44-WS znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;

5) stawka procentowa: 0%.

§41.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.47-Zn** o powierzchni 0,05 ha, **1.48-Zn** o powierzchni 0,05 ha, **1.49-Zn** o powierzchni 0,23 ha, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia terenu na zasadach określonych w § 16 uchwały;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów: **powierzchnia biologicznie czynna**: 100%;

3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: obsługa komunikacyjna terenu: z terenów przyległych;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1);
- b) tereny lub fragmenty terenów znajdują się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2 uchwały,
- c) fragmenty terenów znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzą, na których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne;

5) stawka procentowa: 0%.

§42.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.50-ZL** o powierzchni 0,08 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy; dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki, oświetlenie itp. (za wyjątkiem wież widokowych), pod warunkiem, że inwestycja ta nie wpłynie na zmianę przeznaczenia gruntu,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia terenu na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenu zgodnie z planem urządzania lasów;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: obsługa komunikacyjna terenu: z terenów przyległych;
- 4) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1);
 - b) fragment terenu znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2 uchwały,
 - c) fragmenty terenu znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§43.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.51-R** o powierzchni 0,09 ha, **1.52-R** o powierzchni 0,03 ha, **1.53-R** o powierzchni 3,90 ha, **1.54-R** o powierzchni 0,03 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny rolnicze; dopuszcza się:
 - a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały pod warunkiem, że inwestycja ta nie wpłynie na zmianę przeznaczenia gruntu,
 - b) zabudowę zagrodową na terenie 1.53-R na działce o powierzchni nie mniejszej niż 5000m²;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu 1.53-R:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 20,0 m od linii rozgraniczających z terenami sąsiadującymi,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 10%,
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,1,
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 70%,
 - e) **wysokość zabudowy**:
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 10,0 m w tym jedna kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe, wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych względem terenu maksymalnie 0,6 m,
 - dla budynków gospodarczych, hodowlanych, garażowych i gospodarczo-garażowych: maksymalnie 12,0 m,
 - dla obiektów technologicznych związanych z produkcją rolną – nie określa się;
 - f) **geometria głównej połaci dachu**:
 - dla budynków mieszkalnych, gospodarczych, hodowlanych, garażowych i gospodarczo-garażowych: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu 22° - 45°, dopuszcza się dach naczółkowy;
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: dach dowolny;
 - g) **szerokość elewacji budynku**:
 - frontowa budynków mieszkalnych od 10,0 do 25,0 m,
 - dłuższa budynków gospodarczych, hodowlanych, garażowych i gospodarczo-garażowych od 22 do 40 m;
 - h) **forma zabudowy**: wolnostojąca, dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę bliźniaczą, lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej od frontu działki, zabudowy gospodarczej, hodowlanej, garażowej i gospodarczo-garażowej od zaplecza; zabudowa gospodarcza, hodowlana, garażowa i gospodarczo-garażowa winna tworzyć wraz z budynkiem mieszkalnym spójną kompozycję zespołu zabudowy z wytworzeniem czworokątnego

