

**UCHWAŁA NR XXXIII/395/2017
RADY MIEJSKIEJ MIELNA**

z dnia 3 marca 2017 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno
w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) i 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).

Rada Miejska Mielna uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/406/09 Rady Gminy Mielno z dnia 27 listopada 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Mielno, uchwalonego dnia 27 kwietnia 2010r. uchwałą Rady Gminy Mielno Nr XLIV/459/10 uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 396 ha.

3. Plan zostaje uchwalony w granicach określonych na rysunkach planu, stanowiących załączniki nr 1, 2, 3, 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, podzielony na cztery załączniki, które dzielą plan na cztery jednostki:

- a) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały opracowany w skali 1:1000 – jednostka nr I,
- b) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały opracowany w skali 1:2000 – jednostka nr II,
- c) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały opracowany w skali 1:2000 – jednostka nr III,
- d) załącznik nr 4 do niniejszej uchwały opracowany w skali 1:2000 – jednostka nr IV;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 6 do niniejszej uchwały.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział I – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział II - Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;
- 3) Rozdział III – Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce I;
- 4) Rozdział IV – Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce II;
- 5) Rozdział V – Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce III;
- 6) Rozdział VI – Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w jednostce IV;
- 7) Rozdział VII – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
- 8) Rozdział VIII – Przepisy końcowe.

§ 3. 1. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

- 1) **plan** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **rysunek planu** – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załączniki nr 1, 2, 3, 4 do niniejszej uchwały;
- 4) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, a także wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od najniższej położonej naturalnej rzędnej terenu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 6) **proponowane linie podziału wewnętrznego** – należy przez to rozumieć propozycję podziału terenu na działki, z którą nie musi być zgodny projekt podziału wewnętrznego nieruchomości z zastrzeżeniem zachowania minimalnych gabarytów działki;
- 7) **nieprzekraczalne linie zabudowy** - linie, poza które nie mogą wykraczać ściany zewnętrzne budynków, dotyczy również budowli, takich jak wiaty i reklamy wolnostojące. Wykusze, wiatrołapy, schody, podjazdy, balkony, ryzality i okapy nie mogą być wysunięte poza tę linię więcej niż 1,5 m, (w przypadku nadbudowy istniejących budynków wysuniętych poza tę linię, dopuszcza się odstępstwo od wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy);
- 8) **obowiązujące linie zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której powinna znaleźć się ściana frontowa budynku, o długości nie mniejszej niż 60% całkowitego wymiaru budynku, równoległego do tej linii. Dopuszcza się wysunięcie poza obowiązującą linię zabudowy elementów takich jak np. ganek, wiatrołap, weranda, balkony, wykusze, schody zewnętrzne, tarasy o długości nie większej niż 10% całkowitego wymiaru budynku równoległego do tej linii i głębokości nie większej niż 1,5 m; dopuszcza się wysunięcie ryzalitu i okapu poza obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 0,5 m;
- 9) **miejsce postojowe** – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu osobowego, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku, które nie jest rozumiane jako wydzielone miejsce postojowe wg przepisów odrębnych (m.p – skrót);
- 10) **funkcje obsługi komunikacji** – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, warsztat samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów, parkingi ogólnodostępne;
- 11) **reklama** – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, niebędący znakiem w rozumieniu Rozporządzenia Ministrów Infrastruktury oraz Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 31 lipca 2002r w sprawie znaków i sygnałów drogowych (Dz.U. Nr 170, poz. 1393 z późn.zm.) lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez Gminę;
 - a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,
 - b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do 0,5 m² nie jest reklamą wbudowaną;
 - c) szyld - należy przez to rozumieć element informacji wizualnej; zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, informacji o zakresie usług, godzinach otwarcia itp
 - d) wielkopowierzchniowy nośnik reklamowy – nośnik reklamowy, którego powierzchnia przekracza 5,00 m²;
- 12) **zagospodarowanie tymczasowe** – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu w planie, dopuszczony na czas określony tj. do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu;

- 13) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony w procentach stosunek sumy powierzchni zabudowy do powierzchni działki;
- 14) **teren rekreacji** – teren przeznaczony do okresowego wypoczynku;
- 15) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych po obrysie linii ścian zewnętrznych budynku do powierzchni działki;
- 16) **zamknięcie kompozycyjne** – ograniczenie widokowe przestrzeni obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu, obiektem małej architektury lub zielenią wysoką;
- 17) **istniejąca zabudowa** – zabudowa zrealizowania zgodnie z prawem do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały oraz zabudowa, dla której do tego dnia została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 18) **zabudowa pierzejowa** – należy rozumieć, że jest to zabudowa zwarta, której dwie przeciwległe, boczne ściany budynku lokalizowane są na granicach działek, a elewacja frontowa usytuowana jest w linii zabudowy sąsiednich budynków;
- 19) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
- 20) **sezonowa turystyczna baza noclegowa** – należy przez to rozumieć obiekty w formie budynków letniskowych.

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na cztery jednostki:

- 1) jednostka I obejmuje teren położony na północ od drogi gminnej oznaczonej jako 02.KDL – ul. Południowa;
- 2) jednostka II obejmuje teren położony na północny-wschód od drogi powiatowej oznaczonej jako 01.KDL – ul. Nadmorska;
- 3) jednostka III obejmuje teren położony na południe od drogi gminnej oznaczonej jako 02.KDL – ul. Południowa, na południowy-zachód od drogi powiatowej oznaczonej jako 01.KDL – ul. Nadmorska i na wschód od drogi gminnej oznaczonej jako 03.KDL – przedłużenie ul. Młyńskiej, do drogi powiatowej nr 03542;
- 4) jednostka IV obejmuje teren położony na południe od drogi gminnej oznaczonej jako 02.KDL – ul. Południowa, na zachód od drogi gminnej oznaczonej jako 03.KDL – przedłużenie ul. Młyńskiej, na wschód od granicy z działką nr 180/1, do drogi powiatowej nr 03542.

2. Obszar objęty planem dzieli się na wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Każdy teren jest oznaczony w tekście i na rysunku planu symbolem cyfrowo-literowym, który zawiera numer jednostki, kolejny numer terenu elementarnego w jednostce i symbole przeznaczenia terenu elementarnego.

3. Dla terenów elementarnych wyróżnionych w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się między innymi przeznaczenie terenu. Ustalenie podstawowego przeznaczenia terenu nie wyklucza możliwości lokalizacji na nim innych funkcji na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

4. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie fragmenty terenu, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania.

5. Każdy teren wydzielenia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu symbolem, na który składają się:

- 1) numer terenu, w którym teren wydzielenia wewnętrznego jest położony;
- 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie;
- 3) kolejny numer wydzielenia wewnętrznego;
- 4) w niektórych przypadkach: oznaczenie literowe, określające zasady zagospodarowania.

§ 5. 1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, o których mowa w §4 ust 2. Dla każdego terenu obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, za wyjątkiem terenów układu komunikacyjnego, mają jednolity układ formalny i zawierają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

3. Ustalenia szczegółowe planu dla terenów układu komunikacyjnego, mają jednolity układ formalny i zawierają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) inne ustalenia.

§ 6. 1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1,2,3,4 do uchwały, zawiera:

- 1) granice obszaru objętego opracowaniem planu;
- 2) granice podziału na jednostki: I, II, III, IV;
- 3) linie rozgraniczające tereny elementarne o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linie rozgraniczające tereny wydzielen wewnętrznych;
- 5) sposób oznaczenia terenu, o którym mowa w pkt.3):
 - a) cyfrowe oznaczenie podziału na jednostki,
 - b) numer terenu,
 - c) przeznaczenie terenu;
- 6) sposób oznaczenia terenu wydzielenia wewnętrznego:
 - a) numer terenu, w którym jest położone wydzielenie wewnętrzne,
 - b) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie,
 - c) numer kolejnego wydzielenia,
 - d) funkcje, dla której rezerwuje się teren (w zależności od potrzeb);
- 7) oznaczenie przeznaczenia terenu:
 - a) MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
 - c) U – tereny zabudowy usługowej,
 - d) UP – tereny usług publicznych,
 - e) UK – tereny usług kultu religijnego,
 - f) UT – tereny usług turystycznych,
 - g) U/KS – tereny zabudowy usługowej i obsługi komunikacji,
 - h) KS – tereny obsługi komunikacji,
 - i) R – tereny rolnicze,
 - j) ZL – lasy,
 - k) ZLo – lasy ochronne,

- l) ZC – cmentarz, ł) ZPn – tereny zieleni nieurządzonej,
 - m) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - n) ZNN – tereny zieleni naturalnej nieprzekształconej,
 - o) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - p) PM – plaża nadmorska i wydmy,
 - r) IT – tereny infrastruktury;
- 8) oznaczenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dominanta wysokościowa,
 - b) oś widokowa,
 - c) otwarcie widokowe,
 - d) zamknięcie kompozycyjne;
- 9) oznaczenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) pomnik przyrody,
 - b) istniejąca aleja drzew,
 - c) projektowana aleja drzew,
 - d) stanowiska gatunków chronionych,
 - e) siedliska przyrodnicze;
- 10) oznaczenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
 - b) obiekty i obszary zabytkowe chronione ustaleniami planu,
 - c) strefa ochrony konserwatorskiej,
 - d) strefa ochrony ekspozycji,
 - e) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WIII”,
 - f) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WII”,
 - g) zabytkowa aleja drzew;
- 11) oznaczenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- a) obowiązująca linia zabudowy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 12) oznaczenie terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- a) granica pasa technicznego,
 - b) granica pasa ochronnego,
 - c) gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną;
- 13) oznaczenie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu:
- a) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie napowietrznej linii energetycznej 15kV,
 - b) strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie cmentarza;
- 14) ustalenia dla terenów układu komunikacyjnego:
- a) tereny dróg publicznych, z oznaczeniem na rysunku planu dróg wg klas technicznych:
 - KDL – droga klasy L – lokalna,

- KDD – droga klasy D – dojazdowa,
- b) inne tereny obsługi komunikacyjnej, jak:

- KDW – droga wewnętrzna,
- KX – ciąg pieszo-jezdny i pieszy,
- przebieg hanzeatyckiej trasy rowerowej,
- dojście do plaży;

15) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej: istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV;

16) pozostałe oznaczenia nie będące ustaleniami planu: proponowane linie podziału wewnętrznego;

17) inne oznaczenia:

- a) przejazd bramny,
- b) budynek do likwidacji.

