

# **Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód".**

Zacho.2011.107.1952 z dnia 2011.09.12

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 8 marca 2014 r.

## **UCHWAŁA Nr VIII/105/11 RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 28 czerwca 2011 r.

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód". \***

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 i Nr 130, poz. 871 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 871), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675), uchwała się, co następuje:

#### **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE**

##### **§ 1.**

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXV/323/04 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 13 lipca 2004 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Kołobrzeg, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kołobrzeg, zatwierdzonego uchwałą Nr XLV/470/01 Rady Miejskiej w Kołobrzegu w dniu 4 grudnia 2001 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód". Obszar objęty miejscowym planem obejmuje powierzchnię 151,12 ha. Granice planu przebiegają następująco: granica południowo-zachodnia - od brzegu morskiego wzdłuż zachodniej granicy administracyjnej miasta do ulicy Wylotowej; granica południowo-wschodnia -

wzdłuż południowej granicy ulicy Wylotowej do skrzyżowania z ulicą Bałtycką; granica północno-wschodnia - wzdłuż wschodniej granicy obrębu geodezyjnego Nr 2 do brzegu Morza Bałtyckiego; granicę północno-zachodnią stanowi brzeg Morza Bałtyckiego.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1 000 jako załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3.

## § 2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie, poza którymi nie może być umieszczona ściana zewnętrzna budynku, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, schody, pochylnia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, które mogą być usytuowane poza nią, na odległość do 0,8 m dla okapów i gzymsów oraz 1,5 m dla pozostałych elementów;
- 3) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć tablicę lub urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, przeznaczone do eksponowania reklamy;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) planie - należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 6) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) przeznaczeniu lub przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie; w przypadku ustalenia dla danego terenu dwóch funkcji, oznaczonych symbolami literowymi oddzielonymi ukośnikiem, należy przyjąć że funkcje te są równoważne i mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu i zabudowy;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym obowiązującym na danym terenie lub działce, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu lub działki, a suma powierzchni stanowi nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku lub nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy działki budowlanej (lub obszaru funkcjonalnego wyznaczonego w planie);
- 9) przeznaczeniu zamiennym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które jest realizowane w zamian za funkcje określone jako przeznaczenie podstawowe;

- 10) słupie ogłoszeniowym - należy przez to rozumieć słup w formie walca o średnicy od 1,2 do 1,5 m i wysokości do 3 m, przeznaczony do umieszczania materiałów promocyjnych i informacyjnych;
- 11) szyldzie - należy przez to rozumieć element informacji wizualnej w postaci zewnętrznego oznaczenia stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej
- 12) uchwalę - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 13) wysokości obiektu budowlanego - należy przez to rozumieć wysokość, liczoną od istniejącego poziomu terenu przy najwyższym położonym punkcie usytuowanym na obrysie rzutu projektowanego budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, przy czym położenie najwyższego punktu pokrycia nie może przekroczyć rzędnej 20 m nad poziomem morza;
- 14) zabudowie usługowej nieuciążliwej - należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego oraz drobnej wytwórczości, rzemiosła i handlu, z wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Na terenach zabudowy usługowej nieuciążliwej dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane powyżej należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### § 3.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica terenu zamkniętego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) oznaczenia dotyczące ochrony oraz kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) pomniki, rzeźby, fontanny, itp.;
  - b) obiekt wskazany do rozbiórki;
- 6) oznaczenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) granica specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000,
  - b) granica strefy "K-4" ochrony krajobrazu kulturowego,
  - c) granica strefy "K-12" ochrony krajobrazu kulturowego,
  - d) granica strefy "E" ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego,
  - e) istniejący szpaler drzew - do zachowania,
  - f) projektowany szpaler drzew,
- 7) oznaczenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) granica strefy "B-6" pośredniej ochrony konserwatorskiej,
  - b) obszar wpisany do rejestru zabytków;
  - c) budynki objęte ochroną konserwatorską;

8) oznaczenia dotyczące terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- a) granica strefy ochronnej "Az" uzdrowiska Kołobrzeg;
- b) granica strefy ochronnej "Bz" uzdrowiska Kołobrzeg;
- c) granica pasa technicznego w strefie pasa nadbrzeżnego;
- d) granica pasa ochronnego brzegu morskiego w strefie pasa nadbrzeżnego;
- e) granica obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;

9) oznaczenia dotyczące systemów komunikacji:

- a) przebieg ciągów pieszych,
- b) przebieg ciągów pieszo-rowerowych,
- c) przebieg ścieżek rowerowych;

10) oznaczenia dodatkowe:

- a) strefy lokalizacji tymczasowych plażowych obiektów rekreacyjnych i gastronomicznych,
- b) urządzone zejścia na plażę.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem literowym oraz numerem porządkowym:

- 1) 1-2 UO - tereny usług oświaty;
- 2) 3-6 U - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 3) 7 U-PŻ - teren zabudowy usługowej związanej z obsługą plaży;
- 4) 8-9 US - tereny usług sportu i rekreacji;
- 5) 10-14 UT - tereny usług turystyki;
- 6) 15-17 MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) 18 MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 8) 19-25 MN/UT - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług turystyki;
- 9) 26-47 MN - tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 10) 48-52 ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 11) 53-56 ZN - tereny zieleni naturalnej objętej formami ochrony przyrody;
- 12) 57-64 ZL - tereny zieleni leśnej;
- 13) 65 PŻ - teren plaży i wydm;
- 14) 66-71 E - tereny infrastruktury elektroenergetycznej;
- 15) 72 G - tereny infrastruktury gazowniczej;
- 16) tereny komunikacji:
  - a) 1 KDZ - teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej,
  - b) 2 KDL - teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej,
  - c) 3-18 KDD - tereny dróg publicznych - ulice klasy dojazdowej,
  - d) 19-21 KD-X - tereny ciągów pieszo-jezdnych,
  - e) 22 KD-X/ZL - teren ciągu pieszo-jezdnego na terenach zieleni leśnej,
  - f) 23-30 KX - tereny ciągów pieszych,
  - g) 31-37 KX/ZL - tereny ciągów pieszych na terenach zieleni leśnej,
  - h) 38-50 KDW - tereny dróg wewnętrznych,

i) 51-54 KDWP - tereny placów wewnętrznych.

## **DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 1**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

#### **§ 4.**

1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego polegające na:
  - 1) rewitalizacji obszaru objętego planem poprzez rozwój funkcji wypoczynkowej, przy szczególnym uwzględnieniu wymagań ochrony środowiska oraz form ochrony przyrody;
  - 2) uporządkowaniu funkcjonalnym obszaru objętego planem oraz kształtowaniu przestrzeni publicznych - terenów zieleni, terenów plaży i wydm oraz terenów mieszkaniowo-usługowych powiązanych ze sobą komunikacyjnie - obowiązuje:
    - a) ochrona terenów zieleni leśnej oraz terenów plaż i wydm,
    - b) adaptacja i rewitalizacja historycznych założeń parkowych,
    - c) zagospodarowanie terenów rekreacyjnych oraz związanych z obsługą plaży;
    - d) wprowadzenie zabudowy usług turystyki (budowa zespołu pensjonatów) jako bazy dla funkcji uzdrowiskowo-wypoczynkowej,
    - e) rewitalizacja terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
    - f) ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym inwestycji celu publicznego,
    - g) ograniczenie wysokości zabudowy do maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych oraz 20 m nad poziomem morza.
2. Ustala się rozbiórkę obiektu wskazanego na rysunku planu zlokalizowanego na terenach oznaczonych symbolami 1UO, 48ZP i 58ZL
3. Na rysunku planu wskazuje się miejsca lokalizacji pomników, rzeźb, fontann lub innych form artystycznych przestrzeni publicznych.
4. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem dopuszczenia ich lokalizacji na zasadach określonych w § 13 ust. 7 pkt 1 lit. b i § 15 ust. 1-6 ustaleń planu oraz ustaleniach szczegółowych dla wybranych jednostek funkcjonalnych.
5. Ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń - 2 m, przy czym w części powyżej wysokości 0,4 m obowiązuje wypełnienie ażurowe ogrodzeń.
6. Ustala się zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów oraz słupów informacyjnych i ogłoszeniowo-reklamowych:
  - 1) ustala się zakaz realizacji nośników reklam oraz znaków informacyjnych i innych obiektów Miejskiego Systemu Informacji o powierzchni ekspozycyjnej powyżej 4 m<sup>2</sup> na całym obszarze objętym planem;
  - 2) w strefie "B-6" pośredniej ochrony konserwatorskiej:
    - a) obowiązuje zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam;
    - b) na obiektach budowlanych obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklam o powierzchni większej niż 2 m<sup>2</sup> oraz nie związanych z funkcją danego obiektu;

- 3) <sup>1</sup> (stwierdzono nieważność).
- 4) ustala się zakaz realizacji reklam świetlnych na całym obszarze objętym planem;
- 5) ustala się zakaz umieszczania nośników reklam na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych;
- 6) na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych z wbudowanymi funkcjami usługowymi dopuszcza się umieszczanie szyldów związanych z funkcjami danego obiektu;
- 7) ustala się zakaz umieszczania nośników reklam, szyldów oraz słupów ogłoszeniowych:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami:
    - 48ZP, 49ZP, 50ZP, 51ZP i 52ZP - terenach zieleni urządzonej, z wyjątkiem lokalizacji słupów ogłoszeniowych oraz lokalizacji szyldów związanych z funkcją obiektu na elewacji istniejącego budynku usługowego zlokalizowanego na terenie 48ZP,
    - 53ZN, 54ZN, 55ZN i 56ZN - terenie zieleni naturalnej objętej formami ochrony przyrody,
    - 57ZL, 58ZL, 59ZL, 60ZL, 61ZL, 62ZL, 63ZL i 64ZL - terenach zieleni leśnej, z wyjątkiem lokalizacji szyldów związanych z funkcją obiektów na elewacjach zachowywanych budynków zlokalizowanych na terenie 63ZL,
    - 65 PŻ - terenie plaży i wydm z wyjątkiem lokalizacji szyldów związanych z funkcjami tymczasowych plażowych obiektów rekreacyjnych i gastronomicznych umieszczanych na elewacjach obiektów,
  - b) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
  - c) na obiektach małej architektury,
  - d) na urządzeniach takich, jak szafki energetyczne, szafki gazowe, szafki telekomunikacyjne, słupy trakcji elektrycznych, latarnie itp.,
  - e) na drzewach, w zasięgu ich koron lub w sposób mogący spowodować pogorszenie warunków ich wegetacji oraz w miejscach, w których obsługa nośnika wymagałaby wkraczania w rejony zieleni;
- 8) na elewacjach noworealizowanych budynków usługowych oraz mieszkalnych z wbudowanymi funkcjami usługowymi dopuszcza się umieszczanie nośników reklam i szyldów wyłącznie w miejscach specjalnie na ten cel wyznaczonych w projektach budowlanych;
- 9) zakazuje się umieszczania nośników reklam i szyldów w sposób przesłaniający otwory drzwiowe i okienne oraz inne charakterystyczne elementy wystroju elewacji;
- 10) szerokość nośnika reklamy umieszczanego poza obrysem ściany nie może przekroczyć 0,8 m;
- 11) maksymalna wysokość nośników reklam umieszczanych powyżej ścian budynków powinna wynosić
  - a) - 1/5 wysokości budynku i nie więcej niż 1 m dla budynków o wysokości do 6 m,
  - b) - 1/6 wysokości budynku i nie więcej niż 2 m dla budynków o wysokości powyżej 6 m.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