- dzielnica wewnętrzna; obowiązuje usytuowanie kalenicy nowego budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki (z tolerancją odchylenia do 5%) i zabudowy gospodarczej, hodowlanej, garażowej i gospodarczo-garażowej prostopadle do frontu działki (z tolerancją odchylenia do 5%); dopuszcza się lokalizację dowolną budynków w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego działki;
- i) bryła budynku mieszkalnego kształtowana na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,5 do 1:2,5; bryła budynków gospodarczych, hodowlanych, garażowych i gospodarczo-garażowych: kształtowana na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,8 do 1:5,7 - zabudowa szerokofrontowa;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
- dojazd do terenów: z drogi KDL, KDW i terenów przyległych;
 - wymagania parkingowe dla terenu 1.53-R na podstawie § 15 uchwały;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
- obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1);
 - dla dopuszczonej zabudowy ustala się:
 - wykończenie elewacji tynkami oraz okładzinami drewnianymi,
 - kolorystyka elewacji: odcienie jasnych beżów, szarości i złamanej bieli, przy czym elementy drewniane w odcieniach brązów, szarości i czerni,
 - pokrycie dachów: pokrycia ceramiczne – dachówka, pokrycia imitujące dachówkę (fakturą i kolorem), papa, pokrycia tradycyjne jak np. trzcina, słoma, dopuszcza się łupki,
 - kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub wynikająca z pokrycia tradycyjnego,
 - dopuszcza się podmurówkę przy użyciu materiałów wykończenia takich jak kamień lub materiały jak dla elewacji;
 - na terenie 1.53-R znajduje się zabytek - piwnica nr 34, działka 169/1, oznaczony na rysunku planu, obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 1 uchwały,
 - na fragmencie terenu 1.53-R znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego „VIII”, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3 uchwały,
 - fragmenty terenu 1.53-R znajdują się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2 uchwały,
 - przez teren 1.53-R przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 uchwały;
 - fragment terenu 1.54-R znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§44.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.55-R** o powierzchni 4,81 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;
 - dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały,
 - dopuszcza się zabudowę zagrodową na działce o powierzchni nie mniejszej niż 5000m²;
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 20,0 m od linii rozgraniczających z terenami sąsiadującymi,
 - wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 10%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,1,
 - powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 70%,
 - wysokość zabudowy:**
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 10,0 m, w tym jedna kondygnacja nadziemna i poddasze użytkowe, wysokość poziomu posadzki parteru budynków mieszkalnych względem terenu maksymalnie 0,6 m poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,

- dla budynków gospodarczych, hodowlanych, garażowych i gospodarczo-garażowych: maksymalnie 12,0 m,
- dla obiektów technologicznych związanych z produkcją rolną – nie określa się;
- f) **geometria głównej połaci dachu:**
 - dla budynków mieszkalnych, gospodarczych, hodowlanych, garażowych i gospodarczo-garażowych: dach dwuspadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu 22° - 45°, dopuszcza się dach naczółkowy;
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: dach dowolny;
- g) **szerokość elewacji budynku:**
 - frontowa budynków mieszkalnych od 10,0 do 25,0 m,
 - dłuższa budynków gospodarczych, hodowlanych, garażowych i gospodarczo-garażowych od 22 do 40 m;
- h) **forma zabudowy:** wolnostojąca, dla budynków mieszkalnych dopuszcza się zabudowę bliźniaczą, lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej od frontu działki, zabudowy gospodarczej, hodowlanej, garażowej i gospodarczo-garażowej od zaplecza; zabudowa gospodarcza, hodowlana, garażowa i gospodarczo-garażowa winna tworzyć wraz z budynkiem mieszkalnym spójną kompozycję zespołu zabudowy z wytworzeniem czworokątnego dziedzińca wewnętrznego; obowiązuje usytuowanie kalenicy nowego budynku mieszkalnego równoległe do frontu działki (z tolerancją odchylenia do 5%) i zabudowy gospodarczej, hodowlanej, garażowej i gospodarczo-garażowej prostopadle do frontu działki (z tolerancją odchylenia do 5%); dopuszcza się lokalizację dowolną budynków w sytuacji braku miejsca dla lokalizacji nowej zabudowy wokół wykształconego dziedzińca;
- i) bryła budynku mieszkalnego kształtowana na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,5 do 1:2,5; bryła budynków gospodarczych, hodowlanych, garażowych i gospodarczo-garażowych: kształtowana na rzucie prostokąta w proporcjach od 1:1,8 do 1:5,7 - zabudowa szerokofrontowa;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd do terenu: z dróg KDL, KDW i terenów przyległych;
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dla dopuszczonej zabudowy ustala się:
 - wykończenie elewacji tynkami oraz okładzinami drewnianymi,
 - kolorystyka elewacji: odcienie jasnych beżów, szarości i złamanej bieli, przy czym elementy drewniane w odcieniach brązów, szarości i czerni,
 - pokrycie dachów: pokrycia ceramiczne – dachówka, pokrycia imitujące dachówkę (fakturą i kolorem), papa, pokrycia tradycyjne jak np. trzcina, słoma, dopuszcza się tupek,
 - kolorystyka dachów: w tonacji naturalnej dachówki ceramicznej lub wynikająca z pokrycia tradycyjnego,
 - dopuszcza się podmurówkę przy użyciu materiałów wykończenia takich jak kamień lub materiały jak dla elewacji;
 - b) fragment terenu znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2 uchwały,
 - c) fragment terenu znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne; dla nowych budynków wznoszonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią poziom parteru nakazuje się wynieść nie mniej niż 0,3 m powyżej lustra wody 100-letniej;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§45.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.56-KDGP** o powierzchni 1,97 ha, **1.57-KDGP** o powierzchni 0,53 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny publicznych dróg głównych ruchu przyspieszonego; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie: chodniki, zatoki autobusowe i inne – zgodnie z odrębnymi przepisami;
 - c) dostępność do terenów przyległych: z ograniczeniami;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) pielęgnacja i uzupełnianie szpalerów drzew wzdłuż drogi,
 - b) fragment terenu 1.56-KDGP znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2 uchwały,
 - c) zakazuje się parkowania w pasie drogowym;
- 4) stawka procentowa: 0%.