2. Przebieg linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 7. Przeznaczenie terenu

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej jako **MU** i usługowo-mieszkaniowej oznaczonych jako **UM** obowiązują następujące ustalenia:

1) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- a) inwestycji celu publicznego,
- b) inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną,
- c) ośrodków wypoczynkowych i hotelowych,
- d) zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą,
- e) zabudowy usługowej związanej ze sportem i rekreacją,
- f) garaży i parkingów dla samochodów osobowych,
- g) parków rozrywki wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
- h) dróg i obiektów związanych z obsługą komunikacji,
- i) budowli przeciwpowodziowych;

2) wyklucza się lokalizację obiektów obsługi transportu, jak np.: stacja paliw, parking dla samochodów ciężarowych, warsztat samochodowy i stacje obsługi samochodów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

3) wyklucza się lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego za wyjątkiem związanych ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich oraz zaspokajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe (socjalne, komunalne);

4) wyklucza się lokalizację kempingów i pól biwakowych;

5) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej, tzw. domków holenderskich oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych;

6) wyklucza się lokalizację dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej;

7) wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²,

8) na terenach MU wyklucza się występowanie samodzielnie funkcji usługowej;

- 9) na terenach UM wyklucza się występowanie samodzielnie funkcji mieszkaniowej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 10) na terenach UM pod funkcje usługowe przeznacza się nie mniej niż 70% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce;

- pozostałe ustalenie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Na terenach usługowych oznaczonych jako U, UT, UP, UK obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- a) inwestycji celu publicznego,
- b) inwestycji związanych z infrastrukturą techniczną,
- c) ośrodków wypoczynkowych i hotelowych,
- d) zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą,
- e) zabudowy usługowej związanej ze sportem i rekreacją,
- f) garaży i parkingów dla samochodów osobowych,
- g) parków rozrywki wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
- h) dróg i obiektów związanych z obsługą komunikacji,
- i) budowli przeciwpowodziowych;

- chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 2) wyklucza się lokalizację obiektów obsługi transportu, jak np.: stacja paliw, parking dla samochodów ciężarowych, warsztat samochodowy i stacje obsługi samochodów, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 3) ogranicza się lokalizację funkcji mieszkaniowych; na cele mieszkaniowe w budynku usługowym można przeznaczyć maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku, ale nie więcej niż 150m²;

- 4) wyklucza się lokalizację kempingów i pól biwakowych;

- 5) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej, tzw. domków holenderskich oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych;

- 6) wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²,

- pozostałe ustalenie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Na terenach zielonych i innych niezabudowanych oznaczonych jako R, ZL, ZLo, ZP, ZPn, ZNN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyklucza się lokalizację zabudowy, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

- 2) wyklucza się lokalizację kempingów i pól biwakowych;

- 3) wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Na terenach oznaczonych jako UM, MU, U, UT, UK, UP, U/KS obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy stosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę pokrycia dachów ograniczoną do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów i grafitów, dopuszcza się dachówki ceramiczne, betonowe, dachówkę bitumiczną, strzechę lub materiały dachówkopodobne; zakazuje się zróżnicowania materiałów do pokrycia dachu na jednym obiekcie; w strefie ochrony konserwatorskiej zakazuje się pokryć dachowych z blachy i blachodoachówki z dopuszczeniem pokryć dachowych z papy w obiektach, na których pozwalają na to warunki techniczne;

- 2) należy zastosować ujednoliconą dla wszystkich budynków na działce kolorystykę elewacji z tynków naturalnych ograniczoną do kolorów jasnych, pastelowych oraz materiałów naturalnych typu cegła z dopuszczalnym deskowaniem, licowaniem cegłą i naturalnym kamieniem w cokółach budynków, wyklucza się stosowanie sidingu i jaskrawych kolorów;

- 3) zakazuje się lokalizacji reklam i szyldów wielkopowierzchniowych. Dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych ściśle związanych z wykonywaną na miejscu działalnością, nie więcej niż jedna na działce, o powierzchni nie większej niż 2m².

2. Na wszystkich terenach obowiązują następujące ustalenia dotyczące ogrodzeń:

- 1) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach prefabrykowanych przęseł betonowych,
- 2) zakazuje się stosowania od strony terenów publicznych ogrodzeń o wysokości powyżej 1,20m,
- 3) przy stosowaniu ogrodzeń do wysokości 1,20m dopuszcza się stosowanie pełnych ogrodzeń, w pozostałych przypadkach obowiązuje stosowanie ogrodzeń ażurowych o przezierności nie mniej niż 30% powierzchni ogrodzenia.

3. W celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające:

- 1) niezakłócony widok z otwarc widokowych, punktu i osi widokowej; jest to widok na morze oraz obiekty budowlane z punktu, którego przekształcenie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonane tak, aby nie zakłócić widoku obszaru i obiektów określonych w planie, które były podstawą jego wyznaczenia. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi (zamknięcie kompozycyjne);
- 2) harmonijną pierzeję rozumianą jako ciągi budynków i innych obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem kompozycyjnym i estetycznym;
- 3) dominantę wysokościową,
 - jako elementów zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców (w szczególności potrzeby identyfikacji miejsca i identyfikacji z miejscem), poprawy jakości ich życia i sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenie objętym planem występują następujące formy prawnej ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2013r. poz.627 j.t. z późn. zm.):

- 1) cały teren objęty planem położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” utworzonego na mocy Uchwały Nr X/46/75 WRN z dnia 17 listopada 1975r (Dz. Urz. WRN w Koszalinie, Nr 9, poz. 49). Na terenie planu obowiązują ograniczenia i zakazy określone w Uchwale Nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (t.j. Dz.Urz. woj.Zach. z 20014r. poz. 1637);
- 2) pomnik przyrody – aleja dwurzędowa 16 klonów zwyczajnych, ustanowiona Roz. Woj. Kosz. Nr 12/95 z dn. 28.12.1995r., oznaczony graficznie na rysunku planu; w stosunku do ww. pomnika przyrody obowiązują zakazy wynikające z Rozporządzenia Nr 1/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 26 stycznia 2005r. w sprawie określenia zakazów dla pomników przyrody, użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych na terenie województwa zachodniopomorskiego (dz. U. Woj. Zach. Nr 12, poz. 204), ponadto dla drzew będących pomnikami przyrody ustala się strefę ochronną określoną przez rzut korony drzewa, gdzie wyklucza się zmianę sposobu użytkowania terenu mogącą prowadzić do trwałego uszkodzenia drzewa lub znaczącego pogorszenia warunków siedliskowych; zakazy te nie dotyczą:
 - a) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - b) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
 - c) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
- 3) zachować stanowiska gatunków chronionych i chronione siedliska przyrodnicze.

2. W granicach opracowania planu występują cenne siedliska przyrodnicze – las gądowy, odpowiednio oznaczone graficznie na rysunku planu, na terenie których obowiązują przepisy odrębne.

3. W celu ochrony walorów krajobrazu kulturowego obowiązuje:

- 1) zachowanie i pielęgnacja istniejących alei drzew, oznaczonych graficznie na rysunku planu, przy drodze powiatowej nr 03542 (kierunek Gąski-Mielenko) i przy fragmencie drogi powiatowej nr 03562 do

Sarbinowa, z systematycznym uzupełnianiem ubytków odpowiednich gatunkowo istniejącym i dopuszczeniem cięć sanitarnych; dopuszcza się usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego oraz drzew chorych;

- 2) nasadzenie alei drzew wzdłuż drogi gminnej oznaczonej jako 02.KDL – ul. Południowa, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad kształtowania i ochrony zasobów oraz walorów środowiska i warunków klimatycznych dla terenu objętego planem:

- 1) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) zakazuje się lokalizacji obiektów powodujących ponadnormatywną emisję zanieczyszczeń do atmosfery,
 - b) produkcja ciepła winna odbywać się w oparciu o niskoemisyjne lub nieemisyjne źródła ciepła;
 - 2) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) budowa kanalizacji sanitarnej dla projektowanej zabudowy, zgodnie z zasadami ustalonymi w § 17,
 - b) zapewnienie należytej ochrony przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z terenów komunikacyjnych i utwardzonych poprzez separację zanieczyszczeń i unikanie zrzutów wód opadowych bezpośrednio do rowów odwadniających,
 - c) zachowanie naturalnej obudowy biologicznej rowów odwadniających i cieków, ochrona, konserwacja i udrażnianie oraz tworzenie stref buforowych, w celu redukcji powierzchniowego spływu zanieczyszczeń, z zapewnieniem nienaruszalnego przepływu wód, skanalizowanie dopuszczone zgodnie z zasadami ustalonymi w § 17 ust.4, pkt.5;
 - d) wprowadzanie nawierzchni przepuszczalnych i półprzepuszczalnych na drogach dojazdowych do nowych posesji, ciągach pieszych, terenach rekreacji i zieleni, w szczególności na obszarach o nachyleniach przekraczających 5 % oraz nawierzchni na drodze oznaczonej jako III.05.KDD i drogi wewnętrznej IV.04.KDW;
 - e) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją oraz przed zaleganiem wód opadowych;
 - f) na terenie planu występują ewidencyjnie oznaczone urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – rowy i czynna sieć drenarska. Urządzenia melioracji wodnych podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Na obszarach przeznaczonych pod inwestycje obowiązuje zachowanie drożności i prawidłowego funkcjonowania sieci drenarskich i innych urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji planowanych obiektów budowlanych konieczne będzie wcześniejsze uregulowanie stosunków wodnych w gruncie.
 - 3) w zakresie ochrony gleby i ziemi:
 - a) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
 - b) zakazuje się prowadzenia prac niekorzystnie naruszających panujące na obszarze objętym planem stosunki gruntowo – wodne, w tym warunki siedlisk podmokłych;
 - c) zakazuje się wykonywania prac trwale przekształcających rzeźbę terenu – zachować naturalne formy morfogenetyczne terenu;
 - 4) w zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi: zastosowane rozwiązania projektowo-budowlane muszą zapewniać na granicy funkcji mieszkaniowych warunki akustyczne zgodne z obowiązującymi przepisami;
 - 5) w zakresie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i biosfery:
 - a) utrzymanie możliwie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strukturze przestrzennej całego obszaru,
 - b) utrzymanie istniejących w planie elementów urozmaicających strukturę biotyczną i krajobrazową obszaru – zadrzewień, odkrytych cieków wodnych i oczek wodnych.
5. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:
 - a) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
 - b) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
 - c) negatywnie oddziaływujących na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiska określonych przepisami prawa, powodujących np. emisję pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikających ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń, ze składowaniem odpadów na otwartej przestrzeni lub w inny widoczny i oczywisty sposób pogarszających warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, winien być ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami,
- 3) prace budowlane należy prowadzić z uwzględnieniem przepisów dotyczących ochrony gatunków chronionych.

6. Na terenie planu nie zostały wykonane badania geologiczne, które potwierdzałyby konieczność wskazania terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych. Żaden też z terenów leżących w granicach opracowania nie jest ujęty w rejestrze obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na terenie objętym planem znajdują się następujące zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych - wpisane do rejestru zabytków WKZ, oznaczone na rysunku planu:

- 1) kościół p.w. Wniebowzięcia NMP z 1856r. z działką kościelną – dawny cmentarz przykościelny (w granicach działki nr 374) wraz ze starodrzewem - nr rejestru 1218/1998;
 - 2) dom mieszkalny – chałupa szachulcowa z 1804r., ul. Nadmorska nr 4, wraz z działką nr 321/20 i częścią działki 321/24 - nr rejestru 841/1972;
- obiekty podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na terenie objętym planem występują obiekty zabytkowe, podlegające ochronie konserwatorskiej na podstawie ustaleń niniejszego planu, oznaczone graficznie na rysunku planu:

- 1) dom mieszkalny i gospodarczy, ceglany, ok. 1920r. , ul. Leśna 2,
- 2) dom mieszkalny, ceglany, ok. 1920r. , ul. Leśna 6,
- 3) willa, ceglany, ok.1920r. , ul. Młyńska 1,
- 4) willa, ceglany, ok.1920r. , ul. Nadmorska 13,
- 5) dom mieszkalny, ceglany, ok.1920r. , ul. Nadmorska 15,
- 6) budynek gospodarczy, obiekt wczasowy, ul. Nadmorska nr 15, murowany, pocz. XX w.,
- 7) budynek gospodarczy, obiekt wczasowy, ul. Nadmorska nr 15, murowany, pocz. XX w.,
- 8) dom mieszkalny, ceglany, ok.1920r. , ul. Nadmorska 19,
- 9) dom mieszkalny, ul. Nadmorska nr 20, murowany, l.10-te XX w.,
- 10) dom mieszkalny, mieszany, ok.1920r. , ul. Nadmorska 25,
- 11) willa, ceglany, ok.1914r. , ul. Nadmorska 26,
- 12) dom mieszkalny, ceglany, ok.1920r. , ul. Nadmorska 27,
- 13) dom mieszkalny (młynarza), ul. Nadmorska nr 29, murowany, l. 10-te- XX w.,
- 14) młyn, obiekt magazynowy, ul. Nadmorska nr 29, murowany, pocz. XX w.,
- 15) budynek inwentarsko-magazynowy, ul. Nadmorska nr 29, murowany, pocz. XX w.,
- 16) dom mieszkalny, ceglany, ok.1920r. , ul. Nadmorska 37,
- 17) chata rybacka, ceglany, ok.1920r. , ul. Nadmorska 39,

- 18) dom mieszkalny, ul. Nadmorska nr 41, murowany, pocz. XX w.,
- 19) dom mieszkalny, ul. Nadmorska nr 44, murowany, pocz. XX w.,
- 20) chata, ryglowy, ok.1910r. , ul. Nadmorska 46,
- 21) dom mieszkalny, ul. Nadmorska nr 50, murowany, l. 10-te- XX w.,
- 22) pensjonat, ul. Nadmorska nr 52, murowany, l. 10-te- XX w.,
- 23) dom mieszkalny (pensjonat), ul. Nadmorska nr 54, murowany, l. 10-te- XX w.,
- 24) dom mieszkalny, ul. Nadmorska nr 64, murowany, pocz. XX w.,
- 25) dom mieszkalny, ceglany, ok.1920r. , ul. Nadmorska 67,
- 26) dom mieszkalny, ul. Nadmorska nr 68, murowany, pocz. XX w.,
- 27) dom mieszkalny (willa), ul. Nadmorska nr 71, murowany, l. 20/30- XX w.,
- 28) dom mieszkalny, ul. Nadmorska nr 77, murowany, pocz. XX w.,
- 29) dom mieszkalny, ceglany, ok.1915r. , ul. Nadmorska 83,
- 30) dom mieszkalny (willa), ul. Nadmorska nr 84, murowany, l. 20/30- XX w.,
- 31) dom mieszkalny, ul. Nadmorska nr 93 (Borzeń), murowany, pocz. XX w.,
- 32) dom mieszkalny (willa), ul. Nadmorska nr 104, murowany, l. 20/30- XX w.,
- 33) dom mieszkalny, ceglany, ok.1920r. , ul. Wczasowa 2,
- 34) dom mieszkalny i gospodarczy, ul. Polna 2,
- 35) zabytkowy cmentarz.