#### **§ 5.**

1. Ustala się wymóg utrzymania i ochrony naturalnych cech przyrodniczych i krajobrazowych terenu.
2. Podlegają ochronie tereny położone w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzесьkiego Pasa Nadmorskiego w granicach określonych na rysunku planu, dla których obowiązują zasady ochrony zgodne z przepisami odrębnymi.
3. Podlegają ochronie tereny położone w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski" obejmujących cały obszar planu, dla których obowiązują zasady zagospodarowania i zabudowy zgodne z przepisami odrębnymi.
4. W celu ochrony zabytkowych elementów układu przestrzennego ustala się strefy "K-4" oraz "K-12" ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach określonych na rysunku planu. Dla terenów położonych w granicach stref ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują:
  - 1) nakaz zachowania, konserwacji i rewaloryzacji elementów zagospodarowania założeń zieleni - dla terenów historycznych założeń parkowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 48ZP oraz 52ZP i 64ZL obowiązują:
    - a) zakaz zabudowy,
    - b) nakaz zachowania, konserwacji i rewaloryzacji elementów zagospodarowania założeń zieleni oraz uczynienie ich historycznego planu,
    - c) zakaz wprowadzania nowych elementów powodujących przekształcenie struktury przestrzennej lub pomniejszenie zasięgu terytorialnego parków jak wewnętrzne ogrodzenia, parkingi, itp.,
    - d) zakaz usuwania drzew i krzewów, poza wycinką związaną z ich pielęgnacją oraz zakaz wprowadzania nieplanowanych nasadzeń,
    - e) zakaz prowadzenia robót ziemnych mogących spowodować zmianę stosunków wodno-glebowych lub uszkodzenie systemu korzeniowego drzew,
    - f) zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych parków,
    - g) oznakowanie terenu dawnego cmentarza na terenie oznaczonym symbolem 48ZP jako miejsca pamięci;
  - 2) obowiązek ochrony krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym układem;
  - 3) ochrona wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
  - 4) eliminacja wszelkich działań inwestycyjnych i technicznych w otoczeniu historycznych parków, mogących niekorzystnie wpłynąć na trwałość szaty roślinnej lub warunki wodne.
5. Ustala się strefę "E" ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego, w granicach określonych na rysunku planu. W strefie tej obowiązuje kształtowanie przestrzeni w sposób nienaruszający walorów widokowych sylwety i panoram układu przestrzennego miasta postrzeganych od strony morza. Dla terenów położonych w granicach strefy "E" ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego obowiązują:

- 1) zakaz zabudowy, z dopuszczeniem:
    - a) lokalizacji obiektów związanych z obsługą plaży oraz tymczasowych plażowych obiektów rekreacyjnych i gastronomicznych w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
    - b) budynków i budowli ochronnych pasa technicznego wybrzeża, związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz służących oznakowaniu nawigacyjnemu, geodezyjnemu i ochronie zdrowia na terenach zieleni leśnej;
  - 2) lokalizacja obiektów budowlanych nie może powodować zakłócenia widoku na sylwetę miasta od strony morza;
  - 3) utrzymanie dominanty przestrzennej w postaci zieleni lasów ochronnych na wydmach;
  - 4) zakaz lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej.
6. Na terenach zieleni leśnej oznaczonych symbolami 57ZL, 58ZL, 59ZL, 60ZL, 61ZL, 62ZL, 63ZL i 64ZL ustala się sposób zagospodarowania zgodny z przepisami odrębnymi oraz prowadzenie gospodarki leśnej na warunkach określonych w planach urządzania lasów lub w planach ochrony.
7. Ustala się ochronę roślinności szuwarowej i murawowej "Solnisk na Owczym Bagnie" na terenie oznaczonym symbolem 54ZN.
8. Ustala się ochronę i zachowanie:
- 1) w stopniu maksymalnym istniejącego drzewostanu; ewentualne usunięcie drzew i krzewów, może nastąpić w oparciu o przepisy odrębne;
  - 2) szpaleru drzew wskazanego na rysunku planu na terenie oznaczonym symbolem 3KD-D (ul. Jedności Narodowej);
  - 3) istniejących cieków wodnych z zakazem naruszania ich naturalnego charakteru, z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu komunikacyjnego.
9. Ustala się wprowadzenie szpaleru drzew, w miejscu wskazanym na rysunku planu na terenie oznaczonym symbolem 3KD-D (ul. Jedności Narodowej).
10. W zakresie gospodarki wodnej oraz ochrony wód i złóż leczniczych ustala się:
- 1) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych;
  - 2) zakaz realizacji wszelkich zamierzeń inwestycyjnych mogących pogorszyć jakość wód podziemnych.
11. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem rozpoznawania i wydobywania kopalin leczniczych, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz inwestycji celu publicznego dopuszczonych planem.
12. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub utrzymaniem, budową, odbudową lub remontem urządzeń wodnych.
13. Zakres oddziaływania ewentualnej uciążliwości funkcji mieszkalnych, usługowych lub usługowo-mieszkalnych nie może wykraczać poza granice własności ich lokalizacji.



14. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości (hałasu, emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, drgań i wibracji).

15. Dla terenów i budynków, dla których pomiar natężenia hałasu, zanieczyszczeń lub drgań i wibracji wskazuje przekroczenie dopuszczalnej normy, ustala się obowiązek zastosowania skutecznych zabezpieczeń

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

##### **§ 6.**

1. Podlega ochronie konserwatorskiej wskazany na rysunku planu obszar Parku im. Jedności Narodowej wpisany do rejestru zabytków nr 927 z dnia 14 grudnia 1976 r., dla którego obowiązuje:

- 1) zakaz zmiany granic, nienaruszalność struktury przestrzenno-funkcjonalnej oraz jego całości terytorialnej;
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem terenów 3U, 4U i 5U;
- 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych na terenie 48ZP, z dopuszczeniem ich remontów i przebudowy przy szczególnym poszanowaniu istniejącego drzewostanu;
- 4) nakaz zachowania, konserwacji i rewaloryzacji elementów zagospodarowania założeń zieleni oraz uczytelnienie ich historycznego planu;
- 5) zakaz wprowadzania nowych elementów powodujących przekształcenie struktury przestrzennej lub pomniejszenie zasięgu terytorialnego parków jak wewnętrzne ogrodzenia, parkingi, itp.;
- 6) usuwanie drzew i krzewów oraz wprowadzania nowych nasadzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz prowadzenia robót ziemnych mogących spowodować zmianę stosunków wodno-glebowych lub uszkodzenie systemu korzeniowego drzew;
- 8) zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych parku w celu sprzedaży osobom prywatnym.

2. Ustala się strefę "B-6" pośredniej ochrony konserwatorskiej w granicach wyznaczonych na rysunku planu. W strefie obowiązuje:

- 1) obowiązek zachowania historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych i kompozycji zieleni;
- 2) utrzymanie historycznej zasady podziałów parcelacyjnych;
- 3) zachowanie oraz utrzymanie we właściwym stanie technicznym istniejącej zabudowy objętej ochroną konserwatorską;
- 4) dostosowanie nowej i przebudowywanej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie: gabarytów, wysokości oraz formy architektonicznej budynków,
- 5) zachowanie terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 51ZP wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolą dosadzeń.

3. Ustala się objęcie ochroną konserwatorską budynków zabytkowych wyszczególnionych w poniższym wykazie:

l.p	ulica, numer domu	typ obiektu, czas powstania
1	ul. Wylotowa 9 i 10	dom dwurodzinny
2	ul. Wylotowa 11 i 12	dom dwurodzinny
3	ul. Jedności Narodowej 33	dom wielorodzinny
4	ul. Jedności Narodowej 36 i 37	dom dwurodzinny, 1.20 XX <sub>w.</sub>
5	ul. Jedności Narodowej 38 i 39	dom dwurodzinny, 1.20 XX <sub>w.</sub>
6	ul. Jedności Narodowej 40 i 41	dom dwurodzinny, 1.20 XX <sub>w.</sub>
7	ul. Jedności Narodowej 42	willa, 1.30/40 XX <sub>w.</sub>
8	ul. Jedności Narodowej 43	willa, 1.20 XX <sub>w.</sub>
9	ul. Jedności Narodowej 45	willa, 1.20 XX <sub>w.</sub>
10	ul. Wiosenna 3	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
11	ul. Wiosenna 8	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
12	ul. Wiosenna 9	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
13	ul. Wiosenna 10	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
14	ul. Wiosenna 11	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
15	ul. Wiosenna 12	dom jednorodzinny, 1.30 XX <sub>w.</sub>
16	ul. Wiosenna 13	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
17	ul. Wiosenna 15	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
18	ul. Wiosenna 16	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
19	ul. Wiosenna 18	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
20	ul. Jana III Sobieskiego 5	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
21	ul. Jana III Sobieskiego 5	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
22	ul. Jana III Sobieskiego 6	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
23	ul. Jana III Sobieskiego 7	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
24	ul. Jana III Sobieskiego 8	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
25	ul. Jana III Sobieskiego 9	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
26	ul. Jana III Sobieskiego 10	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
27	ul. Jana III Sobieskiego 11	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
28	ul. Jana III Sobieskiego 12	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
29	ul. Jana III Sobieskiego 13	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
30	ul. Jana III Sobieskiego 15	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
31	ul. Jana III Sobieskiego 16	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>
32	ul. Jana III Sobieskiego 17	willa, 1.30 XX <sub>w.</sub>

33	ul. Próźna 1	willa, 1.30 XX <sub>w</sub> .
34	ul. Próźna 2	willa, 1.30 XX <sub>w</sub> .
35	ul. Próźna 3	willa, 1.30 XX <sub>w</sub> .
36	ul. Próźna 7	dom jednorodzinny, 1.30 XX <sub>w</sub> .
37	ul. Próźna 8	willa, 1.30 XX <sub>w</sub> .
38	ul. Próźna 9	willa, 1.30 XX <sub>w</sub> .
39	ul. Próźna 10	willa, 1.30 XX <sub>w</sub> .
40	ul. Próźna 11 i 12	dom dwurodzinny, 1.20 XX <sub>w</sub> .
41	ul. Próźna 13 i 14	dom dwurodzinny, 1.20 XX <sub>w</sub> .
42	ul. Bałtycka 24	willa, 1.30 XX <sub>w</sub> .
43	ul. Bałtycka 28	willa, 1.30 XX <sub>w</sub> .