§46.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.58-KDZ** o powierzchni 0,24 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych dróg zbiorczych; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie: chodniki, zatoki autobusowe i inne – zgodnie z odrębnymi przepisami; obowiązuje lokalizacja chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
 - b) pielęgnacja i uzupełnianie szpalerów drzew wzdłuż drogi,
 - c) zakazuje się parkowania w pasie drogowym;
 - d) teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej; obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały,
 - e) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 4) stawka procentowa: 0%.

§47.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.59-KDL** o powierzchni 0,31 ha, **1.60-KDL** o powierzchni 0,31 ha, **1.61-KDL** o powierzchni 0,56 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny publicznych dróg lokalnych (istniejące drogi gminne o numerach G1021, G1023.2 i G1023.1); dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
 - b) teren 1.60-KDL i fragment terenu 1.61-KDL znajdują się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego; obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 2 uchwały,
 - c) zakazuje się parkowania w pasie drogowym;

- 4) stawka procentowa: 0%.

§48.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.66-KDD** o powierzchni 0,38 ha, **1.69-KDD** o powierzchni 0,15 ha, wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny publicznych dróg dojazdowych; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
 - b) fragment terenu 1.69-KDD znajduje się w strefie B ochrony konserwatorskiej placowego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 3 uchwały,
 - c) zakazuje się parkowania w pasie drogowym;
 - d) teren 1.66-KDD znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej; obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały,
 - e) teren 1.66-KDD znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,
- 4) stawka procentowa: 0%.

§49.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.62-KDW** o powierzchni 0,32 ha, **1.63-KDW** o powierzchni 0,26 ha, **1.64-KDW** o powierzchni 0,15 ha, **1.65-KDW** o powierzchni 0,19 ha, **1.67-KDW** o powierzchni 0,11 ha, **1.68-KDW** o powierzchni 0,31 ha, **1.70-KDW** o powierzchni 0,48 ha, **1.71-KDW** o powierzchni 0,19 ha, **1.72-KDW** o powierzchni 0,02 ha, **1.73-KDW** o powierzchni 0,07 ha, **1.74-KDW** o powierzchni 0,14 ha, **1.75-KDW** o powierzchni 0,04 ha, **1.76-KDW** o powierzchni 0,07 ha, **1.77-KDW** o powierzchni 0,07 ha, **1.78-KDW** o powierzchni 0,02 ha, **1.79-KDW** o powierzchni 0,02 ha, **1.80-KDW** o powierzchni 0,04 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
 - b) tereny i fragmenty terenów 1.76-KDW, 1.77-KDW, 1.78-KDW, 1.79-KDW, 1.80-KDW znajdują się w strefie ochrony B placowego układu przestrzennego – obowiązują ustalenia zgodne z § 9 pkt. 3 uchwały,
 - c) tereny 1.65-KDW, 1.73-KDW i 1.74-KDW znajdują się w sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały,
 - d) tereny 1.62-KDW, 1.63-KDW, 1.64-KDW, 1.65-KDW, 1.67-KDW, 1.68-KDW, 1.71-KDW, 1.72-KDW, 1.73-KDW, 1.74-KDW znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,