3. Obiekty zabytkowe określone w ust.2 podlegają ochronie konserwatorskiej i obowiązują dla nich następujące ustalenia:

- 1) zakaz rozbudowy i nadbudowy od strony przestrzeni publicznych w rozumieniu §8 ust.1 uchwały, z dopuszczeniem przebudowy i remontów związane z przystosowaniem ich do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę w częściach tylnych i bocznych budynku zabytkowego, zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na załącznikach graficznych do uchwały, w gabarytach nawiązujących do zabytkowego obiektu podlegającego rozbudowie lub przebudowie za wyjątkiem budynków przy ul. Nadmorskiej 26, gdzie dopuszcza się wyłącznie przebudowy i remonty z zachowaniem historycznej bryły budynku i kształtu dachu;
- 3) obowiązuje zachowanie historycznego kształtu dachu, z dopuszczeniem remontu; przy rozbudowie obiektu dach ma zachować kształt, kąt nachylenia oraz pokrycie zgodnie z obiektem zabytkowy podlegającym rozbudowie;
- 4) zachowanie pierwotnego materiału i kolorystyki ścian zewnętrznych budynku, przy rozbudowie i przebudowie obiektu pokrycie elewacji w nawiązaniu do historycznej kolorystyki, z dopuszczeniem tynków strukturalnych i cegły oraz materiałów naturalnych typu drewno, kamień; dopuszcza się ocieplenie budynków, z nakazem odtworzenia detali architektonicznych typu opaski, gzymsy, detale przy otworach okiennych i drzwiowych itp., za wyjątkiem obiektów zabytkowych wskazanych w ust.2 pkt. 5), 7), 8), 12), 13) 15), 21), 26), 36) gdzie obowiązuje zakaz ocieplenia od zewnątrz;
- 5) zasady dotyczące pokrycia dachów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §8 ust.1 uchwały z nakazem nawiązania do historycznej kolorystyki pokryć dachowych;
- 6) nakaz zachowania i przywracania historycznych otworów okiennych i drzwiowych, w oparciu o materiały ikonograficzne z odtworzeniem historycznych podziałów stolarki okiennej; nowe otwory okienne i drzwiowe możliwe wyłącznie od stron tylnej budynku;
- 7) zachowanie i odtwarzanie, na podstawie materiałów ikonograficznych, detali budynków;
- 8) rozbiorę budynku dopuszcza się w sytuacjach szczególnie uzasadnionych stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do wykonywania takich opinii

oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej, którą należy w jednym egzemplarzu przekazać do właściwego terenowo urzędu konserwatorskiego; dopuszczonego do rozbiórki obiektu;

- 6) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się lokalizację szyldów związanych z działalnością prowadzoną w obrębie posesji, zgodnie z zasadami określonymi w §8 ust.1 uchwały,
- 7) dopuszcza się adaptację budynków zabytkowych do innych funkcji niż pierwotne przeznaczenie.

4. Na terenie objętym planem występują zabytkowe aleje drzew, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zachowanie i pielęgnacja istniejącego szpaleru drzew z systematycznym uzupełnianiem ubytków odpowiednich gatunkowo istniejącym i dopuszczeniem cięć sanitarnych,
- 2) dopuszcza się usunięcie drzew szczególnie zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego oraz drzew chorych.

5. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną odpowiednio na rysunku planu, obejmującą układ ruralistyczny wsi Sarbinowo i zespołu zabudowy przy ul. Nadmorskiej nr 26, gdzie obowiązuje szczególna opieka nad zachowanymi historycznymi elementami struktury przestrzennej, w tym:

- 1) zachowanie historycznej kompozycji przestrzennej, (historyczny układ zabudowy, historyczną zielenią wkomponowaną oraz historyczne budynki oraz inne elementy o wartościach historycznych, zachowane zarówno w części nadziemnej, jak i podziemnej);
- 2) w zagospodarowywaniu terenów należy uwzględniać historyczne formy zagospodarowania, a w przypadku wprowadzenia nowej zabudowy nakaz nawiązania do tradycji historycznych poprzez uwzględnienie skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu budynków zabytkowych w najbliższym sąsiedztwie;
- 3) uzupełnienie brakującej zabudowy w miejscach jej historycznego występowania, z zachowaniem historycznych linii zabudowy, skali, gabarytów, usytuowania i formy dachu, kształtowanych w oparciu o materiały ikonograficzne, a w przypadku ich braku w oparciu o analogię,
- 4) rozbiórkę budynków o wartościach historycznych dopuszcza się w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia ludzkiego, potwierdzonym opinią o stanie zachowania, wykonaną przez osoby posiadające stosowne uprawnienia do wykonywania takich opinii oraz po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej dopuszczonego do rozbiórki obiektu, którą w jednym egzemplarzu należy przekazać do właściwego terenowo urzędu konserwatorskiego; nowa zabudowa w miejscu rozebranego budynku historycznego ma powstać na zasadach określonych w pkt 3),
- 5) nakaz projektowania nowej zabudowy o dobrym standardzie materiałowym i technologicznym, w oparciu o projekty nawiązujące do tradycji budowlanej miejscowości i regionu,
- 6) na terenie objętym strefą zaleca się by elementy małej architektury oraz elementy wystroju wnętrza przestrzennych dostosować do zabytkowego charakteru tych wnętrz,
- 7) nakaz zachowania historycznego układu dróg,
- 8) zakaz lokalizacji reklam, dopuszcza się lokalizację szyldów związanych z działalnością prowadzoną w obrębie posesji.

6. Ustala się strefę ochrony ekspozycji oznaczoną odpowiednio na rysunku planu, utworzoną dla oglądu obiektów zabytkowych i sylwety wsi Sarbinowo. Strefa obejmuje wnętrze widokowe rzeki oraz przedpola wsi Sarbinowo. W strefie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji nowych wież telefonii komórkowej;
- 2) zakaz wnoszenia obiektów budowlanych i budowli wyższych niż wskazana maksymalna wysokość zabudowy na poszczególnych terenach określonych w ustaleniach szczegółowych.

7. Ustala się strefy „WII” i „WIII” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, obejmujące zabytki archeologiczne:

- 1) strefa „W II” – częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczona odpowiednio na rysunku planu, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) obszar dostępny do celów inwestycyjnych pod warunkiem współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,

- b) przeprowadzić archeologiczne badania ratunkowe, wyprzedzające rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) strefa „W III” – ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, oznaczona odpowiednio na rysunku planu, gdzie obowiązują następujące ustalenia:
 - a) prowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych,
 - b) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków,
 - c) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 8. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej podlegające ochronie.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzeniami publicznymi są wszystkie przestrzenie ogólnodostępne, tj. drogi publiczne, ciągi piesze, ciągi pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, zieleń publiczna, plaże nadmorskie. Na terenach przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych;
 - 2) wyposażenie przestrzeni w niezbędne obiekty małej architektury, urządzoną zieleń;
 - 3) zapewnienie odpowiedniego oświetlenia przestrzeni.
2. W zakresie oddziaływania przestrzeni prywatnych na przestrzeń publiczną obowiązują ustalenia jak w §8 ust.1.
3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych na terenach układu komunikacyjnego:
- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się;
 - 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych;
 - 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz lokalizacji;
 - 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się;
 - 5) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się obiekty stanowiące wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, ławki.
4. Przez teren opracowania przebiega międzynarodowa trasa rowerowa – trasa hanzeatycka (Nadmorska), oznaczona graficznie na rysunku planu, realizowana jako cel publiczny.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla poszczególnych terenów określone są w Rozdziale III, IV, V, VI uchwały.

2. W odniesieniu do parametrów i wskaźników zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:

- 1) dopuszcza się zwiększenie wysokości budynku dla pojedynczych elementów architektonicznych, jak np. wykusz, wieża, ryzalit itp. w odniesieniu do ustalonej w planie wysokości zabudowy maksymalnie o 1,5m;
 - 2) ustalenie wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 3) ustalenia dotyczące linii zabudowy obowiązują dla budynków i nośników reklamowych, nie dotyczą budowli z zakresu łączności publicznej.
3. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych:
- 1) na całym obszarze dopuszcza się łączenie działek oraz ich podział zgodnie z ustaleniami planu;
 - 2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
 - 3) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielania terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku;

- 4) dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;
- 5) ustalone w planie zasady podziału terenu na działki nie dotyczą wydzielen geodezyjnych dla sieci i urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej oraz terenów układu komunikacyjnego. Dla urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działki o powierzchni i parametrach dowolnych. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów poza wyznaczonymi w planie zgodnie z §16 ust.6 uchwały;
- 6) plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu. Na terenach istniejących podziałów geodezyjnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 13. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Zgodnie z rysunkiem planu, w granicach opracowania wyznaczony jest pas techniczny wybrzeża morskiego, dla którego ustala się:

- 1) wszelkie działania inwestycyjne na terenach w granicy pasa technicznego wymagają zgody Urzędu Morskiego w Słupsku;
- 2) dopuszcza się wykonywanie prac związanych z ochroną brzegu morskiego oraz lokalizację różnych form umocnień brzegowych, w tym budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem;
- 3) zachowanie ustaleń wynikających z przepisów odrębnych.

2. Część obszaru objętego planem znajduje się w granicy pasa ochronnego wybrzeża morskiego, dla którego ustala się:

- 1) wszelkie działania inwestycyjne na terenach znajdujących się w granicy pasa ochronnego wymagają zgody dyrektora właściwego urzędu morskiego;
- 2) zachowanie ustaleń wynikających z przepisów odrębnych.

3. Pas techniczny stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

4. Przez obszar planu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150, ciśnienie 5,4 MPa relacji Kołobrzeg-Koszalin i DN 80 ciśnienie 5,4 MPa, odboczka Sarbinowo, wraz ze stacją redukcyjno - pomiarową I stopnia i dwiema stacjami redukcyjno-pomiarowymi II stopnia. Wyznacza się strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania, zwaną strefą kontrolowaną, o szerokości maksymalnej 70m (po 35m w każdą stronę od osi gazociągu), w której obowiązują przepisy odrębne.

5. Na terenie objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych;
- 3) naturalne predyspozycje do występowania zjawisk osuwiskowych.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości

1. Na terenie objętym planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z szczegółowymi zasadami i warunkami podziału nieruchomości ustalonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów w poszczególnych jednostkach.