4. Ustala się zasady kształtowania zabudowy dla obiektów wymienionych w ust. 3:

- 1) obowiązuje zachowanie obiektów;
- 2) obowiązuje zakaz nadbudowy;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów od strony elewacji podwórzowych, przy zachowaniu następujących warunków:
  - a) maksymalna wysokość części przebudowywanej i rozbudowywanej budynku nie może przekraczać wysokości budynku istniejącego,
  - b) zakaz realizacji dachów płaskich,
  - c) realizacja dachów o geometrii nawiązującej do geometrii dachu istniejącego budynku,
  - d) dostosowanie nowych elementów wystroju architektonicznego do historycznej kompozycji elewacji budynku,
  - e) odtworzenie i ujednolicenie kolorystyki elewacji w obrębie całego budynku;
- 4) dopuszcza się przebudowę elewacji frontowej wyłącznie w kondygnacji parteru, w przypadku wprowadzenia funkcji usługowych obowiązuje utrzymanie osiowości całej elewacji oraz witryn sklepowych;
- 5) obowiązuje zakaz zmiany historycznej geometrii dachów budynków oraz lokalizowania lukarn;
- 6) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem ją imitującym w kolorze czerwonym lub do niego zbliżonym,
- 7) obowiązuje zakaz zmiany wysokości ścian elewacji;
- 8) obowiązuje zachowanie detali architektonicznych elewacji;
- 9) dopuszcza się wprowadzenie nowych okien połaciowych;
- 10) w przypadku wymiany okien obowiązuje przywrócenie historycznych proporcji, podziałów, wielkości i profili okien historycznych
- 11) garaże należy sytuować jako cofnięte o minimum 2 m w stosunku do płaszczyzny elewacji frontowej budynku podstawowego, dla garaży lokalizowanych na granicy nieruchomości obowiązuje nawiązanie się poprzez zastosowanie podobnych materiałów wykończeniowych elewacji do garażu zlokalizowanego na działce sąsiedniej;
- 12) docieplenie obiektu chronionego ustaleniami planu dopuszcza się wyłącznie od

wewnątrz;

13) rozbiórka obiektu chronionego ustaleniami planu może być wyłącznie w przypadku jednoznacznego stwierdzenia złego stanu technicznego nie kwalifikującego obiektu do remontu, po uprzednim sporządzeniu inwentaryzacji obiektu i uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego urzędu ochrony zabytków oraz przekazaniu inwentaryzacji do archiwum ww. urzędu.

## **Rozdział 4**

### **Zasady kształtowania miejsc i przestrzeni publicznych**

#### **§ 7.**

1. Na obszarze planu wyznacza się tereny przestrzeni ogólnodostępnych oznaczone symbolami:

- 1) 48ZP, 49ZP i 50ZP - Park im. Jedności Narodowej;
- 2) 51ZP - skwer miejski;
- 3) 52ZP i 64ZL - park leśny, część historycznego parku miejskiego;
- 4) 65PŻ - teren plaży i wydmy;
- 5) 1KDZ, 2KDL, 3-18 KDD, 19-21 KD-X, 22KD-X/ZL oraz 23-30 KX i 31-37 KX/ZL - tereny dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdnych i pieszych.

2. Obowiązuje organizacja terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 48ZP, 49ZP, 50ZP, 51ZP i 52ZP oraz terenu parku leśnego oznaczonego symbolem 64ZL jako przestrzeni integracyjnych, ustala się wymóg starannego opracowania układu ciągów pieszych i pieszo-rowerowych, posadzek, obiektów małej architektury, mebli ulicznych, oświetlenia i innych elementów urządzania w sposób podkreślający sposób użytkowania przestrzeni.

3. Ustala się wymóg dostosowania sposobu zagospodarowania terenów wymienionych w ust. 1 do potrzeb osób niepełnosprawnych ruchowo i starszych.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 65PŻ - terenu plaży i wydmy ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych stale związanych z gruntem, z wyjątkiem obiektów związanych z ochroną strefy wybrzeża.

## **Rozdział 5**

### **Zasady kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenów**

**§ 8.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposoby zagospodarowania:

- 1) poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, tj. wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy, wskaźnika minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy mierzonej od istniejącego poziomu terenu oraz geometrii dachów, określonych według potrzeb w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dla istniejącej, remontowanej i przebudowywanej zabudowy, o ile nie zmienia się jej sposobu użytkowania, ilości lokali mieszkalnych lub powierzchni usług;

- 3) obowiązuje realizacja nowej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz zapisów szczegółowych ustaleń planu,
- 4) dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę istniejącej zabudowy zgodnej z przeznaczeniem terenu lub przy dostosowaniu jej funkcji do przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz zapisów szczegółowych ustaleń planu,
- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy (z wyłączeniem obiektu wskazanego do rozbiórki zlokalizowanego na terenach 1UO, 48ZP i 58ZL oraz istniejącej zabudowy znajdującej się w złym stanie technicznym zlokalizowanej na terenie 63ZL) usytuowanej także częściowo poza liniami zabudowy, z możliwością dokonywania jej remontów i przebudowy;
- 6) na terenach infrastruktury elektroenergetycznej dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych do linii rozgraniczających.

## **Rozdział 6**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 9.**

1. Podlegają ochronie tereny, położone w granicach wyznaczonych na rysunku planu, strefy ochronnej "Az" uzdrowiska oraz strefy ochronnej "Bz" uzdrowiska, dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Podlegają ochronie tereny położone w granicach pasa technicznego oraz pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego, dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

#### **§ 10.**

1. Podlegają ochronie tereny położone w granicach obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin, obejmujących cały obszar objęty planem, dla których obowiązują zasady zagospodarowania i zabudowy zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach pasa nadbrzeżnego brzegu morskiego stanowiącego obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują nakazy i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 11.**

1. Podziału na działki budowlane dokonywać należy zgodnie z ustaleniami planu oraz na podstawie przepisów odrębnych. Wydzielenie działki budowlanej musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej poprzez bezpośredni do niej dostęp, przez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej; zapewnienie dojazdów, w tym dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej; zapewnienie miejsc postojowych określonych w planie; właściwego gromadzenia odpadów oraz przyłączenie do sieci infrastruktury technicznej.
2. Przeprowadzany podział nie może powodować powstania sytuacji, w której uniemożliwione byłoby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących.
3. Dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek pod urządzenia infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem.
4. Dopuszcza się podziały geodezyjne służące potrzebom dokonania uregulowań własnościowych i poprawie funkcjonowania nieruchomości
5. Ustala się kształtowanie granic nowowydzielanych działek równolegle lub prostopadle w stosunku do linii rozgraniczającej ulicy z dopuszczeniem odchylenia do kąta 60°.
6. Ustala się zakaz wydzielania działek po obrysie budynku.
7. Ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych:
  - 1) dla usług sportu i rekreacji realizowanych na terenach 8US i 9US - 3000 m<sup>2</sup>,
  - 2) dla usług turystyki:
    - a) realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 10UT, 11UT i 13UT - 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) na obszarze terenu oznaczonego symbolem 12UT, w przypadku podziału na działki, wielkość tych działek nie może być mniejsza niż 3000 m<sup>2</sup>,
    - c) realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 14UT - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla zabudowy wielorodzinnej - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz usług turystyki realizowanych na terenach 18MN/U, 19-25 MN/UT oraz 26-47 MN:
    - a) w formie wolnostojącej - 500 m<sup>2</sup>;
    - b) w formie bliźniaczej lub szeregowej - 350 m<sup>2</sup> dla jednego segmentu.
8. Ustala się minimalne szerokości frontów nowowydzielanych działek budowlanych:
  - 1) dla usług sportu i rekreacji oraz usług turystyki:
    - a) realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 8US i 9US oraz 10UT, 11UT i 13UT - 40 m,
    - b) realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 12UT - 30 m,
    - c) realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 14UT - 20 m;
  - 2) dla zabudowy wielorodzinnej - 25 m;
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz usług turystyki realizowanych na terenach 18MN/U, 19-25 MN/UT oraz 26-47 MN:
    - a) w formie wolnostojącej - 20 m;
    - b) w formie bliźniaczej i szeregowej - 8 m dla jednego segmentu.

## **Rozdział 9**

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

§ 12. Obowiązuje zakaz zabudowy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 48ZP, 49ZP, 50ZP, 51ZP i 52ZP - terenach zieleni urządzonej,
- 2) 53ZN, 54ZN, 55ZN i 56ZN - terenach zieleni naturalnej objętej formami ochrony przyrody;
- 3) 65PŻ - terenie plaży i wydmy, z wyjątkiem wyznaczonych na rysunku planu stref lokalizacji tymczasowych plażowych obiektów rekreacyjnych i gastronomicznych oraz obiektów związanych z ochroną strefy wybrzeża.

**Rozdział 10**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasady organizacji parkowania**

§ 13.