- e) na fragmencie terenów 1.63-KDW i 1.65-KDW znajduje się strefa ochrony stanowiska archeologicznego „VIII”, oznaczona na rysunku planu, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 3 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

§50.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.83-UK** o powierzchni 0,22 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług sakralnych (istniejący):
 - a) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych, wyłącznie jako towarzyszących podstawowej funkcji terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały,
 - c) zakazuje się lokalizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garażowej i gospodarczo-garażowej,
 - d) dopuszcza się lokalizację parkingu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy**: 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL,
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy**: maksymalnie 20%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy**: minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna**: minimalnie 40%;
 - e) **wysokość zabudowy**: do 10,0m;
 - f) **geometria głównej połaci dachu**: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia od 15° do 45°,
 - g) **szerokość elewacji frontowej** minimalnie 8,0 m, maksymalnie 20 m;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 2000 m²,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dostępność drogowa – dojazd od drogi KDL,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) ochrona istniejących drzew polegająca na ich pielęgnacji i uzupełnianiu,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu: fragment terenu znajduje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne; dla nowych budynków wznoszonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią poziom parteru nakazuje się wynieść nie mniej niż 0,3 m powyżej lustra wody 100-letniej;
- 7) stawka procentowa: 30%.

Rozdział 2

Ustalenia dla załącznika nr 2

§51.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.1-MN/U** o powierzchni 0,85 ha, **2.2-MN/U** o powierzchni 2,51 ha, **2.3-MN/U** o powierzchni 1,17 ha, **2.4-MN/U** o powierzchni 1,98 ha, **2.6-MN/U** o powierzchni 1,96 ha, **2.9-MN/U** o powierzchni 0,61 ha, **2.31-MN/U** o powierzchni 0,11 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dopuszcza się:
 - a) wyłącznie usługi nieuciążliwe,

- b) budynek mieszkalno - usługowy, bez określenia proporcji między tymi funkcjami (nie dopuszcza się samodzielnych budynków usługowych),
- c) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDZ,
 - 8,0 m, 6,0 m, 5,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDD i KDW,
 - 12,0 m od lasu i zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - 12,0 m i 15,0 m od granicy obszaru opracowania,
 - i jak na rysunku planu;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 60%;
 - e) **wysokość zabudowy:**
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych: maksymalnie 9,5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:**
 - dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych - dach dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych - dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 1000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) dostępność drogowa – dojazd od dróg KDD i KDW, dla terenu 2.6-MN/U z drogi KDZ i KDD,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) nasadzenia zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) przez tereny 2.2-MN/U i 2.3-MN/U przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15 kV, gdzie obowiązują ustalenia zawarte w § 14 ust. 2 uchwały,
 - b) tereny 2.6-MN/U, 2.2-MN/U i 2.31-MN/U znajdują się w sąsiedztwie linii kolejowej; obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały,
 - c) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,
 - d) na terenie 2.6-MN/U oznaczono istniejące zadrzewienia śródpolne, nawodne, podmokłości i oczka wodne podlegające ochronie z nakazem zachowania;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§52.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.5-MN** o powierzchni 0,43 ha, **2.7-MN** o powierzchni 0,15 ha, **2.8-MN** o powierzchni 2,57 ha, **2.32-MN** o powierzchni 1,80 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDZ,
 - 8,0 m , 6,0 m i 4,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDD i KDW;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 60%;
 - e) **wysokość zabudowy:**
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 9,5 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 5,0 m;
 - f) **forma zabudowy:** wolnostojąca;
 - g) **geometria głównej połaci dachu:**
 - dla budynków mieszkalnych - dach dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych - dach płaski, dwuspadowy lub wielospadowy; ustala się symetryczny kąt nachylenia połaci dachu o spadku 25°-45°;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 1000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) dostępność drogowa – dojazd od dróg KDD i KDW oraz z drogi KDZ poprzez istniejące zjazdy,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) nasadzenia zieleni wysokiej z wyłączeniem zieleni środowiskowo obcej,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych na poszczególnych działkach,
 - c) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,
 - b) wydzielenie dodatkowych dojazdów do działek zgodnie z § 15 ust. 7 uchwały;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§53.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.10-U** o powierzchni 0,22 ha, **2.30-U** o powierzchni 0,21 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy usługowej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDZ,
 - 8,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDD,
 - 12,0 m od granicy obszaru opracowania;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 45%;
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 1,4;
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 5%;
 - e) **wysokość zabudowy:** nie większa niż w stanie istniejącym;
 - f) **geometria głównej połaci dachu:** dachy dwuspadowe lub wielospadowe o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem o kącie nachylenia dowolnym;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki - minimalnie 1000 m²,
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:

- a) dostępność drogowa – dojazd od dróg KDD i KDW,
- b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) warunki wynikające z ochrony środowiska i przyrody:
 - a) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych i przepuszczalnych do utwardzenia wjazdów i miejsc postojowych,
 - b) pozostałe warunki jak w § 8 uchwały;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny znajdują się w sąsiedztwie linii kolejowej; obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały,
 - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 7) stawka procentowa: 30%.

§54.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.11-RM** o powierzchni 2,64 ha, **2.12-RM** o powierzchni 0,15 ha, **2.13-RM** o powierzchni 0,06 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) **nieprzekraczalna linia zabudowy:**
 - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDD,
 - 10,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczającej dróg KDW,
 - 8,0 m i 20,0 m od granicy obszaru opracowania;
 - b) **wskaźnik powierzchni zabudowy:** maksymalnie 30%,
 - c) **wskaźnik intensywności zabudowy:** minimalnie 0,0, maksymalnie 0,6,
 - d) **powierzchnia biologicznie czynna:** minimalnie 50%,
 - e) **szerokość elewacji frontowej:** nie ustala się,
 - f) **wysokość zabudowy:**
 - dla budynków mieszkalnych: maksymalnie 10,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: maksymalnie 15,0 m,
 - g) **geometria głównej połaci dachu:**
 - dla budynków mieszkalnych: dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia głównej połaci dachu 22° - 45°,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych: dach dowolny;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: wielkość działki – minimalnie 3000 m²;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów:
 - a) obsługa komunikacyjna terenu: z dróg KDD i KDW,
 - b) wymagania parkingowe na podstawie § 15 uchwały;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) teren 2.11-RM znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej; obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały,
 - b) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 6) stawka procentowa: 30%.

§55.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.14-WS** o powierzchni 0,22 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

Dopuszcza się:

- a) lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały,
 - b) budowę i montaż wszelkich urządzeń i budowli służących regulacji stosunków wodnych,
 - c) budowę mostków, kładek i pomostów;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna**: 100%;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu:
- a) dojazd do terenu - z terenów przyległych,
 - b) wymagania parkingowe: nie dotyczy;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 1,
 - b) teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej; obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały,
 - c) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§56.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.15-ZL** o powierzchni 0,17 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy; dopuszcza się:
 - a) zagospodarowanie związane z rekreacyjnym wykorzystywaniem terenu, tj. mała architektura, ścieżki piesze i rowerowe, ławki, oświetlenie, pod warunkiem, że inwestycja ta nie wpłynie na zmianę przeznaczenia gruntu,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej niewymagającej zmiany przeznaczenia terenu na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenu zgodnie z planem urządzania lasów;
- 3) zasady i warunki podziału nieruchomości: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenu: obsługa komunikacyjna terenu: z terenów przyległych;
- 5) szczegółne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem pkt 1;
 - b) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 6) stawka procentowa: 0%.