§ 15. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

1. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania:

- 1) istniejąca zabudowa oraz użytkowanie istniejące zgodnie z prawem w dniu wejścia w życie planu uznaje się za zgodne z planem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej; niezgodne z ustaleniami planu istniejące legalnie budynki mogą być poddawane remontom i przebudowie;

- 2) wyklucza się rozbudowę obiektów i zespołów zabudowy istniejących w dniu uchwalenia planu i nie spełniających ustaleń planu; ustalenie to obowiązuje do czasu wyburzenia tych obiektów/zespołów lub ich przebudowy zgodnej z ustaleniami planu;
- 3) istniejąca zabudowa, usytuowana niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy może być poddana remontom bez prawa rozbudowy obiektu lub jego części usytuowanej niezgodnie z ustaloną linią zabudowy;
- 4) dopuszcza się nadbudowę w linii istniejącej zabudowy, budynku usytuowanego niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy;
- 5) dla istniejących pól namiotowych i kempingowych dopuszcza się rozbudowę zaplecza infrastruktury technicznej typu sanitariaty.

2. Przez obszar objęty planem przebiega linia energetyczna średniego napięcia 15kV oznaczona na rysunku planu. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązuje strefa ograniczeń dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi. Szerokość strefy wynosi 15 m, po 7,5 m w każdą stronę od osi słupów.

3. Wyznacza się strefę ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania od istniejącego i projektowanego cmentarza o szerokości 50 m od granicy terenu cmentarza, w której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy.

4. Na terenach oznaczonych jako R obowiązuje zakaz lokalizacji budynków. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami określonymi w §17 ust.1.

5. Odległość zabudowy od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Lokalizacja budowli o wysokości całkowitej 50 m i więcej nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP. Lokalizacja budowli o wysokości całkowitej 100 m i więcej nad poziom terenu wymaga zgłoszenia do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego.

7. Obowiązują ustalenia dla poszczególnych terenów określone w Ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały tj. Rozdziale III, IV, V, VI.

8. Za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu, w tym bezpośrednie zjazdy z dróg na działki, ustalone w prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przed wejściem w życie planu.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Poszczególne tereny obsługiwane są przez drogi publiczne i drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu.

2. Układ dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym tworzą drogi, oznaczone na rysunku planu jako:

- 1) 01.KDL – droga klasy L (lokalna) – ul. Nadmorska;
- 2) 02.KDL – droga klasy L (lokalna) – ul. Południowa;
- 3) 03.KDL – droga klasy L (lokalna) – przedłużenie ul. Młyńskiej;
- 4) 04.KDD – droga klasy D (dojazdowa) – ul. Polna;
- 5) 05.KDD – droga klasy D (dojazdowa) – ul. Leśna;

3. Układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi w poszczególnych jednostkach:

1) w jednostce I oznaczone na rysunku planu jako:

- a) I.01.KDL – droga klasy L (lokalna),
- b) I.02.KDD, I.03.KDD, I.04.KDD, I.05.KDD, I.06.KDD – drogi klasy D (dojazdowa);

2) w jednostce II oznaczone na rysunku planu jako: II.02.KDD, II.03.KDD– drogi klasy D (dojazdowa);

3) w jednostce III oznaczone na rysunku planu jako:

- a) III.01.KDL – droga klasy L (lokalna),
- b) III.02.KDD, III.03.KDD, III.04.KDD, III.05.KDD, III.06.KDD – drogi klasy D (dojazdowa);

- 4) w jednostce IV oznaczone na rysunku planu jako: IV.01.KDD, IV.02.KDD – drogi klasy D (dojazdowa).
4. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu jako KDW i KDX.
5. Dla komunikacji rowerowej ustala się:
- 1) przebieg międzynarodowej trasy rowerowej – trasa hanzeatycka (Nadmorska) wzdłuż drogi gminnej oznaczonej jako 04.KDD i drogi powiatowej oznaczonej jako 01.KDL;
 - 2) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych.
6. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów do działek budowlanych o minimalnej szerokości 6m, gdzie w na zakończeniu w sytuacji nieprzelotowego dojazdu obowiązuje lokalizacja placu do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m.
7. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się:
- 1) lokalizację budowli i urządzeń związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, na warunkach określonych w obowiązujących przepisach;
 - 2) lokalizację chodników;
 - 3) lokalizację ścieżek rowerowych;
 - 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) lokalizację miejsc postojowych.
- chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
8. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:
- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
 - a) 1miejsce postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej i wielorodzinnej,
 - b) 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny lub apartament w obiektach hotelowych i pensjonatowych,
 - c) 1miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w obiektach gastronomicznych,
 - d) 2miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy powierzchni magazynowej) oraz min. 1miejsce postojowe na 5 zatrudnionych w obiektach usługowych innych niż wymienione w lit. b), c), lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal usługowy,
 - e) dla posiadaczy kart parkingowych - 1 miejsce postojowe na 1 budynek usługowy, 2 miejsca postojowe na obiekt związany z usługami sportu oraz 0 miejsc postojowych dla pozostałych obiektów;
 - 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
 - 3) z zapewnienia miejsc postojowych na terenie działki zwalnia się wolno stojące obiekty usług o powierzchni użytkowej do 40 m²;
 - 4) przebudowa, rozbudowa, nadbudowa istniejących obiektów, lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.
9. Ustala się lokalizację parkingów ogólnodostępnych, oznaczonych na rysunku planu:
- 1) w jednostce I: tereny oznaczone jako I.28.KS, I.29.KS, I.30.KS, I.31.KS;
 - 2) w jednostce III: tereny oznaczone jako III.04.U/KS, III.05.U/KS, III.06.U/KS, III.20.KS, III.21.KS;
 - 3) w jednostce IV: tereny oznaczone jako IV.07.U/KS, IV.10.KS, IV.26.KS, IV.29.KS;

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) na całym terenie objętym planem lokalizację infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących dopuszcza się:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych,
 - b) w pasach określonych liniami rozgraniczającymi ulic, dojazdów oraz ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu,
 - 2) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi).
2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:
- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego o minimalnej średnicy DN 80;
 - 2) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, które po wybudowaniu sieci wodociągowej należy zamknąć i podłączyć zabudowę do sieci wodociągowej;
 - 3) wodę dla celów p.poż. zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty;
 - 4) w przypadku realizacji budownictwa mieszkaniowego, należy zapewnić dla ludności źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych, przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw;
 - 5) w sytuacjach kryzysowych należy zapewnić dostęp do studni awaryjnych.
3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:
- 1) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych;
 - 2) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy DN160;
 - 3) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach niemających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych. Po rozbudowie sieci kanalizacyjnej wszystkie obiekty należy obowiązkowo podłączyć do sieci, a indywidualne rozwiązania bezwzględnie zlikwidować. Nie dopuszcza się funkcjonowania równocześnie kanalizacji sanitarnej i indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych;
 - 4) na terenach, na których nie ma możliwości technicznych podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków. Zastosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków winno być poprzedzone dokładnym rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych oraz ukształtowania terenu, które pozwolą na ich lokalizację.
4. Zasady odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- 1) wody opadowe i roztopowe ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne:
 - a) z terenów komunikacji drogowej,
 - b) z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu i parkingów,
 - przed odprowadzeniem do gruntu i do wód powierzchniowych wymagają podczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - 2) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z terenów dróg publicznych, oznaczonych jako: 01.KDL, 02.KDL, z pozostałych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora lub magazynowanie w zbiornikach retencyjnych z przeznaczeniem na cele p.poż;
 - 4) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt 1 i 2, mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi;
 - 5) główne elementy rozbudowy systemu kanalizacji deszczowej:
 - a) teren objęty planem nie jest wyposażony w sieć kanalizacji deszczowej,

- b) istniejące rowy melioracyjne odwadniające teren objęty opracowaniem należy zachować do czasu wybudowania projektowanej kanalizacji deszczowej,
- c) zamykanie istniejących otwartych rowów melioracyjnych należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w miejsce likwidowanych rowów należy przewidzieć drenaż w celu zachowania właściwych stosunków wodnych,
- d) wody opadowe należy odprowadzać do projektowanych kanałów deszczowych w drogach obsługujących poszczególne tereny lub poprzez odrębne systemy odwadniające bezpośrednio do rowów melioracyjnych, po uprzednim podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych i osadniku,
- e) wszystkie wyloty do odbiorników mają być wyposażone w separatory substancji ropopochodnych zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg bądź w innym miejscu z zapewnieniem dojazdu, nie wymagają odrębnych wydzielen wewnątrznych w terenie,
- f) wprowadzenie wód opadowych do środowiska (rowów, cieków) zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym terenie opracowania;
- 2) budowę sieci SN i NN realizować w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów, ciągów pieszych i pieszo-jezdnym oraz w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów;
- 3) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych niewyznaczonych w planie, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej, dla których nie obowiązują wyznaczone w planie linie zabudowy;
- 4) dla istniejących sieci i urządzeń kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem ustala się:
 - a) wyklucza się remonty,
 - b) dopuszcza się bieżącą konserwację,
 - c) dopuszcza się przebudowę przez właściwego gestora na wniosek zainteresowanych stron.
- 6. Obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych niskoemisyjnych lub nieemisyjnych źródeł.
- 7. Obowiązuje zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych bądź z sieci.
- 8. Obowiązuje uzbrojenie w usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą sieć telekomunikacyjną.
- 9. Gospodarowanie odpadami stałymi:
 - 1) obowiązuje wywóz na składowisko odpadów poza terenem objętym planem za pośrednictwem specjalistycznych jednostek, na zasadach określonych stosownymi uchwałami Rady Miejskiej Mielna;
 - 2) gospodarka odpadami musi być zgodna z ustawą o odpadach.

§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

1. Wyznaczone w planie strefy ograniczeń dla zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznych średniego napięcia stanowią zagospodarowanie tymczasowe do czasu ich przebudowy (np. skablowania lub likwidacji).

2. Na całym terenie objętym planem obowiązuje zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów poza wyznaczonym w ust.1 oraz ustalonymi §48 ust.4 pkt.4. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, bez prawa lokalizacji nowej zabudowy za wyjątkiem ustalenia zawartego w §15 ust.1 pkt.5.

3. Ustala się zasady lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:
 - a) obiektów niezbędnych do organizacji publicznych imprez plenerowych,
 - b) miejsc wskazanych w ustaleniach szczegółowych;

- 2) na drogach publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów stanowiących wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, punkty sprzedaży biletów, budki telefoniczne, wiaty przystankowe, nośniki reklamowe, w tym również na lokalizacjach tymczasowych.

§ 19. Nalicza się jednorazową opłatę na rzecz Gminy, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem.

§ 20. Informacje i zalecenia nie będące ustaleniami planu Na terenie planu wyznaczono proponowane linie podziału wewnętrznego (wyznaczające działki budowlane i dojazdy), nie będące ustaleniami planu.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe terenów położonych w jednostce I,

która obejmuje teren położony na północ od drogi gminnej oznaczonej jako 02.KDL – ul. Południowa

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały symbolem **I.01.PM.**

1. Przeznaczenie terenu: plaża nadmorska i wydmy;

- 1) obszar z wydrami i plażą stanowi część pasa technicznego przeznaczonego do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;
- 2) na terenach wydzielen wewnętrznym oznaczonych jako 01/1.1 i 01/1.2 dopuszcza się lokalizację pomostu spacerowego(mola);
- 3) teren wydzielen wewnętrznego oznaczony jako 01/1.3 przeznaczony jest pod obudowę wylotu kanalizacji deszczowej w formie pomostu;
- 4) dopuszcza się na plaży, u podnóża wydmy, realizację ciągu pieszego o szerokości nie większej niż 2m, wyłącznie w postaci przejścia układanego bezpośrednio na piasku, w formie rozbielanych elementów, układanych na okres sezonu letniego i demontowanych na okres jesienno-zimowy, o konstrukcji drewnianej lub drewnopodobnej np. typu relumat;
- 5) dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów związanych z obsługą ruchu turystycznego, nie połączonych trwale z gruntem, o trwałej rozbielności konstrukcji oraz tymczasowe urządzenia rekreacyjne,
- 6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża, systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją i urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem oraz infrastruktury technicznej;
- 7) wyklucza się obiekty gastronomiczne;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i w odległości nie mniejszej niż 5m od podnóża wydmy;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 150m² przy zejściach na plażę;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie ustala się;
- 3) parametry zabudowy dla tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie ustala się,
 - c) intensywność zabudowy: nie ustala się,
 - d) parametry dachu: dowolne;
 - e) szerokość elewacji frontowej obiektu: dowolna.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów nieruchomości na działki budowlane.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały;
- 4) ustalenia dotyczące dostępności terenu: obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na całym terenie;
- 5) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków , dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w zakresie , o którym mowa w ust.1.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały symbolem I.02.ZLo.