1. Ustala się następującą klasyfikację układu komunikacji:

- 1) układ podstawowy tworzą: droga klasy zbiorczej oznaczona symbolem 1KD-Z, droga klasy lokalnej oznaczona symbolem 2KD-L oraz ulice klasy dojazdowej oznaczone symbolami 3KD-D (ul. Jedności Narodowej), 4Kj (ul. Wiosenna), 5KD-D (ul. Bałtycka), 6KD-D (ul. Jana III Sobieskiego), 7KD-D (ul. Klonowa) oraz 8KD-D (ul. Arciszewskiego);
- 2) układ obsługujący tworzą:

2. <sup>2</sup> Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych *o innych parametrach lub przebiegu niż pokazane na rysunku planu*; przy czym ustala się zakaz realizacji dróg wewnętrznych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 48ZP, 49ZP, 50ZP, 51ZP, 52ZP, 53ZN, 54ZN, 55ZN, 56ZN i 65PŻ.

3. Następujące ulice stanowią trasy komunikacji autobusowej:

- 1) ul. Wylotowa oznaczona symbolami 1KD-Z i 2KD-L;
- 2) ul. Jedności Narodowej oznaczona symbolem 3KD-D;
- 3) ul. Wiosenna oznaczona symbolem 4KD-D;
- 4) ul. Bałtycka oznaczona symbolem 5KD-D.

4. Ustala się lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic oznaczonych symbolami: 7KD-D, 8KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 20KD-X i 21KD-X.

5. Ustala się przebieg ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych oraz ścieżek rowerowych co najmniej na terenach wskazanych na rysunku planu.

6. Dla terenów komunikacji ustala się:

- 1) zakaz zabudowy, z wyjątkiem:
  - a) dopuszczenia lokalizacji tymczasowych obiektów handlu sezonowego na zasadach określonych w § 15 ust. 3,
  - b) dopuszczenia lokalizacji wolnostojących kiosków handlowych lub handlowo-usługowych w odległości do 50 m od przystanków autobusowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 15 m<sup>2</sup> i wysokości nie przekraczającej 3,5 m; przy czym

obowiązuje zasada umieszczania maksymalnie jednego obiektu po jednej stronie ulicy w obrębie jednego przystanku;

- 2) dopuszcza się lokalizację słupów i wiat przystankowych, obiektów infrastruktury technicznej, zieleni wysokiej i niskiej, obiektów małej architektury;
  - 3) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, słupów informacyjnych oraz ogłoszeniowo-reklamowych zgodnie z zapisami § 4 ust. 6;
  - 4) dla dróg wewnętrznych dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębnionej jezdni i chodników;
  - 5) obowiązuje zabezpieczenie pasów terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej;
  - 6) ustala się zakaz lokalizowania ogrodzeń; zakaz nie dotyczy elementów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, ogródki kawiarniane.
7. Ustala się minimalne wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach działek budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
- 1) dla obiektów usługowych:
    - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu i gastronomii,
    - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, urzędów i innych obiektów użyteczności publicznej,
    - c) ustala się zapewnienie minimum 1 miejsca parkingowego na jeden obiekt usługowy lub usługowo-mieszkalny,
    - d) co najmniej 3% ogólnej liczby miejsc parkingowych musi być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
  - 2) dla usług turystyki oraz obiektów zamieszkania zbiorowego należy zapewnić:
    - a) dla hoteli i pensjonatów - 0,5 miejsca parkingowego na 1 jednostkę mieszkalną, przy czym lokalizacja 1 wydzielonego stałego miejsca parkingowego dla autokaru odpowiada lokalizacji 8 miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
    - b) dla moteli - 1 miejsce parkingowe na 1 jednostkę mieszkalną,
    - c) dla pól biwakowych karawaningowych i pól namiotowych - 0,6 miejsca parkingowego na 1 stanowisko wypoczynkowe,
    - d) dla akademików, internatów, domów rencisty i starości oraz domów opieki społecznej - 1 miejsce parkingowe na 10 łóżek;
    - e) co najmniej 3% miejsc parkingowych musi być dostosowana do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,3 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny, przy czym co najmniej 3% miejsc parkingowych musi być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
  - 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca parkingowe na dom jednorodzinny lub segment w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;
  - 5) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb parkingowych poprzez wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego terenu parkowania (parkingu) dla sąsiadujących nieruchomości dla:



- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami 16MW i 18MW,
  - b) usług sportu i rekreacji zlokalizowanych na terenach 8US i 9US oraz usług turystyki zlokalizowanych na terenach 10-13 UT;
  - 6) dopuszcza się odstępstwa od wskaźników dla inwestycji dotyczących istniejących budynków lub funkcji terenów, o ile nie zmienia się ich sposobu użytkowania, ilości lokali mieszkalnych lub powierzchni usług.
8. Ustala się zakaz lokalizacji miejsc parkingowych na terenach oznaczonych symbolami 48ZP, 49ZP, 50ZP, 51ZP, 52ZP, 53ZN, 54ZN, 55ZN, 56ZN i 65PŻ.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

#### **§ 14.**

1. Dopuszcza się utrzymanie, remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach komunikacji drogowej.
2. Dopuszcza się utrzymanie, remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, także niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim, na całym obszarze objętym planem.
3. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się pobór wody dla potrzeb socjalno-bytowych i przeciwpożarowych z wodociągu komunalnego zasilanego z ujęcia Bogucino-Rościęcino poprzez istniejący system i jego rozbudowę;
  - 2) ustala się podłączenie działek budowlanych i budynków do sieci wodociągowej w sposób umożliwiający pobór wody, zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania;
  - 3) sieć wodociągową rozdzielczą należy projektować w ciągach komunikacyjnych z zachowaniem układów pierścieniowych.
4. Zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
  - 1) <sup>3</sup> ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej *na warunkach gestora sieci*;
  - 2) ustala się odprowadzenie ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków w Grzybowie (poza obszarem opracowania planu).
5. Zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
  - 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów dróg publicznych do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 2) do czasu wybudowania miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do gruntu w granicach działki budowlanej; ilość wód deszczowych odprowadzonych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
  - 4) wszystkie zrzuty wód opadowych pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni

powinny być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;

5) ustala się nakaz zastosowania urządzeń zabezpieczających przed cofką od strony morza.

6. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się podłączenie działek budowlanych i budynków do sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;

2) dopuszcza się wykorzystanie gazu bezprzewodowego do celów grzewczych.

7. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się podłączenie działek budowlanych i budynków do sieci elektroenergetycznej, w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej, w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki;

2) ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej jako sieci podziemnej; zabrania się budowy napowietrznych przyłączy energetycznych;

3) dopuszcza się zachowanie istniejących stacji transformatorowych z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy;

4) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych: wolnostojących - wyłącznie jako kontenerowych lub słupowych o maksymalnej wysokości do 2 m lub jako wbudowanych w obiekty budowlane;

5) stacje transformatorowe należy lokalizować na działkach posiadających dostęp do drogi publicznej.

8. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

1) budynki powinny być zasilane z sieci ciepłowniczej lub posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła dostarczania ciepła nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia środowiska, z zaleceniem wykorzystania energii elektrycznej, gazu lub oleju niskosiarkowego;

2) dopuszcza się wykorzystanie do produkcji ciepła niekonwencjonalnych i źródeł opartych na energii odnawialnej, w tym źródeł kogeneracji rozproszonej oraz urządzeń zasilanych wodorem z wykorzystaniem ogniwo paliwowych;

3) ustala się zakaz realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem.

9. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

1) ustala się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci telefonicznej jako sieci podziemnej, zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych;

2) ze względu na obecność infrastruktury teleinformatycznej Marynarki Wojennej RP na całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek uzgodnienia dokumentacji technicznych projektowanych inwestycji z Szefem rejonu Zabezpieczenia Teleinformatycznego w Kołobrzegu.

10. Zasady magazynowania i zbiórki odpadów:

1) ustala się obowiązek segregacji odpadów i surowców wtórnych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;

2) ustala się obowiązek zapewnienia na każdej działce budowlanej miejsca na magazynowanie, w tym na selektywną zbiórkę odpadów.

## Rozdział 12

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów § 15.

1. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów plażowych rekreacyjnych i gastronomicznych w okresie od 1 maja do 30 września w miejscach wyznaczonych na rysunku planu, na terenie oznaczonym symbolem 65PŻ, dla których ustala się zasady kształtowania formy przestrzennej:

- 1) obowiązuje realizacja obiektów przenośnych, o rozbieralnej konstrukcji, przekryć namiotowych lub powłok pneumatycznych;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kontenerowych, barakowozów, przyczep samochodowych i kempingowych;
- 3) maksymalna powierzchnia obiektu w rzucie poziomym - 160 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalna wysokość obiektów gastronomicznych - 4,5 m.

2. Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych usług handlu lub gastronomii w okresie od 1 maja do 30 września na terenach zabudowy oznaczonych symbolami 18MN/U, 25MN/UT, 32MN, 36MN i 37MN wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 3KD-D (ul. Jedności Narodowej) w pasie szerokości od 1 do 8 m od linii rozgraniczającej ulicy i na odcinku długości do 50% szerokości frontu działki, dla których ustala się zasady kształtowania formy przestrzennej:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kontenerowych, barakowozów, przyczep samochodowych i kempingowych;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalna wysokość obiektu - 4,5 m.

3. <sup>4</sup> Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlu sezonowego niepołączonych trwale z gruntem w okresie od 1 maja do 30 września na terenie oznaczonym symbolem 7U-PŻ oraz na warunkach zarządcy drogi na terenach komunikacji oznaczonym symbolem 3KD-D (ul. Jedności Narodowej) i 21KD-X, dla których ustala się zasady kształtowania formy przestrzennej:

- 1) obowiązuje realizacja obiektów jednokondygnacyjnych - straganów, kiosków ulicznych i pawilonów sprzedaży ulicznej o rozbieralnej konstrukcji lub przekryć namiotowych;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów kontenerowych, powłok pneumatycznych, barakowozów, przyczep samochodowych i kempingowych;
- 3) maksymalna powierzchnia obiektu w rzucie poziomym - 8 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalna wysokość obiektu - 3,5 m
- 5) dopuszcza się łączenie obiektów.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 7U-PŻ dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych:

- 1) usług handlu i gastronomii - o maksymalnej wysokości 4,5 m;
- 2) obiektów rekreacyjnych oraz związanych z organizacją imprez masowych - o maksymalnej wysokości 12 m.