§57.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.16-R** o powierzchni 0,65 ha, **2.17-R** o powierzchni 0,85 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny rolnicze; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały pod warunkiem, że inwestycja ta nie wpłynie na zmianę przeznaczenia gruntu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: **powierzchnia biologicznie czynna**: 100%;
- 3) zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej terenów: dojazd do terenu: z drogi KDD i terenów przyległych;
- 4) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy,
 - b) teren 2.16-R znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej; obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały,

- c) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 5) stawka procentowa: 0%.

§58.

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.18-KDZ** o powierzchni 0,74 ha wydzielonego liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny publicznych dróg zbiorczych; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyposażenie: chodniki, zatoki autobusowe i inne – zgodnie z odrębnymi przepisami; obowiązuje lokalizacja chodnika co najmniej po jednej stronie jezdni,
 - c) dostępność do terenów przyległych: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się parkowania w pasie drogowym;
 - b) teren znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej; obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały,
 - c) teren znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 4) stawka procentowa: 0%.

§59.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.19-KDD** o powierzchni 0,30 ha, **2.20-KDD** o powierzchni 0,23 ha, **2.21-KDD** o powierzchni 0,24 ha, **2.22-KDD** o powierzchni 0,25 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny publicznych dróg dojazdowych; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
 - b) zakazuje się parkowania w pasie drogowym;
 - c) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu,
 - d) teren 2.22-KDD znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej; obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały;
- 4) stawka procentowa: 0%.

§60.

Ustalenia szczegółowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.23-KDW** o powierzchni 0,23 ha, **2.24-KDW** o powierzchni 0,04 ha, **2.25-KDW** o powierzchni 0,06 ha, **2.26-KDW** o powierzchni 0,16 ha, **2.27-KDW** o powierzchni 0,40 ha, **2.28-KDW** o powierzchni 0,08 ha, **2.29-KDW** o powierzchni 0,16 ha wydzielonych liniami rozgraniczającymi są następujące:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych; dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 16 uchwały;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dostępność: bez ograniczeń;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów:
 - a) wody opadowe z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do odbiorników muszą być podczyszczone w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach,
 - b) zakazuje się parkowania w pasie drogowym;
 - c) tereny 2.29-KDW, 2.23-KDW i 2.24-KDW znajdują się w sąsiedztwie linii kolejowej; obowiązują ustalenia § 14 ust. 3 uchwały,
 - d) tereny znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”; obowiązują przepisy uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu;
- 4) stawka procentowa: 0%.

Dział IV Ustalenia końcowe

§ 61.

W granicach planu przeznacza się na cele nierolnicze 35,67 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne (w tym użytki rolne klasy III o pow. 2,01 ha, które uzyskała zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze w poprzednich procedurach planistycznych - wydanych decyzjach o warunkach zabudowy oraz przy sporządzaniu Ogólnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Będzino z dnia 19.12.1984 r. uchwała Nr IV/14/85 oraz aktualizacji planu zatwierdzonej uchwałą nr XVII/69/92 Gminnej Rady Narodowej Gminy Będzino, z dnia 10.02.1992 r., które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 88 ust. 1). W obecnej procedurze planistycznej przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne klasy III o powierzchni do 0,5 ha na terenie 1.5-MN/U oraz na terenie 1.56-KDGP (działka nr 57/1). W związku ze spełnieniem wszystkich warunków wynikających z art. 7 ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, nie jest wymagane uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie tych gruntów rolnych na cele nierolnicze.

§ 62.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi gminy Będzino.

§ 63.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Będzino