1. **Przeznaczenie terenu:** lasy ochronne pasa technicznego;
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** zagospodarowanie terenów leśnych zgodnie z planem urządzenia lasu.
3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały symbolem I.03.UM.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;
- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającą 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jedno lub wielorodzinnej,
 - c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej,
 - d) nowe budynki gospodarcze i garażowe dopuszcza się wyłącznie jako budynki wbudowane lub dobudowane, w budynkach o funkcji mieszkaniowej lub usługowej.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) ustala się linie zabudowy: nieprzekraczalne wyznaczone przez istniejącą zabudowę oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na działkach wyłącznie usługowych nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - na działkach z funkcją mieszkaniową nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
- b) liczba kondygnacji dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,5,
- d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy mansardowe,
 - kąt nachylenia połaci: 35⁰-45⁰, dla dachów mansardowych dowolny;
- e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 30m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki; zgodnie z liniami zabudowy.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800m² ;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, w strefie ochrony konserwatorskiej oraz znajdują się na jego obszarze obiekty zabytkowe, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego a częściowo w granicy pasa ochronnego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1,2 i 3 uchwały;
- 4) na terenie wyznaczono zamknięcie kompozycyjne, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały symbolem I.04.UK.

1. Przeznaczenie terenu: tereny usług kultu religijnego;

- 1) na terenie znajduje się historyczny cmentarz przykościelny, nieczynny,
- 2) na terenie dopuszcza się wyłącznie usługi publiczne kultu religijnego, w tym obiekty zamieszkania zbiorowego związane z funkcją usług kultu religijnego,

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: na całym terenie obowiązują zakaz nowej zabudowy oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz podziału terenu, teren objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ponieważ kościół i obszar wpisany do rejestru zabytków objęty jest pełną ochroną konserwatorską.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

- 2) obowiązuje ochrona obiektu i obszaru wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, oznaczonego na rysunku planu odpowiednim symbolem, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały;
- 3) teren znajduje się w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 5) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem związanych z kultem religijnym;
- 6) kościół stanowi dominantę przestrzenną, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §10 uchwały;
- 7) ustalenia dotyczące dostępności terenu: obowiązuje zachowanie dostępu publicznego na całym terenie.

§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały symbolem I.05.UM, I.06.UM, I.07.UM, I.08.UM.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającą 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jedno lub wielorodzinnej,
 - c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej,
 - d) nowe budynki gospodarcze i garażowe dopuszcza się wyłącznie jako budynki wbudowane lub dobudowane, w budynkach o funkcji mieszkaniowej lub usługowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne wyznaczone przez istniejącą zabudowę oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenu oznaczonego jako I.23.IT oraz zgodnie z rysunkiem planu, wyznaczone przez istniejące zabudowy,
 - c) powyżej pierwszej kondygnacji od strony terenu, oznaczonego jako I.23.IT dopuszcza się wykonanie nadwieszenia o głębokości nie więcej niż 2,5m poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - d) nieprzekraczalna w odległości 4m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej jako 01.KDL oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) nieprzekraczalna w odległości 3m od linii rozgraniczającej ciągu pieszego oznaczonego jako I.25.KX;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 05/2.1 do 100% powierzchni działki budowlanej,
 - na pozostałym terenie nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 05/2.1 dowolna,
 - na działkach wyłącznie usługowych nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

- na działkach z funkcją mieszkaniową nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

3) parametry zabudowy:

a) wysokość nowej zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10m, dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 12m dla zamknięć kompozycyjnych, oznaczonych graficznie na rysunku planu,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,

b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

c) intensywność zabudowy:

- na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 05/2.1 nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 3,5,
- na pozostałym terenie nie mniej niż 0,5 i nie więcej niż 2,0,

d) parametry dachu:

- dla zabudowy od strony terenu oznaczonego jako I.23.IT i drogi oznaczonej jako 01.KDL ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy mansardowe, dla zabudowy wewnątrz działek dopuszcza się dachy dowolne,
- kąt nachylenia połaci: 25⁰-45⁰, dla dachów mansardowych do 70⁰;

e) szerokość elewacji frontowej budynku:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 15m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, zgodnie z liniami zabudowy, z wyłączeniem północnej granicy działki;

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800m² ;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielienia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, w strefie ochrony konserwatorskiej oraz znajdują się na ich obszarze obiekty zabytkowe, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny położone są w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały;
- 4) na terenie oznaczonym jako I.06.UM wyznaczono zamknięcie kompozycyjne osi widokowej z drogi oznaczonej jako 01.KDL oraz wyznaczono zamknięcia kompozycyjne od strony promenady, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały.

§ 26. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały symbolem I.09.ZPn, I.10.ZPn,

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni nieurządzonej;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ławki, ścieżki piesze i rowerowe;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) teren oznaczony jako I.09.ZPn znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo i w strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonych graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny położone są w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w zakresie niezbędnym do rekreacyjnego wykorzystania terenu;
- 5) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały symbolem **I.11.ZPn**.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni nieurządzonej – wydma ;

- 1) obszar stanowi część pasa technicznego przeznaczonego do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża, systemu zabezpieczeń wydm morskich przed erozją i urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem oraz infrastruktury technicznej;

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 2) teren położony jest w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały;
- 3) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu.

§ 28. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały symbolem **I.12.ZP, I.13.ZP, I.14.ZP, I.15.ZP**.

1. **Przeznaczenie terenu:** teren zieleni urządzonej (publicznej);

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ławki, ścieżki piesze i rowerowe;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą (boiska, place gier i zabaw itp.);
- 5) na terenie I.12.ZP dopuszcza się lokalizację wieży widokowej jako dominanty przestrzennej, obiektu związanego z usługą kultury typu amfiteatr (muszla koncertowa) oraz obiekty związane z rekreacją i rozrywką (w tym „wesołe miasteczko”);
- 6) na terenie oznaczonym jako I.14.ZP i I.15.ZP dopuszcza się lokalizację parkingów, na zasadach określonych w ust.4;

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się linie zabudowy: na terenie I.12.ZP nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4m od granicy z terenem I.16.ZLo oraz zgodnie z
- 2) parametry zagospodarowania terenu dla terenu I.12.ZP:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: dowolna;
- 3) parametry zabudowy dla terenu I.12.ZP:
 - a) wysokość zabudowy: dla dominanty nie więcej niż 20m, dla pozostałej zabudowy nie więcej niż 10m,
 - b) liczba kondygnacji: dowolna,
 - c) intensywność zabudowy: dowolna,
 - d) parametry dachu: dowolne,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości.

4. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) teren I.12.ZP i część terenu oznaczonego jako I.13.ZP znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) część terenu oznaczonego jako I.12.ZP znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 3) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) tereny położone są w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w zakresie niezbędnym do rekreacyjnego wykorzystania terenu;
- 6) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu;
- 7) na terenach obowiązuje dostęp publiczny;
- 8) na terenie oznaczonym jako I.12.ZP wyznaczono dominantę przestrzenną, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały,
- 9) do czasu realizacji zieleni urządzonej dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie całych terenów I.14.ZP i I.15.ZP w formie parkingu dla samochodów osobowych, w odległości nie mniejszej niż 4m od granicy z terenami I.10.ZPn i I.11.ZPn oraz z uwzględnieniem pkt.6.

§ 29. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały symbolem **I.16.ZLo, I.17.ZLo, I.18.ZLo.**

1. **Przeznaczenie terenu:** lasy ochronne pasa technicznego;
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** zagospodarowanie terenów leśnych zgodnie z planem urządzenia lasu.
3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - 1) teren oznaczony jako I.17.ZLo znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny położone są w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały symbolem I.19.U.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej;

- 1) dopuszcza się usługi kultury tj. np. amfiteatr, w powiązaniu z terenami zieleni publicznej oznaczonym jako I.13.ZP;
- 2) dopuszcza się nie kubaturowe obiekty związane z usługami sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości nie mniej niż 6m od drogi publicznej oznaczonej jako 01.KDL,
 - b) w odległości nie mniej niż 12m od granicy z lasem, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: nie więcej niż 17m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: dowolna,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,6,
 - d) parametry dachu: dowolny,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków usługowych: dowolna;
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m,
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały.

§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały symbolem I.20.UM, I.21.UM, I.22.UM

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającą 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jedno lub wielorodzinnej,
 - c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości nie mniej niż 6m od dróg, ciągów pieszo jezdnych i przejść pieszych,
 - b) na terenie I.20.UM i I.21.UM od granicy z terenem I.16.ZLo wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na terenie I.22.UM w odległości nie mniej niż 12m od granicy z terenami I.10.ZPn i I.17.ZLo;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na działkach wyłącznie usługowych nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - na działkach z funkcją mieszkaniową nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 15m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,0,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy mansardowe,
 - kąt nachylenia połaci: 35°-45°, dla dachów mansardowych dowolny;
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy, z wyłączeniem północnej granicy działki;

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800m² ;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny oznaczone jako I.20.UM i I.21.UM znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz na terenie oznaczonym jako I.21.UM znajduje się obiekt zabytkowy, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny położone są w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały;
- 4) na terenie oznaczonym jako I.22.UM wyznaczono zamknięcie kompozycyjne, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały.

§ 32. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały symbolem **I.23.UM, I.24.UM.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającą 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jedno lub wielorodzinnej,
 - c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości nie mniej niż 6m od drogi publicznej oznaczone jako 01.KDL oraz wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości nie mniej niż 12m od granicy z lasem i od północnej granicy planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w odległości nie mniej niż 4m od przejść pieszych, terenu oznaczonego jako I.15.ZP oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 15m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy mansardowe,

- kąt nachylenia połaci: 35⁰-45⁰, dla dachów mansardowych dowolny;

e) szerokość elewacji frontowej budynku:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 35m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000m² ;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 2) tereny położone są w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały.

§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały symbolem I.25.UM.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającą 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej jako towarzyszącą funkcji usługowej,
 - c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości nie mniej niż 4m od terenów sąsiednich, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 12m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,75,

d) parametry dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- kąt nachylenia połaci: 35⁰-45⁰,

e) szerokość elewacji frontowej budynku:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 30m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 2) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 34. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały symbolem **I.26.UT, I.27.UT.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny usług turystycznych.

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio związanej z prowadzoną usługą, nie więcej niż 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym jako I.26.UT, w odległości nie mniej niż 6m od drogi oznaczonej jako 01.KDL, drogi I.07.KDD oraz w odległości nie mniej niż 5m istniejącego stawu;
 - b) w odległości nie mniej niż 4m od granicy planu oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: nie więcej niż 12m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,8,
- d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, bądź dachy płaskie,

- kąt nachylenia połąci: 0⁰-45⁰,

e) szerokość elewacji frontowej budynku:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 40m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 5000m² ;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 2) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 3) obowiązuje zachowanie istniejącego stawu.

§ 35. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały symbolem I.28.KS, I.29.KS, I.30.KS, I.31.KS, I.32.KS.

1. Przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji;

- 1) dopuszcza się parkingi dla samochodów osobowych wraz zabudową obsługującą, tj. pomieszczenie dla obsługi parkingu.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 5% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: dowolna;
- 2) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5m,
 - b) pozostałe parametry dowolne;
- 3) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny oznaczone jako I.31.KS, I.32.KS znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) na wszystkich terenach obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w ust. 1 pkt.1;
- 4) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 36. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały symbolem I.33.UM, I.34.UM, I.35.UM, I.36.UM, I.37.UM.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającą 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jedno lub wielorodzinnej,
 - c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości nie mniej niż 4m od drogi publicznej oznaczonej jako 02.KDL oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na działkach wyłącznie usługowych nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - na działkach z funkcją mieszkaniową nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 15m, dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do 17m dla zamknięcia kompozycyjnego oznaczonego graficznie na rysunku planu na terenie I.36.UM, na powierzchni nie więcej niż 30m²,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy mansardowe, dla dachów mansardowych dowolny;
 - kąt nachylenia połaci: 35⁰-45⁰,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 40m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000m² ;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) część terenu oznaczonego jako I.36.UM i I.37.UM znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) na terenach oznaczonych jako I.33.UM, I.35.UM znajdują się obiekty zabytkowe, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 5) na terenie oznaczonym jako I.36.UM wyznaczono zamknięcie kompozycyjne osi widokowej z drogi oznaczonej jako 01.KDL, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały;

§ 37. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały symbolem I.38.UM

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającą 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jedno lub wielorodzinnej,
 - c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo jezdnych i przejść pieszych,
 - b) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na działkach wyłącznie usługowych nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - na działkach z funkcją mieszkaniową nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 15m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,0,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy mansardowe,
 - kąt nachylenia połaci: 35⁰-45⁰, dla dachów mansardowych dowolny;

e) szerokość elewacji frontowej budynku:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 45m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000m² ;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) na terenie znajduje się obiekt zabytkowy, oznaczony graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 38. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały symbolem **I.40.UT, I.41.UT.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny usług turystycznych.

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio związanej z prowadzoną usługą, nie więcej niż 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości nie mniej niż 6m od drogi publicznej oznaczonej jako 01.KDL i 02.KDL,
 - b) w odległości nie mniej niż 4m od drogi publicznej oznaczonej jako KDD,
 - c) wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na działkach wyłącznie usługowych nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - na działkach z funkcją mieszkaniową nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 17m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,0,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, bądź dachy płaskie,

- kąt nachylenia połaci: 0⁰-45⁰,

e) szerokość elewacji frontowej budynku:

- dla budynków usługowych: dowolna,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000m² ;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) część terenu oznaczonego jako I.41.UT objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 39. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały symbolem **I.39.UM, I.42.UM, I.43.UM, I.44.UM, I.45.UM, I.46.UM, I.47.UM, I.48.UM, I.49.UM,**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającą 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jedno lub wielorodzinnej,
 - c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie odrębnych budynków lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne w odległości nie mniej niż 6m i 4m od dróg, ciągów pieszo jezdnych i przejść pieszych, zgodnie z rysunkiem planu oraz wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: na terenie w strefie ochrony konserwatorskiej nie więcej niż 10m, na pozostałym terenie nie więcej niż 15m, dla zamknięcia kompozycyjnego osi widokowych z drogi oznaczonej jako 01.KDL na terenach I.39.UM, I.48.UM nie więcej niż 17m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,

- b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,0,
- d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy mansardowe,
 - kąt nachylenia połaci: 35°-45°, dla dachów mansardowych nie więcej niż 70°;
- e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: na terenie w strefie ochrony konserwatorskiej nie więcej niż 20m, na pozostałym terenie nie więcej niż 30m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:

- a) dla zabudowy od strony drogi oznaczonej jako 01.KDL dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy,
- b) na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 47/2.1 na terenie I.47.UM i 39/2.1 na terenie I.39.UM dopuszcza się zabudowę przy granicy działki,
- c) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się:

- a) w formie zabudowy bliźniaczej na terenie wydzielenia wewnętrznego oznaczonego jako 47/2.1 na terenie I.47.UM i 39/2.1 na terenie I.39.UM,
- b) w formie zabudowy wolnostojącej na pozostałych terenach.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800m² ;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren oznaczony jako I.43.UM i część terenów oznaczonych jako I.39.UM, I.44.UM, I.45.UM, I.47.UM, I.48.UM, I.49.UM, znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 3) na terenach oznaczonych jako I.39.UM, I.42.UM, I.45.UM, I.47.UM, I.48.UM, I.49.UM, znajdują się obiekty zabytkowe oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 4) na terenie oznaczonym jako I.39.UM, I.48.UM, znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „VIII”, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 5) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 6) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 7) na terenach oznaczonych jako I.39.UM, I.47.UM, I.48.UM wyznaczono zamknięcia kompozycyjne, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały.

§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały symbolem I.50.UP.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny usług publicznych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) ustala się linie zabudowy:

- a) nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu,
- b) obowiązujące wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- na terenie w strefie ochrony konserwatorskiej: nie więcej niż 10m,
- na pozostałym terenie: nie więcej niż 12m,

b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,

d) parametry dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, bądź dachy płaskie,
- kąt nachylenia połaci: 0°-45°,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:

- a) dla zabudowy od strony drogi oznaczonej jako 01.KDL dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki z zachowaniem linii zabudowy,
- b) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000m² ;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

4. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

2) część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

3) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

4) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 do uchwały symbolem I.51.UT.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny usług turystycznych.

1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio związanej z prowadzoną usługą, nie więcej niż 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce;

2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości nie mniej niż 6m od drogi publicznej oznaczonej jako 02.KDD oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wyznaczona przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: na terenie w strefie ochrony konserwatorskiej nie więcej niż 8m, na pozostałym terenie nie więcej niż 17m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji:
 - na terenie w strefie ochrony konserwatorskiej: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - na pozostałym terenie: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,0,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, bądź dachy płaskie,
 - kąt nachylenia połaci: 0°-45°,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków usługowych: na terenie w strefie ochrony konserwatorskiej nie więcej niż 20m, na pozostałym terenie dowolna;
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000m² ;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) część terenu objęta jest strefą ochrony konserwatorskiej oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 3) na terenie znajdują się obiekty zabytkowe oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 4) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 5) teren położony są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;

- 6) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV, do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w strefie ograniczeń od tej linii oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia w § 15 uchwały.

§ 42. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 do uchwały symbolem I.52.UM, I.53.UM,

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jedno lub wielorodzinnej,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej,
- 3) na terenie oznaczonym jako I.52.UM dopuszcza się parking dla samochodów osobowych;
- 4) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: wyznaczone przez istniejącą zabudowę oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - na terenie oznaczonym jako I.52.UM maksymalnie zgodnie z liniami zabudowy,
 - na terenie oznaczonym jako I.53.UM nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na działkach wyłącznie usługowych nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - na działkach z funkcją mieszkaniową nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 12m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,5,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy mansardowe,
 - kąt nachylenia połaci: 35°-45°, dla dachów mansardowych dowolny;
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800m² ;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w strefie ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) na terenie oznaczonym jako I.53.UM znajduje się obiekty zabytkowe, oznaczone graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

Rozdział 4. Ustalenia szczegółowe terenów położonych w jednostce II,

która obejmuje teren położony na północny-wschód od drogi powiatowej

oznaczonej jako 01.KDL – ul. Nadmorska;

§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 do uchwały symbolem II.01.PM.

1. Przeznaczenie terenu: plaża nadmorska i wydmy;

- 1) obszar z wydmy i plażą stanowi część pasa technicznego przeznaczonego do utrzymania brzegu morskiego w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem hydrotechnicznych budowli ochronnych związanych z ochroną wybrzeża, systemu zabezpieczeń wydmy morskich przed erozją i urządzeń związanych z nawigacją i ratownictwem oraz infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów niekubaturowych związanych z obsługą ruchu turystycznego, nie połączonych trwale z gruntem oraz tymczasowe urządzenia rekreacyjne,

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi i w odległości nie mniejszej niż 5m od podnóża wydmy;

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów nieruchomości na działki budowlane.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały;
- 4) zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 44. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 2 do uchwały symbolem II.02.ZLo, II.03.ZLo.

1. Przeznaczenie terenu: lasy ochronne pasa technicznego;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenów leśnych zgodnie z planem urządzenia lasu.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren oznaczony jako II.03.ZLo znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały.

§ 45. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 2 do uchwały symbolem II.04.UM, II.05.UM, II.06.UM, II.07.UM, II.08.UM.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) na terenie oznaczonym jako II.06.UM dopuszcza się występowanie samodzielnie funkcji mieszkaniowej na pozostałych terenach funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającą 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jedno lub wielorodzinnej,
 - c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) na terenach oznaczonych jako II.04.UM i II.08.UM wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenach oznaczonych jako II.05.UM, II.06.UM i II.07.UM w odległości nie mniej niż 6m od drogi oznaczonej jako 05.KDD,
 - c) od lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - na terenie oznaczonym jako II.08.UM nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - na pozostałych terenach nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na terenie oznaczonym jako II.06.UM nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - na pozostałych terenach nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: na terenie oznaczonym jako II.06.UM nie więcej niż 10m, na pozostałych terenach nie więcej niż 15m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji:
 - na terenie oznaczonym jako II.06.UM nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - na pozostałych terenach nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy:
 - na terenie oznaczonym jako II.08.UM nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,
 - na pozostałych terenach nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,8,

d) parametry dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- kąt nachylenia połaci: 35⁰-45⁰,

e) szerokość elewacji frontowej budynku:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 15m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 800m² ;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny oznaczone jako II.04.UM i II.05.UM znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny oznaczone jako II.04.UM, II.05.UM, II.08.MU położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.
- 4) tereny oznaczone jako II.06.UM, II.07.UM, położone są w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały.

§ 46. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 2 do uchwały symbolem **II.09.ZL, II.10.ZL, II.11.ZL**

1. Przeznaczenie terenu: lasy;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenów leśnych zgodnie z planem urządzenia lasu.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren oznaczony jako II.03.ZLo znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2 uchwały.

§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 do uchwały symbolem **II.12.UT**.

1. Przeznaczenie terenu: tereny usług turystycznych.

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej bezpośrednio związanej z prowadzoną usługą, nie więcej niż 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce;

2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: w odległości nie mniej niż 6m od drogi oznaczonej jako 05.KDD;

2) parametry zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna:

- na działkach wyłącznie usługowych nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

- na działkach z funkcją mieszkaniową nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) parametry zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków usługowych: nie więcej niż 15m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,

b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,

d) parametry dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, bądź dachy płaskie,

- kąt nachylenia połaci: 0°-45°,

- dopuszcza się zachowanie dachów o parametrach niezgodnych z ustaleniami planu istniejących w dniu uchwalenia planu,

e) szerokość elewacji frontowej budynku:

- dla budynków usługowych: nie więcej niż 50m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 5000m² ;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

2) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 48. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 do uchwały symbolem II.13.ZC.

1. Przeznaczenie terenu: projektowany cmentarz;

1) dopuszcza się sytuowanie budynków, budowli związanych z przeznaczeniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, tj. np.: kaplica, kolumbaria itp.,

2) dopuszcza się obiekty małej architektury;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości nie mniej niż 6m od drogi oznaczonej jako 05.KDD oraz od drogi wewnętrznej oznaczonej jako II.10.KDW;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 5% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni terenu;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12m,
 - b) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0 i nie więcej niż 0,05,
 - c) pozostałe parametry dowolne;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** zasady podziału na działki: dowolne.

4. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tych, które są związane z kultem religijnym;
- 4) do czasu realizacji cmentarza oraz zagospodarowania określonego w ust.1 pkt.1, na terenie dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu w formie parkingu dla samochodów osobowych lub pod funkcję rekreacyjno-sportową z zakazem lokalizacji kubaturowych obiektów;
- 5) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;

§ 49. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 do uchwały symbolem **II.14.ZC**.

1. **Przeznaczenie terenu:** zabytkowy cmentarz;

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków, budowli związanych z przeznaczeniem terenu oraz infrastrukturą techniczną, tj. np.: kaplica, kolumbaria itp.,
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości nie mniej niż 6m od drogi oznaczonej jako 01.KDL oraz od drogi wewnętrznej oznaczonej jako II.10.KDW i ciągu pieszego oznaczonego jako II.17.KX;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 5% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni terenu;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 12m,
 - b) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0 i nie więcej niż 0,05,
 - c) pozostałe parametry dowolne;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** zasady podziału na działki: dowolne.

4. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tych, które są związane z funkcjonowaniem cmentarza;
- 4) teren obejmuje cmentarz objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały;
- 5) na terenie znajduje się pomnik przyrody – aleja dwurzędowa 16 klonów zwyczajnych, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust.1 pkt.2 uchwały;
- 6) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 7) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu.

§ 50. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 do uchwały symbolem II.15.UM.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającą 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jedno lub wielorodzinnej,
 - c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie odrębnych budynków lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości nie mniej niż 6m od drogi oznaczonej jako 01.KDL i 05.KDD;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na działkach wyłącznie usługowych nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - na działkach z funkcją mieszkaniową nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 15m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,

e) szerokość elewacji frontowej budynku:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki:

- a) na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 15/2.1 dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,
- b) na pozostałym terenie wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;

5) na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 15/2.1 zabudowę dopuszcza się w formie zabudowy bliźniaczej, na pozostałym terenie w formie zabudowy wolnostojącej.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej:

- a) na terenie wydzielienia wewnętrznego oznaczonego jako 15/2.1: nie mniej niż 300m²,
- b) na pozostałym terenie: nie mniej niż 1000m²;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielienia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz znajdują się na jego obszarze obiekty zabytkowe, oznaczone graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

3) na terenie znajduje się zamknięcie kompozycyjne osi widokowej z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako II. 16.KX, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały;

4) część terenu położona jest w strefie ograniczeń od cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte w § 15;

5) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 51. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 2 do uchwały symbolem II.16.UM, II.17.UM, II.18.UM

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;

2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:

- a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającą 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce,
- b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jedno lub wielorodzinnej,
- c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej;

3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na działkach wyłącznie usługowych nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - na działkach z funkcją mieszkaniową nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 15m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - kąt nachylenia połaci: 25⁰-45⁰,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 30m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo gdzie obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) część terenu oznaczonego jako II.18.UM położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII” oznaczonej na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały;
- 3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) część terenu oznaczonego jako II.18.UM położona jest w strefie ograniczeń od cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte w § 15 uchwały;
- 5) przez teren oznaczony jako II.16.UM przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w strefie ograniczeń od tej linii oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia w § 15 uchwały;
- 6) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 52. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 2 do uchwały symbolem II.19.UM, II.20.UM.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającą 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jedno lub wielorodzinnej,
 - c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dojazdów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na działkach wyłącznie usługowych nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - na działkach z funkcją mieszkaniową nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 15m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 30m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz na terenie oznaczonym jako II.19.UM znajdują się obiekty i obszar zabytkowy, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) na terenie oznaczonym jako II.19.UM znajduje się zamknięcie kompozycyjne osi widokowej z drogi publicznej oznaczonej jako II.01.KDL, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 8 uchwały;
- 4) część terenu oznaczonego jako II.19.UM położona jest w strefie ograniczeń od cmentarza, obowiązują ustalenia zawarte w § 15;
- 5) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 53. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 2 do uchwały symbolem II.21.UM, II.22.UM, II.23.UM, II.24.UM, II.25.UM, II.26.UM

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającą 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej,
 - c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) na terenie II.22.UM w odległości nie mniejszej niż 4m od linii rozgraniczającej i drogi wewnętrznej oznaczonej jako II.12.KDW, od pozostałych dróg w odległości nie mniejszej niż 6m,
 - b) na terenie II.23.UM i 24.II.KDW w odległości nie mniejszej niż 4m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej jako II.13.KDW, od pozostałych dróg w odległości nie mniejszej niż 6m,
 - c) na pozostałych terenach w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych
 - d) w odległości nie mniejszej niż 5m od cieków wodnych, obszarów wodno-błotnych, rowów melioracyjnych i kanałów, zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) od granicy z lasem zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 12m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,8,
- d) parametry dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- kąt nachylenia połaci: 30°-45°,

e) szerokość elewacji frontowej budynku:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki za wyjątkiem zabudowy gospodarczej i garażowej, gdzie dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

5) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) część terenu oznaczonego jako II.21.UM i II.22.UM znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) na wszystkich terenach obowiązuje zachowanie istniejącego systemu melioracyjnego.

§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 do uchwały symbolem II.28.UM.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającą 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej,
 - c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości nie mniej niż 4m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniejszej niż 5m od cieków wodnych, obszarów wodno-błotnych, rowów melioracyjnych i kanałów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 12m,
- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
- b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,8,
- d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) na terenie oznaczonym jako II.28.UM znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 55. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 2 do uchwały symbolem II.29.UM, II.31.UM.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającą 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jedno lub wielorodzinnej,
 - c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) w odległości nie mniej niż 8m od drogi powiatowej oznaczonej jako 01.KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dojazdów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna:
 - na działkach wyłącznie usługowych nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - na działkach z funkcją mieszkaniową nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 15m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) na terenie oznaczonym jako II.29.UM znajduje się obiekt zabytkowy chroniony ustaleniami planu, oznaczony graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.
- 4) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 56. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 2 do uchwały symbolem II.32.MU, II.33.MU, II.34.MU.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

- a) turystyczne z wykluczeniem lokalizacji kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej,
 - b) usługi handlu i gastronomii,
 - c) zabudowę usługową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości nie mniej niż 8m od drogi powiatowej oznaczonej jako 01.KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) na terenie II.33.MU w odległości nie mniejszej niż 5m od rowów melioracyjnych i kanałów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 12m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,6,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - kąt nachylenia połaci: 35⁰-45⁰,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m za wyjątkiem istniejących budynków gospodarczych na terenie II.32.MU, gdzie ustala się szerokość elewacji frontowej jak w stanie istniejącym;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

- 2) na terenie oznaczonym jako II.33.MU znajdują się obiekty zabytkowe chronione postanowieniami planu, oznaczone graficznie na rysunku planu, obowiązują postanowienia zawarte §10 uchwały;
- 3) na terenie oznaczonym jako II.32.UM znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla której obowiązują postanowienia zawarte § 10 uchwały.
- 4) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują postanowienia zawarte w § 9 uchwały;
- 5) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują postanowienia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 57. Ustanowienia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 do uchwały symbolem **II.36.ZNN**.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni naturalnej nieprzekształconej;
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie dotyczy;
3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości.

4. **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) ochrona mokradeł z olszyną bagienną, oczek wodnych, kanału i rowy melioracyjnych jako obszarów cennych przyrodniczo do zachowania, poprzez nakaz pozostawienia w stanie naturalnym wraz z istniejącym systemem melioracyjnym,
- 2) na wszystkich terenach obowiązuje zakaz zabudowy,
- 3) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują postanowienia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują postanowienia zawarte w § 13 ust. 2 uchwały.

§ 58. Ustanowienia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 do uchwały symbolem **II.37.UM**.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 200m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jedno lub wielorodzinnej,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej;

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w oparciu o zachowane relikty fundamentów, ikonografię oraz o historyczny układ przestrzenny;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni terenu II.37.UM,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni terenu II.37.UM,
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 9m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,6,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem; dopuszcza się tarasy,

- kąt nachylenia połaci: 35⁰-45⁰,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: w oparciu o zachowane relikty fundamentów, ikonografię oraz o historyczny układ przestrzenny;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

5) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** zakaz podziału terenu, teren objęty ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ponieważ obiekt i obszar wpisany do rejestru zabytków objęty jest pełną ochroną konserwatorską.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

2) na terenie znajduje się obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków oraz cały teren wpisany jest do rejestru zabytków, oznaczony graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

3) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.

4) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 59. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 do uchwały symbolem **II.38.ZL**.

1. **Przeznaczenie terenu:** las;

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** zagospodarowanie terenów leśnych zgodnie z planem urządzenia lasu.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1) teren obejmuje cenne siedlisko przyrodnicze – las grądowy wraz ze stanowiskiem gatunków chronionych – kalina koralowa do zachowania, zgodnie z ustaleniami w §9;

2) na terenie obowiązuje zakaz zabudowy,

3) część terenu znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

4) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

5) teren położony jest w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały.

Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe terenów położonych w jednostce III,

która obejmuje teren położony na południe od drogi gminnej oznaczonej jako 02.KDL – ul. Południowa, na południowy-zachód od drogi powiatowej oznaczonej jako 01.KDL – ul. Nadmorska i na wschód od drogi gminnej oznaczonej jako 03.KDL – przedłużenie ul. Młyńskiej, do drogi powiatowej nr 03542

§ 60. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 3 do uchwały symbolem **III.01.MU, III.02.MU**.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:

a) turystyczne z wykluczeniem lokalizacji kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej,

- b) usługi handlu i gastronomii,
 - c) zabudowę usługową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) wyznaczone przez istniejącą zabudowę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości nie mniej niż 8m od drogi powiatowej oznaczonej jako 01.KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dojazdów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 12m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,75,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WII” oznaczonego na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały;
- 3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

- 4) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 61. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 3 do uchwały symbolem III.03.R.

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;

- 1) wyklucza się zalesienie użytków rolnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WII” i „WIII” oznaczonego na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały;
- 3) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i obiektów budowlanych, w tym zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej;
- 5) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN15 kV, do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w strefie ograniczeń od tej linii oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia w §15 uchwały;
- 6) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 o ciśnieniu 5,4MPa, oznaczony graficznie na rysunku planu w sąsiedztwie, którego obowiązują ustalenia zawarte w §13 uchwały.
- 7) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 62. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 3 do uchwały symbolem III.04.U/KS, III.05.U/KS, III.06.U/KS.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej i obsługi komunikacji;

- 1) dopuszcza się:
 - a) funkcje obsługi komunikacji,
 - b) usługi handlu i gastronomii,
 - c) funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako powiązane z prowadzoną działalnością gospodarczą, nie przekraczające 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości nie mniej niż 8m od drogi powiatowej oznaczonej jako 01.KDL i na terenie III.05.U/KS, III.06.U/KS od drogi powiatowej znajdującej się poza granicą planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dojazdów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10m,
- b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,3,
- d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, dopuszcza się dachy płaskie,
 - kąt nachylenia połaci: 15⁰-45⁰,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny oznaczone jako III.04.U/KS, III.06.U/KS położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WII” oraz tereny III.04.U/KS i III.05.U/KS położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WIII” oznaczone na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały;
- 3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) przez tereny oznaczone jako III.05.U/KS, III.06.U/KS przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w strefie ograniczeń od tej linii oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia w §15 uchwały;
- 5) przez tereny oznaczone jako III.05.U/KS, III.06.U/KS przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 o ciśnieniu 5,4MPa, oznaczony graficznie na rysunku planu w sąsiedztwie, którego obowiązują ustalenia zawarte w §13 uchwały;
- 6) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 7) na terenach oznaczonych jako III.05.U/KS, III.06.U/KS występują zabytkowe aleje drzew, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §10 uchwały.

§ 63. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 3 do uchwały symbolem III.07.IT.

- 1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury – stacja redukcyjno-pomiarowa gazu.
- 2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się.
- 4. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 64. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 3 do uchwały symbolem **III.08.R, III.09.R, III.10.R, III.12.R.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny rolnicze;

- 1) dopuszcza się zalesienie użytków rolnych na gruntach klasy RV i niższych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie oznaczonym jako III.08.R znajduje się istniejąca zabudowa zagrodowa, gdzie dopuszcza się funkcje agroturystyczne.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenów pod zalesienie zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) dla istniejącej zabudowy na terenie oznaczonym jako III.08.R dopuszcza się wyłącznie remonty.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren oznaczony jako III.08.R położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WII” i „WIII”, tereny oznaczone jako III.09.R i III.10.R położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WIII”, a teren oznaczony jako III.12.R położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WII”, oznaczone na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały;
- 3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej;
- 5) przez tereny oznaczone jako III.08.R, III.09.R i III.12.R przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w strefie ograniczeń od tej linii oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia w §15 uchwały;
- 6) przez tereny oznaczone jako III.08.R, III.12.R i III.09.R przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 o ciśnieniu 5,4MPa, oznaczony graficznie na rysunku planu w sąsiedztwie, którego obowiązują ustalenia zawarte w §13 uchwały;
- 7) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 8) na terenach oznaczonych jako III.08.R, III.09.R, III.12.R występują zabytkowe aleje drzew, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §10 uchwały.