5. Ustala się zakaz lokalizacji przyczep kempingowych i innych podobnych pojazdów

przystosowanych do pobytu stałego ludzi.

6. W przypadku zaprzestania wykorzystywania tymczasowego obiektu budowlanego należy go zlikwidować w terminie do 2 tygodni od dnia zakończenia działalności.

### **Rozdział 13**

#### **Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

##### **§ 16.**

1. Dla nieruchomości gminnych lub przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego - 0%.

2. Dla pozostałych nieruchomości - 30%.

### **DZIAŁ III**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM**

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1UO i 2UO ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) podstawowe - tereny usług oświaty, szkolnictwa wyższego i nauki,
- b) uzupełniające - funkcje usługowe nieuciążliwe z zakresu: kultury, sportu i rekreacji oraz budynki zamieszkania zbiorowego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - ustala się zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - dla terenu 1UO - 20% powierzchni działki budowlanej
  - dla terenu 2UO - 25% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - zgodny z istniejącym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
- c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 13 m,
- d) geometria dachów - dachy o pochyleniu połaci dachowych do 15°;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:

- a) dla terenu 1UO - obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego,
- b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
- c) dla terenu 1UO - strefy "K-12" ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z § 5 ust. 4,
- d) strefy ochronnej "Az" uzdrowiska Kołobrzeg,
- e) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
- f) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
- g) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;

- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) ustala się dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
  - b) ustala się zakaz zwiększania istniejącej ilości miejsc postojowych;
- 6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych symbolami 3U i 4U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej z zakresu usług gastronomii;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) ustala zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,
  - b) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - zgodna z istniejącym wskaźnikiem powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - zgodny z istniejącym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
  - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 8 m,
  - d) geometria dachów - dachy jedno- lub wielospadowe o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
  - a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego,
  - b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
  - c) obszaru wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z zapisami § 6 ust. 1,
  - d) strefy "K-4" ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,
  - e) strefy ochronnej "Az" uzdrowiska Kołobrzeg
  - f) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
  - g) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
  - h) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) ustala się dostęp do terenu poprzez ustanowienie służebności przejazdu i przejścia na terenie 48ZP,
  - b) wskaźnik zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych - 0;
- 6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych symbolami 5U i 6U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) ustala zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,
  - b) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
    - dla terenu 5U - zgodna z istniejącym wskaźnikiem powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
    - dla terenu 6U - 80% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenu 5U - zgodny z istniejącym wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki,
    - dla terenu 6U - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
    - dla terenu 5U - 8 m,
    - dla terenu 6U - 12 m,
  - d) geometria dachów - dachy jedno- lub wielospadowe o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
  - a) dla terenu 5U - obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzesckiego Pasa Nadmorskiego,
  - b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
  - c) dla terenu 5U - obszaru wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z zapisami § 6 ust. 1,
  - d) stref ochronnych uzdrowiska Kołobrzeg - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
  - f) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
  - g) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) ustala się dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych,
  - b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych:
    - <sup>5</sup> dla terenu 5U - określone w § 13 ust. 8, z wymogiem realizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających przyległych dróg, *na warunkach ich zarządcy*,
    - <sup>6</sup> dla terenów 6U - określone w § 13 ust. 8, z dopuszczeniem realizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających przyległych dróg, *na warunkach ich zarządcy*;
- 6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

§ 20. Dla terenu oznaczonych symbolami 7U-PŻ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - teren zabudowy usługowej nieuciążliwej związanej z obsługą plaży (pomieszczeń na sprzęt ratowniczy, pomocniczy i osobisty, wypożyczalni sprzętu turystycznego, pomieszczeń i urządzeń sanitarnych oraz innych elementów związanych z obsługą plaży) oraz usług handlu detalicznego i gastronomii,
  - b) uzupełniające - teren sportu i rekreacji;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) dopuszcza się urządzenie wystaw i ekspozycji plenerowych oraz organizowanie imprez masowych znajdujących się w harmonogramie imprez gminnych,
  - b) realizacja usług handlu detalicznego i gastronomii nie może uniemożliwiać realizacji programu funkcji usługowych związanych z obsługą plaży,
  - c) obowiązuje zapewnienie całodobowej dostępności terenu,
  - d) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych zgodnie z § 15 ust. 3 i 4,
  - e) zakaz podziału terenu na działki budowlane,
  - f) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 75% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 8 m,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
  - e) geometria dachów - dachy o pochyleniu połaci dachowych do 45°, w przypadku realizacji dachów o pochyleniu większym niż 15° obowiązuje jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych w granicach działki budowlanej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
  - a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego,
  - b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
  - c) strefy "K-12" ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z § 5 ust. 4,
  - d) strefy ochronnej "Az" uzdrowiska Kołobrzeg,
  - e) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
  - f) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
  - g) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) ustala się dojazd do terenu z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 8 KD-D,
  - b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych określone w § 13 ust. 8 z wymogiem realizacji miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających przyległej drogi publicznej oznaczonej symbolem 8KD-D, na warunkach jej zarządcy,

- c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla rowerów;
- 6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych symbolami 8US i 9US ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - teren usług sportu i rekreacji,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe z zakresu handlu detalicznego i gastronomii;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - ustala się zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 20% powierzchni terenu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 70% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m nad poziomem morza,
  - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 2,
  - e) geometria dachów - dachy o pochyleniu połaci dachowych do 45°; w przypadku realizacji dachów o pochyleniu większym niż 15° obowiązuje jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych w granicach działki budowlanej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
  - a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzесьkiego Pasa Nadmorskiego,
  - b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
  - c) strefy ochronnej "Bz" uzdrowiska Kołobrzeg,
  - d) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
  - e) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
  - f) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - g) obszaru o skomplikowanej budowie geologicznej - przy realizacji nowych inwestycji budowlanych wymagane rozpoznanie warunków geologiczno-inżynierskich;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 49KD-W oraz 50KD-W, przy czym dopuszcza się realizację dodatkowego wjazdu na teren działki budowlanej z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD-Z lub 12KD-D wyłącznie jako dojazdu do drogi pożarowej,
  - b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych określone w § 13 ust. 8, przy czym dopuszcza się realizację i łączne bilansowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 49KD-W oraz 50KD-W;
- 6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-



10.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami 10UT, 11UT, 12UT i 13UT ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe - tereny usług turystyki, obowiązuje realizacja obiektów hotelarskich typu hotele do 50-ciu miejsc noclegowych oraz pensjonaty i motele,

b) uzupełniające:

– usługi nieuciążliwe,

– dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako mieszkań dla właścicieli obiektów;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) dla dachów o pochyleniu połaci dachowych powyżej 25° obowiązuje dostosowanie rodzaju i kolorystyki pokrycia dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,

b) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 30% powierzchni terenu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m nad poziomem morza,

d) geometria dachów - dachy o pochyleniu połaci dachowych do 45°, w przypadku realizacji dachów o pochyleniu większym niż 15 ° obowiązuje jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych w granicach działki budowlanej,

e) minimalna wielkość nowowydzielanych działek budowlanych - zgodnie z § 11 ust. 7,

f) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek - zgodnie z § 11 ust. 8;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:

a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego,

b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",

c) strefy ochronnej "Bz" uzdrowiska Kołobrzeg,

d) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,

e) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,

f) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią,

g) obszaru o skomplikowanej budowie geologicznej - przy realizacji nowych inwestycji budowlanych wymagane rozpoznanie warunków geologiczno-inżynierskich;

5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

a) ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 47KDW i 48KDW oraz drogi publicznej oznaczonej symbolem 13KD-D, przy czym dopuszcza się realizację dodatkowego wjazdu na teren działki budowlanej z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD-Z lub 12KD-D wyłącznie

jako dojazdu do drogi pożarowej,

b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych określone w § 13 ust. 8, przy czym dopuszcza się realizację i łączne bilansowanie miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających przyległych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 47KDW i 48KDW;

6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem 14UT ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren usług turystyki - obiekt hotelarski typu hotel do 50-ciu miejsc noclegowych,

b) uzupełniające - usługi nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - ustala się zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 30% powierzchni terenu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 15 m,

d) geometria dachu - dach o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°,

e) minimalna wielkość nowowydzielanych działek budowlanych - zgodnie z § 11 ust. 7,

f) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek - zgodnie z § 11 ust. 8;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:

a) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",

b) strefy ochronnej "Bz" uzdrowiska Kołobrzeg,

c) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,

d) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,

e) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;

5) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) ustala się dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych,

b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych określone w § 13 ust. 8;

6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych symbolami 15MW, 16MW i 17MW:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) uzupełniające - usługowych nieuciążliwe;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego na działce budowlanej,
  - b) forma zabudowy:
    - dla terenów 15MW i 16MW ustala zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,
    - dla dachów o pochyleniu połaci dachowych powyżej 25° obowiązuje dostosowanie rodzaju i kolorystyki pokrycia dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
    - w granicach terenu 16MW ustala się objęcie ochroną budynku zabytkowego wskazanego na rysunku, dla którego obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w § 6 ust. 4 oraz pokrycie dachu dachówką ceramiczną,
  - c) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
    - dla terenu 15MW - 13 m,
    - dla terenu 16MW - 10 m,
    - dla terenu 17MW - 17 m,
    - budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych - 5 m,
  - d) geometria dachów:
    - dla terenu 15MW - dach o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°,
    - dla terenu 16MW - obowiązuje zakaz zmiany geometrii dachu istniejącego budynku,
    - dla terenu 17MW - dach o pochyleniu połaci dachowych do 15°,
  - e) minimalna wielkość nowowydzielanych działek budowlanych - zgodnie z § 11 ust. 7,
  - f) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek - zgodnie z § 11 ust. 8;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
- a) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
  - b) dla terenów 16MW i 17MW - strefy "B-6" pośredniej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z § 6 ust. 2,
  - c) strefy ochronnej "Bz" uzdrowiska Kołobrzeg,
  - d) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
  - e) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
  - f) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) ustala się dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych,
  - b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów

osobowych określone § 13 ust. 8;

6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego symbolem 18MN/U:

1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej nieuciążliwej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) forma zabudowy:

– ustala zakaz realizacji wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych,

– dla dachów o pochyleniu połaci dachowych powyżej 25° dostosowanie rodzaju i kolorystyki pokrycia dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,

b) dopuszcza się realizacje obiektów tymczasowych zgodnie z § 15 ust. 2,

c) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 40%,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 12 m,

d) geometria dachów - dachy jedno- lub wielospadowe o pochyleniu połaci dachowych jednakowym w granicach działki budowlanej - od 30° do 50°,

e) minimalna wielkość nowowydzielanych działek budowlanych - zgodnie z § 11 ust. 7,

f) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek - zgodnie z § 11 ust. 8;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:

a) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",

b) strefy ochronnej "Bz" uzdrowiska Kołobrzeg,

c) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,

d) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,

e) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;

5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

a) ustala się dostęp do terenu z przyległej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej,

b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych określone w § 13 ust. 8;

6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych symbolami 19MN/UT, 20MN/UT, 21MN/UT, 22MN/UT, 23MN/UT, 24MN/UT i 25MN/UT:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług

- turystyki z zakresu obiektów hotelarskich typu hotele do 50-ciu miejsc noclegowych oraz pensjonaty,
- b) uzupełniające - zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) dla dachów o pochyleniu połaci dachowych powyżej 25° obowiązuje dostosowanie rodzaju i kolorystyki pokrycia dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
- b) na terenie 25MN/UT dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych zgodnie z § 15 ust. 2,
- c) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 35%,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55% powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
- budynków mieszkalnych, usług turystyki lub mieszkalno-usługowych: na terenach 19MN/UT i 21MN/UT - 10 m; na terenach 20MN/UT, 22MN/UT, 23MN/UT i 25MN/UT - 12 m; na terenie 24MN/UT - 10 m przy realizacji dachu o pochyleniu połaci dachowych do 15° lub 12 m przy realizacji dachu o pochyleniu połaci dachowych 30° do 50°,
  - budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych - 5 m,
- d) geometria dachów budynków:
- na terenach 19MN/UT i 21MN/UT - dachy o pochyleniu połaci dachowych do 15°,
  - na terenach 20MN/UT, 22MN/UT, 23MN/UT i 25MN/UT - dachy jedno- lub wielospadowe o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°,
  - na terenie 24MN/UT - dachy o pochyleniu połaci dachowych do 15° lub od 30° do 50°,
- e) minimalna wielkość nowowydzielanych działek budowlanych - zgodnie z § 11 ust. 7,
- f) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek - zgodnie z § 11 ust. 8;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
- a) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
- b) strefy ochronnej "Bz" uzdrowiska Kołobrzeg,
- c) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
- d) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
- e) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
- a) ustala się dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych oraz dróg i placów wewnętrznych,
- b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów

osobowych określone w § 13 ust. 8;

6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN i 31MN:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) dla dachów o pochyleniu połaci dachowych powyżej 25° obowiązuje dostosowanie rodzaju i kolorystyki pokrycia dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
  - b) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 35%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
    - budynków mieszkalnych: na terenach 26MN, 27MN, 28MN, 29MN i 30 MN - 10 m; na terenie 31MN - 12 m,
    - budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych - 5 m,
  - d) geometria dachów budynków:
    - na terenach 26MN i 27MN - dachy o pochyleniu połaci dachowych do 50°,
    - na terenach 28MN, 29MN i 30MN - dachy o pochyleniu połaci dachowych do 15°,
    - na terenie 31MN - dachy dwu- lub wielospadowe o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°;
  - e) minimalna wielkość nowowydzielanych działek budowlanych - zgodnie z § 11 ust. 7,
  - f) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek - zgodnie z § 11 ust. 8;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
  - a) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
  - b) strefy ochronnej "Bz" uzdrowiska Kołobrzeg,
  - c) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
  - d) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
  - e) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) ustala się dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych oraz dróg i placów wewnętrznych,
  - b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych określone w § 13 ust. 8;
- 6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN,

38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN i 47MN:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) forma zabudowy:
    - ustala się objęcie ochroną konserwatorską budynków wskazanych na rysunku planu i wymienionych w wykazie w § 6 ust. 3, dla których obowiązują zasady kształtowania zabudowy określone w § 6 ust. 4,
    - dla dachów o pochyleniu połaci dachowych powyżej 25° obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną oraz dostosowanie rodzaju i kolorystyki pokrycia dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
  - b) na terenach 32MN, 36MN i 37MN dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych zgodnie z § 15 ust. 2,
  - c) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 35%,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 55% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych:
    - budynków mieszkalnych: na terenach 34MN, 35MN, 39MN, 40MN i 42MN - 8 m przy realizacji dachu o pochyleniu połaci dachowych do 15° lub 10 m przy realizacji dachu o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°; na terenach 32MN, 33MN, 36MN, 37MN, 38MN i 41MN - 10 m; na terenach 46MN i 48MN - 10 m przy realizacji dachu o pochyleniu połaci dachowych od do 15° lub 12 m przy realizacji dachu o pochyleniu połaci dachowych 30° do 50°; na terenach 43MN, 44MN i 45MN - 12 m,
    - budynków garażowych, gospodarczych lub garażowo-gospodarczych - 5 m,
  - d) geometria dachów:
    - na terenach 32MN, 33MN, 36MN, 37MN, 38MN, 41MN, 43MN, 44MN i 45MN - dachy jedno- lub wielospadowe o pochyleniu połaci dachowych od 30° do 50°,
    - na terenach 34MN, 35MN, 39MN, 40MN, 42MN, 46MN i 47MN - dachy o pochyleniu połaci dachowych do 15° lub od 30° do 50°,
    - obowiązuje zakaz zmiany geometrii dachów istniejących budynków zabytkowych objętych ochroną konserwatorską,
    - dla budynków zlokalizowanych w terenach 32MN i 33MN przy ul. Jana III Sobieskiego, obowiązuje sytuowanie głównej kalenicy dachu prostopadle względem frontu działki,
    - dla budynków zlokalizowanych w terenach 37MN, 38MN i 41MN przy ul. Próżnej, obowiązuje sytuowanie głównej kalenicy dachu prostopadle względem frontu działki,
  - e) minimalna wielkość nowowydzielanych działek budowlanych - zgodnie z § 11 ust. 7,
  - f) minimalna szerokość frontu nowowydzielanych działek - zgodnie z § 11 ust. 8;

- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
  - a) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
  - b) strefy "B-6" pośredniej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z § 6 ust. 2,
  - c) strefy ochronnej "Bz" uzdrowiska Kołobrzeg,
  - d) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
  - e) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
  - f) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
  - a) ustala się dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych oraz dróg i placów wewnętrznych,
  - b) ustala się wskaźniki zapewnienia ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych określone w § 13 ust. 8;
- 6) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego symbolem 48ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej - parkowej, o szczególnych walorach kulturowych;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz realizacji nowej zabudowy,
  - b) zakaz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków, z dopuszczeniem ich remontów i przebudowy przy szczególnym poszanowaniu istniejącego drzewostanu,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
  - d) ustala się przebieg ciągów pieszych co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
  - e) obowiązuje utrzymanie istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
  - f) zakaz grodzenia terenu,
  - g) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
  - a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzskiego Pasa Nadmorskiego - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
  - c) obszaru wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z zapisami § 6 ust. 1,
  - d) dla części terenu 48ZP - strefy "K-4" ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu oraz zapisami § 5 ust. 4,
  - e) dla części terenu 48ZP - strefy "K-12" ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu oraz zapisami § 5 ust. 4,
  - f) strefy ochronnej "Az" uzdrowiska Kołobrzeg,
  - g) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego - zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i



borowin,

i) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu - dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych;

5) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami 49ZP, 50ZP, 51ZP i 52ZP ustala się

1) przeznaczenie terenu - tereny zieleni urządzonej - parkowej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz realizacji zabudowy,

b) na terenie 51ZP dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych zgodnie z § 15 ust. 3,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,

d) ustala się przebieg ciągów pieszych co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu,

e) obowiązuje utrzymanie istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,

f) zakaz grodzenia terenów,

g) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:

a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego - zgodnie z rysunkiem planu,

b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",

c) dla terenów 49ZP, 50ZP i 52ZP - strefy "K-12" ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu oraz zapisami § 5 ust. 4,

d) dla terenu 51ZP - strefy "B-6" pośredniej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z § 6 ust. 2,

e) stref ochronnych uzdrowiska Kołobrzeg - zgodnie z rysunkiem planu,

f) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego - zgodnie z rysunkiem planu,

g) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,

h) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu - dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych;

5) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami 53ZN, 54ZN, 55ZN i 56ZN ustala się:

1) przeznaczenie terenów - tereny zieleni naturalnej objętej formami ochrony przyrody;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy,

b) obowiązuje zachowanie naturalnego charakteru terenów,

c) obowiązuje ochrona roślinności szuwarowej i murawowej terenu oznaczonego

symbolem 54ZN,

d) obowiązuje utrzymanie istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,

e) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenu w granicach:

a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego,

b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",

c) strefy "E" ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,

d) stref ochronnych uzdrowiska Kołobrzeg - zgodnie z rysunkiem planu,

e) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,

f) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,

g) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu - ustala się dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnych lub terenu ciągu pieszego oznaczonego symbolem 36KX/ZL;

5) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami 57ZL, 58ZL, 59ZL i 60ZL ustala się:

1) przeznaczenie terenów - tereny zieleni leśnej - lasu ochronnego pasa technicznego;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) zakaz zabudowy z wyjątkiem budynków i budowli ochronnych brzegu morskiego, związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz służących oznakowaniu nawigacyjnemu i geodezyjnemu,

b) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planu urządzenia lasu pasa technicznego,

c) zakaz grodzenia terenu, z dopuszczeniem ogrodzeń stawianych wzdłuż plaży u podstawy wydmy oraz na styku z terenami komunikacji pieszej ogrodzeniem z materiałów naturalnych lub siatki do wysokości 2 m,

d) ustala się przebieg ciągów pieszych oraz ciągów pieszo-rowerowych w miejscach oznaczonych na rysunku planu,

e) obowiązuje utrzymanie istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,

f) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:

a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego,

b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",

c) strefy "K-12" ochrony krajobrazu kulturowego - zgodne z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,

d) strefy "E" ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem

planu i § 5 ust. 5,

e) stref ochronnych uzdrowiska Kołobrzeg - zgodnie z rysunkiem planu,

f) pasa technicznego w strefie pasa nadbrzeżnego,

g) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,

h) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

a) dostęp do terenu ograniczony, wyłącznie w miejscach wyznaczonych,

b) wjazd na plażę dla pojazdów uprawnionych, specjalnych i związanych z ochroną brzegów wyłącznie w miejscach wyznaczonych przez Urząd Morski;

5) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami 61ZL, 62ZL i 63ZL ustala się:

1) przeznaczenie terenów - tereny zieleni leśnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) zakaz zabudowy z wyjątkiem budynków i budowli związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz służących oznakowaniu geodezyjnemu i ochronie zdrowia,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących turystyce i obiektów małej architektury,

c) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 63ZL:  
– obowiązuje rozbiórka istniejącej zabudowy znajdującej się w złym stanie technicznym,

– dopuszcza się adaptację budynków na cele związane z prowadzeniem gospodarki leśnej, w tym edukacją ekologiczną,

d) ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 12 m,

e) ustala się przebieg ciągów pieszych oraz ciągów pieszo-rowerowych co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu,

f) obowiązuje utrzymanie istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,

g) zakaz grodzenia terenu, z dopuszczeniem ogrodzeń na styku z terenami komunikacji pieszej ogrodzeniem z materiałów naturalnych lub siatki do wysokości 2 m,

h) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:

a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzесьkiego Pasa Nadmorskiego,

b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",

c) strefy "K-12" ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,

d) strefy "E" ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,

e) stref ochronnych uzdrowiska Kołobrzeg - zgodnie z rysunkiem planu,

f) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,

- g) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
- h) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenów - dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych;
- 5) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

**§ 34.** Dla terenu oznaczonego symbolem 64ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni leśnej - park leśny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń służących turystyce i obiektów małej architektury,
  - c) ustala się przebieg ciągów pieszych i ścieżki pieszo-rowerowej co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu,
  - d) utrzymanie istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
  - e) zakaz grodzenia terenu,
  - f) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
  - a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego,
  - b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
  - c) strefy "K-12" ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,
  - d) strefy "E" ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
  - e) strefy ochronnej "Az" uzdrowiska Kołobrzeg,
  - f) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
  - g) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
  - h) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu - dostęp do terenu z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 5) zasady obsługi terenów w infrastrukturę techniczną - zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego symbolem 65PŻ ustala się

- 1) przeznaczenie terenu - teren plaży i wydm pasa technicznego przeznaczony do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zachowanie naturalnego charakteru plaży z dopuszczeniem lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania

prac związanych z ochroną pasa nadbrzeżnego,

b) obowiązuje zachowanie naturalnego charakteru plaży z dopuszczeniem lokalizacji budowli hydrotechnicznych i urządzeń związanych z nawigacją oraz wykonywania prac związanych z ochroną pasa nadbrzeżnego,

– stref lokalizacji tymczasowych obiektów plażowych rekreacyjnych i gastronomicznych, usytuowanych w odległości co najmniej 5 m od podstawy wydmy - zgodnie z § 15 ust. 1; w strefach dopuszcza się lokalizację: pomieszczeń na sprzęt ratowniczy, pomocniczy i osobisty, wypożyczalni sprzętu, urządzeń sanitarnych, przenośnych przebieralni i toalet oraz innych elementów związanych z obsługą plaży,

– dopuszcza się realizację wież obserwacyjno-ratowniczych oraz obiektów i urządzeń małej architektury na całej długości plaży,

c) obowiązuje ochrona zieleni na wydmach,

d) obowiązuje zachowanie ogólnej dostępności terenu oraz przejścia wzdłuż plaży,

e) obowiązuje zakaz grodzenia terenu, z dopuszczeniem ogrodzeń stawianych wzdłuż plaży u podstawy wydmy oraz na styku z terenami komunikacji pieszej ogrodzeniem z materiałów naturalnych lub siatki do wysokości 2 m,

f) obowiązuje zakaz grodzenia terenu, z dopuszczeniem ogrodzeń wydmy na styku z terenami komunikacji pieszej ogrodzeniem z materiałów naturalnych lub siatki do wysokości 2 m,

g) zakaz dokonywania podziałów terenu,

h) zasady lokalizowania nośników reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowych określone w § 4 ust. 6;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:

a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego,

b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",

c) strefy "E" ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego - zgodnie z § 5 ust. 5,

d) strefy ochronnej "Az" uzdrowiska Kołobrzeg,

e) pasa technicznego w strefie pasa nadbrzeżnego,

f) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,

g) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;

4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) ustala się dostęp do terenu plaży z w miejscach wyznaczonych na rysunku planu,

b) obowiązuje realizacja urządzonych zejść na plażę, w tym dostosowanego do potrzeb osób niepełnosprawnych w miejscach oznaczonych na rysunku planu,

c) wjazd samochodów na plażę dla pojazdów uprawnionych, specjalnych i związanych z ochroną brzegu morskiego wyłącznie w miejscach wyznaczonych przez Urząd Morski;

5) zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną - obowiązuje obsługa infrastrukturą techniczną z sieci zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 23KX, 24KX, 31KX/ZL, 32KX/ZL, 33KX/ZL i 35KX/ZL zgodnie z zapisami § 14 ust. 1-10.

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolami 66E, 67E, 68E, 69E, 70E i 71E ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) przeznaczenie terenów - tereny wolnostojących obiektów i urządzeń elektroenergetycznych - stacji transformatorowych 15/0,4kV,
  - b) dopuszcza się realizację przeznaczenia zamiennego:
    - dla terenu 69E - teren placu wewnętrznego,
    - dla terenu 71E - teren zieleni naturalnej objętej formami ochrony przyrody;
  - c) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z funkcją terenów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 3 m,
  - b) zakaz umieszczania nośników reklam,
  - c) w przypadku realizacji przeznaczenia zamiennego:
    - dla terenu 69E - obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 37 - ustalenia dla placów wewnętrznych,
    - dla terenu 71E - obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 30 ust. 2 i 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
  - a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
  - c) strefy "B-6" pośredniej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 2,
  - d) strefy "K-12" ochrony krajobrazu kulturowego - zgodne z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,
  - e) strefy "E" ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
  - f) stref ochronnych uzdrowiska Kołobrzeg - zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
  - h) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
  - i) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenów - ustala się dojazd do terenów z przyległych dróg publicznych, dróg i placów wewnętrznych lub poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

**§ 37.** Dla terenu oznaczonego symbolem 72G ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie terenu - teren infrastruktury gazowniczej,
  - b) przeznaczenie zamienne - teren usług oświaty;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy - 3 m,
  - b) zakaz umieszczania nośników reklam,
  - c) w przypadku realizacji przeznaczenia zamiennego - obowiązują zasady zagospodarowania i zabudowy określone w § 17 ust. 2 i 3;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenu w

granicach:

- a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzесьkiego Pasa Nadmorskiego - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
  - c) strefy "K-12" ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z § 5 ust. 4,
  - d) strefy ochronnej "Az" uzdrowiska Kołobrzeg,
  - e) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
  - f) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
  - g) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej terenu - ustala się dojazd do terenu infrastruktury gazowniczej poprzez ustanowienie służebności przejazdu i przejścia na terenie 1UO.

**§ 38.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1KD-Z ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej - fragment ulicy klasy zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodna z rysunkiem planu,
  - b) ulica jednojezdniowa lub dwujezdniowa dwukierunkowa z obustronnymi chodnikami, ścieżkami rowerowymi oraz wydzielonymi miejscami parkingowymi,
  - c) zalecane typy skrzyżowań: skanalizowane lub zwykłe,
  - d) lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenu w granicach:
  - a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzесьkiego Pasa Nadmorskiego - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
  - c) strefy ochronnej "Bz" uzdrowiska Kołobrzeg,
  - d) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
  - e) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
  - f) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią.

**§ 39.** Dla terenu oznaczonego symbolem 2KD-L ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej - fragment ulicy klasy lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodna z rysunkiem planu,
  - b) ulica jednojezdniowa dwukierunkowa z obustronnymi chodnikami, ścieżkami rowerowymi oraz wydzielonymi miejscami parkingowymi,
  - c) zalecane typy skrzyżowań: skanalizowane lub zwykłe,
  - d) lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenu w granicach:
  - a) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski",
  - b) strefy "B-6" pośredniej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 2,

- c) strefy ochronnej "Bz" uzdrowiska Kołobrzeg,
- d) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
- e) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
- f) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią.

§ 40. Dla terenów oznaczonych symbolami 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D i 18KD-D ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny dróg publicznych - ulice klasy dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodna z rysunkiem planu,
  - b) ulice jednojezdniowe dwu-kierunkowe z obustronnymi chodnikami, oraz wydzielonymi miejscami parkingowymi,
  - c) dla ulicy oznaczonej symbolem 8KD-D dopuszcza się realizację chodnika na terenie zieleni parkowej oznaczonego symbolem 49ZP,
  - d) ustala się przebieg ścieżek rowerowych na terenach 3KD-D, 8KD-D i 13KD-D,
  - e) ustala się lokalizację miejsc parkingowych ogólnodostępnych dla obsługi turystów na terenach: 7KD-D, 8KD-D, 11KD-D, 12KD-D i 13KD-D,
  - f) na terenie 4KD-D dopuszcza się lokalizowanie zatok przystankowych dla autobusów,
  - g) obowiązuje zachowanie oraz realizacja szpaleru drzew wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 3KD-D,
  - h) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlu sezonowego na terenie 3 KD-D zgodnie z § 15 ust. 3,
  - i) zalecane typy skrzyżowań: skanalizowane lub zwykłe,
  - j) <sup>7</sup> lokalizacja nowych zjazdów na *warunkach zarządcy drogi*;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
  - a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzесьkiego Pasa Nadmorskiego - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski,
  - c) strefy "B-6" pośredniej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 2,
  - d) strefy "K-12" ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,
  - e) strefy "E" ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
  - f) stref ochronnych uzdrowiska Kołobrzeg - zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
  - h) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
  - i) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią.

§ 41. Dla terenów oznaczonych symbolami 19KD-X, 20KD-X, 21KD-X oraz 22KD-X/ZL



ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) oznaczonych symbolami 19KD-X, 20KD-X i 21KD-X - tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych,
  - b) oznaczonego symbolem 22KD-X/ZL - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego na terenie zieleni leśnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodna z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się przekrój jedno-przestrzenny, bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
  - c) ustala się przebieg ścieżek rowerowych na terenach 20KD-X i 21KD-X,
  - d) ustala się lokalizację miejsc parkingowych ogólnie-dostępnych dla obsługi turystów na terenach 20KD-X i 21KD-X,
  - e) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlu sezonowego na terenie 21KD-X zgodnie z § 15 ust. 3,
  - f) zalecane typy skrzyżowań - zwykłe,
  - g) <sup>8</sup> lokalizacja nowych zjazdów *na warunkach zarządcy drogi*;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
  - a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzesckiego Pasa Nadmorskiego - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski,
  - c) strefy "K-12" ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,
  - d) strefy "E" ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
  - e) stref ochronnych uzdrowiska Kołobrzeg - zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
  - g) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
  - h) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią.

**§ 42.** Dla terenów oznaczonych symbolami 23KX, 24KX, 25KX, 26KX, 27KX, 28KX, 29KX, 30KX oraz 31KX/ZL, 32KX/ZL, 33KX/ZL, 34KX/ZL, 35KX/ZL, 36KX/ZL i 37KX/ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) oznaczonych symbolami 23KX, 24KX, 25KX, 26KX, 27KX, 28KX, 29KX i 30KX - tereny publicznych ciągów pieszych,
  - b) oznaczonych symbolami 31KX/ZL, 32KX/ZL, 33KX/ZL i 34KX/ZL - tereny publicznych ciągów pieszych na terenach lasów ochronnych pasa technicznego,
  - c) oznaczonych symbolami 35KX/ZL, 36KX/ZL i 37KX/ZL - tereny publicznych ciągów pieszych na terenach zieleni leśnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodna z rysunkiem planu,

- b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
  - c) szczegółowe rozwiązanie geometrii oraz powiązań z terenami komunikacji należy opracować w projektach budowlanych inwestycji,
  - d) ustala się przebieg ścieżki rowerowej na terenie 36KX/ZL,
  - e) dla terenów 23KX, 24KX, 31KX/ZL, 32KX/ZL, 33KX/ZL, 34KX/ZL, 35KX/ZL i 37KX/ZL obowiązuje realizacja urządzonych zejść na plażę, w tym dostosowanych do potrzeb osób niepełno-sprawnych,
  - f) dla terenów 23KX, 24KX, 31KX/ZL, 32KX/ZL, 33KX/ZL, 34KX/ZL, 35KX/ZL i 37KX/ZL dopuszcza się realizację zjazdów technologicznych na plażę oraz przejazdu na plażę pojazdów uprawnionych, specjalnych i związanych z ochroną brzegu morskiego,
  - g) zakaz umieszczania nośników reklamowych.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w granicach:
- a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzесьkiego Pasa Nadmorskiego - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski,
  - c) strefy "B-6" pośredniej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 2,
  - d) stref "K-4" i "K-12" ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu oraz zapisami § 5 ust. 4,
  - e) strefy "E" ochrony ekspozycji krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 5,
  - f) stref ochronnych uzdrowiska Kołobrzeg - zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) pasa technicznego i pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego - zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
  - i) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią.

**§ 43.** Dla terenów oznaczonych symbolami 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW i 50KDW oraz 51KDWP, 52KDWP, 53KDWP i 54KDWP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) oznaczonych symbolami 38KDW, 39KDW, 40KDW, 41KDW, 42KDW, 43KDW, 44KDW, 45KDW, 46KDW, 47KDW, 48KDW, 49KDW i 50KDW - tereny dróg wewnętrznych,
  - b) oznaczonych symbolami 51KDWP, 52KDWP, 53KDWP i 54KDWP - tereny placów wewnętrznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenów:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodna z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
  - c) zalecane typy skrzyżowań - zwykle;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów wynikające z położenia terenów w

granicach:

- a) obszaru Natura 2000 Trzebiatowsko - Kołobrzeskiego Pasa Nadmorskiego - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) obszaru Chronionego Krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski,
- c) strefy "B-6" pośredniej ochrony konserwatorskiej - zgodnie z rysunkiem planu i § 6 ust. 2,
- d) strefy "K-12" ochrony krajobrazu kulturowego - zgodnie z rysunkiem planu i § 5 ust. 4,
- e) stref ochronnych uzdrowiska Kołobrzeg - zgodnie z rysunkiem planu,
- f) pasa ochronnego w strefie pasa nadbrzeżnego,
- g) obszaru górniczego "Kołobrzeg II" oraz terenu górniczego wód leczniczych i borowin,
- h) obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią.

## **DZIAŁ IV PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

### **Rozdział 1**

#### **Ustalenia przejściowe i końcowe**

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 45. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

### **ZAŁĄCZNIKI**

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

**9 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "NR 8 -  
UZDROWISKO ZACHÓD"**

grafika

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 2**

**Na podstawie art. 20 ust 1 w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miasta Kołobrzeg nie uwzględnia uwag zamieszczonych w poniższym wykazie.**

grafika

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 3**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich**

## **finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), Ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.) Rada Miasta Kołobrzeg określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:

a) sieci i urządzenia energetyczne, wodociągowe i zaopatrzenia w wodę, gazowe, kanalizacyjne - modernizacja istniejących oraz budowa nowoprojektowanych sieci i urządzeń,

b) budowa i przebudowa dróg publicznych w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod inwestycje drogowe.

2) Sposób realizacji inwestycji:

a) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w następujących dokumentach:

- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Kołobrzeg", przyjęte uchwałą Nr XLV/470/01 Rady Miejskiej w Kołobrzegu z dnia 4 grudnia 2001 r.;

- Budżet Gminy Miasta Kołobrzeg;

- Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Miasto Kołobrzeg na lata 2011 - 2030;

- innych dokumentach, programach, planach inwestycyjnych i strategiach.

b) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, w tym m.in. Ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655, z późn. zm.), Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.), Ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.) i Prawem ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.). Inwestycje w zakresie dostarczania paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późn. zm.). Inwestycje w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.).

c) sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania. Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3) Zasady finansowania: finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwa gazowe, energię elektryczną będzie realizowane ze środków finansowych poszczególnych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami. Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą

finansowane na podstawie art. 15 Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, tekst jednolity), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami. Inwestycje z zakresu budowy lub przebudowy dróg publicznych, odszkodowań za przejęcie gruntów pod drogi będą finansowane ze środków budżetu miasta.

\* Z dniem 8 marca 2014 r. plan przyjęty niniejszą uchwałą został zmieniony w zakresie uregulowanym uchwałą nr XLII/561/14 z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód" dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Klonową, Wichrową a Wylotową (Zacho.14.743), zgodnie z § 1 przywołanej uchwały.

<sup>1</sup> Wojewoda Zachodniopomorski rozstrzygnięciem nadzorczym nr NK-4.K.4131.187.2011.K z dnia 5 sierpnia 2011 r. (Zacho.11.107.1959) stwierdził nieważność § 4 ust. 6 pkt 3.

<sup>2</sup> Wojewoda Zachodniopomorski rozstrzygnięciem nadzorczym nr NK-4.K.4131.187.2011.K z dnia 5 sierpnia 2011 r. (Zacho.11.107.1959) stwierdził nieważność § 13 ust. 2 we fragmencie "o innych parametrach lub przebiegu niż pokazane na rysunku planu".

<sup>3</sup> Wojewoda Zachodniopomorski rozstrzygnięciem nadzorczym nr NK-4.K.4131.187.2011.K z dnia 5 sierpnia 2011 r. (Zacho.11.107.1959) stwierdził nieważność § 14 ust. 4 pkt 1 we fragmencie "na warunkach gestora sieci".

<sup>4</sup> Wojewoda Zachodniopomorski rozstrzygnięciem nadzorczym nr NK-4.K.4131.187.2011.K z dnia 5 sierpnia 2011 r. (Zacho.11.107.1959) stwierdził nieważność § 15 ust. 3 we fragmencie "oraz na warunkach zarządcy drogi na terenach komunikacji oznaczonym symbolem 3KD-D (ul. Jedności Narodowej) i 21 KD-X, dla których ustala się zasady kształtowania formy przestrzennej".

<sup>5</sup> Wojewoda Zachodniopomorski rozstrzygnięciem nadzorczym nr NK-4.K.4131.187.2011.K z dnia 5 sierpnia 2011 r. (Zacho.11.107.1959) stwierdził nieważność § 19 pkt 5 lit. b) tiret pierwsze we fragmencie "na warunkach ich zarządcy".

<sup>6</sup> Wojewoda Zachodniopomorski rozstrzygnięciem nadzorczym nr NK-4.K.4131.187.2011.K z dnia 5 sierpnia 2011 r. (Zacho.11.107.1959) stwierdził nieważność § 19 pkt 5 lit. b) tiret drugie we fragmencie "na warunkach ich zarządcy".

<sup>7</sup> Wojewoda Zachodniopomorski rozstrzygnięciem nadzorczym nr NK-4.K.4131.187.2011.K z dnia 5 sierpnia 2011 r. (Zacho.11.107.1959) stwierdził nieważność § 40 pkt 2 lit. j) we fragmencie "na warunkach zarządcy drogi".

<sup>8</sup> Wojewoda Zachodniopomorski rozstrzygnięciem nadzorczym nr NK-4.K.4131.187.2011.K z dnia 5 sierpnia 2011 r. (Zacho.11.107.1959) stwierdził nieważność § 41 pkt 2 lit. g) we fragmencie "na warunkach zarządcy drogi".

<sup>9</sup> Z dniem 8 marca 2014 r. załącznik nr 1 został zmieniony w zakresie uregulowanym uchwałą nr XLII/561/14 z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Nr 8 - Uzdrowisko Zachód" dla obszaru położonego pomiędzy ulicami Klonową, Wichrową a Wylotową (Zacho.14.743), zgodnie z § 1 przywołanej uchwały - zob. załącznik nr 1 do przywołanej uchwały. Zmiany nie zostały naniesione na rysunek planu.