§ 65. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 3 do uchwały symbolem **III.11.MU, III.13.MU, III.15.MU, III.16.MU, III.18.MU, III.19.MU,**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej;

- a) turystyczne z wykluczeniem lokalizacji kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej,
 - b) usługi handlu i gastronomii,
 - c) zabudowę usługową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 3) na terenie oznaczonym jako III.15.MU dopuszcza się parking dla samochodów osobowych;
- 4) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości nie mniej niż 5m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki,
- 5) na terenach III.13.MU, III.18.MU, III.19.MU obowiązuje zakaz podpiwniczenia budynków.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny oznaczone jako III.13.MU, III.15.MU położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WIII” oznaczonego na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały;

- 3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) przez tereny oznaczone jako III.11.MU i III.15.MU przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN15 kV, do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w strefie ograniczeń od tej linii oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia w §15 uchwały;
- 5) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 6) na terenie oznaczonym jako III.11.MU występuje zabytkowa aleja drzew, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §10 uchwały.

§ 66. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 3 do uchwały symbolem **III.20.KS, III.21.KS.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny obsługi komunikacji;

1) dopuszcza się parkingi dla samochodów osobowych.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:**

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki: nie mniej niż 500m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

4. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) na wszystkich terenach obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- 4) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 5) przez tereny przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w strefie ograniczeń od tej linii oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia w §15 uchwały;

§ 67. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 3 do uchwały symbolem **III.22.WS, III.23.WS, III.24.WS.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy melioracyjne.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się.

4. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) rowy zachować jako otwarte z zakazem zabudowy, obowiązują ustalenia zawarte w par.9;
- 2) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 5) przez tereny przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w strefie ograniczeń od tej linii oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia w §15 uchwały.

§ 68. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 3 do uchwały symbolem **III.25.ZL.**

1. Przeznaczenie terenu: lasy;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadane miejsca odpoczynku.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenów leśnych zgodnie z planem urządzenia lasu.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) na terenie obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego o dostępie publicznym, oznaczonego odpowiednio graficznie na rysunku planu.

§ 69. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 3 do uchwały symbolem III.26.ZPn.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni nieurządzonej;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ławki, ścieżki piesze i rowerowe;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 5) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu;
- 6) na terenie obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego o dostępie publicznym, oznaczonego odpowiednio graficznie na rysunku planu.

§ 70. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 3 do uchwały symbolem III.27.MU, III.28.MU, III.29.MU, III.31.MU.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:
 - a) turystyczne z wykluczeniem lokalizacji kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych,

- b) usługi handlu i gastronomii,
 - c) zabudowę usługową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej,
 - d) dopuszcza się funkcje obsługi komunikacji na terenach oznaczonych jako III.27.MU, III.28.MU;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości nie mniej niż 5m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) teren oznaczony jako III.31.MU położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WII” i „WIII” a teren oznaczony jako III.29.MU położony jest w granicach stanowiska

archeologicznego „WIII” oznaczonych na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały;

§ 71. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 3 do uchwały symbolem **III.30.MU, III.32.MU, III.33.MU, III.34.MU, III.35.MU.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:
 - a) turystyczne z wykluczeniem lokalizacji kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych,
 - b) usługi handlu i gastronomii,
 - c) zabudowę usługową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości nie mniej niż 8m od drogi powiatowej oznaczonej jako 01.KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 12m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,8,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - kąt nachylenia połaci: 35⁰-45⁰,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) tereny oznaczone jako III.34.MU i III.35.MU położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WII” i „WIII”, tereny oznaczone jako III.32.MU i III.33.MU położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WIII”, a teren oznaczony jako III.30.MU położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WII”, oznaczonych na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały;
- 5) przez teren oznaczony jako III.30.MU przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 o ciśnieniu 5,4MPa, oznaczony graficznie na rysunku planu, w sąsiedztwie którego obowiązują ustalenia zawarte w §13 uchwały.

§ 72. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 do uchwały symbolem **III.36.ZNN**,

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zieleni naturalnej nieprzekształconej;
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie dotyczy;
3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** zakaz dokonywania wtórnych podziałów.
4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - 1) ochrona obszarów wodno-błotnych i rowy melioracyjnych jako obszarów cennych przyrodniczo do zachowania, poprzez nakaz pozostawienia w stanie naturalnym wraz z istniejącym systemem melioracyjnym,
 - 2) na wszystkich terenach obowiązuje zakaz zabudowy,
 - 3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
 - 4) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
 - 5) część terenu oznaczone jako III.36.ZNN, położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WIII” oznaczonego na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały;
 - 6) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2 uchwały.

Rozdział 6. Ustalenia szczegółowe terenów położonych w jednostce IV,

**która obejmuje teren położony na południe od drogi gminnej oznaczonej jako 02.KDL – ul. Południowa,
na zachód od drogi gminnej oznaczonej jako 03.KDL – przedłużenie ul. Młyńskiej,
na wschód od granicy z działką nr 180/1, do drogi powiatowej nr 03542.**

§ 73. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 4 do uchwały symbolem **IV.01.R**.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny rolnicze;
 - 1) dopuszcza się zalesienie użytków rolnych na gruntach klasy RV i niższych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** zagospodarowanie terenów leśnych zgodnie z planem urządzenia lasu.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WII” i „WIII” oznaczonego na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały;
- 3) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej;
- 5) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w strefie ograniczeń od tej linii oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia w §15 uchwały;
- 6) przez teren przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 o ciśnieniu 5,4MPa, oznaczony graficznie na rysunku planu w sąsiedztwie, którego obowiązują ustalenia zawarte w §13 uchwały;
- 7) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 8) na terenie występuje zabytkowa aleja drzew, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §10 uchwały.

§ 74. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 4 do uchwały symbolem **IV.02.MU, IV.03.MU.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:
 - a) turystyczne z wykluczeniem lokalizacji kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych,
 - b) usługi handlu i gastronomii,
 - c) zabudowę usługową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) na terenie oznaczonym jako IV.02.MU w odległości nie mniej niż 8m od drogi powiatowej znajdującej się za południową granicą planu,
 - b) w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w odległości nie mniej niż 5m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10m,

- dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
- b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,3,
- d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - kąt nachylenia połaci: 35° - 45° ,
- e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WIII” i teren oznaczony jako IV.03.MU w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WII” oznaczonych na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały;
- 3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) przez tereny przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w strefie ograniczeń od tej linii oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia w §15 uchwały;
- 5) na terenach obowiązuje zachowanie istniejących stawów i oczek wodnych,
- 6) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 7) przez teren oznaczony jako IV.02.MU przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 o ciśnieniu 5,4MPa, oznaczony graficznie na rysunku planu w sąsiedztwie, którego obowiązują ustalenia zawarte w §13 uchwały;
- 8) na terenie oznaczonym jako IV.02.MU występuje zabytkowa aleja drzew, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §10 uchwały.

§ 75. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 4 do uchwały symbolem IV.04.ZPn.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni nieurządzonej;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ławki, ścieżki piesze i rowerowe;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;

- 4) dopuszcza się lokalizację niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą (boiska, place gier i zabaw itp.).

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.

3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości.

4. **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w zakresie niezbędnym do rekreacyjnego wykorzystania terenu;
- 5) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu;
- 6) na terenie obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego o dostępie publicznym, oznaczonego odpowiednio graficznie na rysunku planu;
- 7) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WII” i „WIII” oznaczonych na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały.

§ 76. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 4 do uchwały symbolem **IV.05.U**.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny zabudowy usługowej;

1) dopuszcza się:

- a) usługi handlu i gastronomii,
- b) usługi sportu i rekreacji,
- c) usługi turystyczne z wykluczeniem lokalizacji kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych,
- d) funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako powiązane z prowadzoną działalnością gospodarczą, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- e) parkingi dla samochodów osobowych;

2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy będącej dominantą przestrzenną nie więcej niż 15m,
 - dla pozostałej zabudowy nie więcej niż 10m,
 - b) liczba kondygnacji:

- dla dominanty dowolna,
 - dla pozostałej zabudowy nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,0,

d) parametry dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- kąt nachylenia połaci: 35⁰-45⁰,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 5000m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w strefie ograniczeń od tej linii oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia w §15 uchwały;
- 4) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 5) dopuszcza się skanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego;
- 6) na terenie wyznaczono dominantę przestrzenną, oznaczoną graficznie na rysunku planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §15 uchwały.

§ 77. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 4 do uchwały symbolem IV.06.ZL.

1. Przeznaczenie terenu: lasy;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenów leśnych zgodnie z planem urządzenia lasu.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 78. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 4 do uchwały symbolem **IV.07.U/KS.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej i obsługi komunikacji;

1) dopuszcza się:

- a) funkcje obsługi komunikacji,
- b) usługi handlu i gastronomii,
- c) funkcje mieszkaniowe wyłącznie jako powiązane z prowadzoną działalnością gospodarczą, z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10m,
- b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,05 i nie więcej niż 0,1,

d) parametry dachu:

- dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
- kąt nachylenia połaci: 35⁰-45⁰,

e) szerokość elewacji frontowej budynku: dowolna;

4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 3000m²;

2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

2) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 79. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 4 do uchwały symbolem **IV.08.MU, IV.09.MU.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:

- a) turystyczne z wykluczeniem lokalizacji kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych,

- b) usługi handlu i gastronomii,
 - c) zabudowę usługową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się parking dla samochodów osobowych;
- 4) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości nie mniej niż 5m od granicy rowu melioracyjnego zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) oraz zgodnie z załącznikiem graficznym po użyciu Ls;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,3,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 80. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 4 do uchwały symbolem IV.10.KS.

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny obsługi komunikacji;
- 1) dopuszcza się parkingi dla samochodów osobowych.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości.
4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
 - 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
 - 3) na wszystkich terenach obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
 - 4) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.
 - 5) przez teren oznaczony jako IV.10.KS przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w strefie ograniczeń od tej linii oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia w §15 uchwały.

§ 81. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 4 do uchwały symbolem **IV.11.WS, IV.12.WS, IV.13.WS, IV.30.WS, IV.31.WS**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy melioracyjne.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** nie ustala się.
3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się.
4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**
 - 1) rowy zachować jako otwarte z zakazem zabudowy, obowiązują ustalenia zawarte w §9 uchwały;
 - 2) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
 - 3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
 - 4) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.
 - 5) przez teren oznaczony jako IV.11.WS przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w strefie ograniczeń od tej linii oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia w §15 uchwały;
 - 6) przez teren oznaczony jako IV.13.WS przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 o ciśnieniu 5,4MPa, oznaczony graficznie na rysunku planu w sąsiedztwie, którego obowiązują ustalenia zawarte w §13 uchwały;
 - 7) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WIII” oznaczonych na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały.

§ 82. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 4 do uchwały symbolem **IV.14.IT, IV.15.IT.**

1. **Przeznaczenie terenu:** tereny infrastruktury.
2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. **Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:** nie ustala się.
4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 83. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 4 do uchwały symbolem IV.16.UM.

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej;

- 1) dla funkcji usługowych ustala się: wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400m²;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej ustala się:
 - a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającą 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce,
 - b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jedno lub wielorodzinnej,
 - c) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 15m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - kąt nachylenia połaci: 35°-45°,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 5) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1000m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszonych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, gdzie obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) część terenu położona jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII” oznaczonej na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały;
- 3) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) przez teren przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV, do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w strefie ograniczeń od tej linii oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia w § 15 uchwały;
- 5) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 84. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 4 do uchwały symbolem IV.17.ZPn, IV.18.ZPn, IV.19.ZPn, IV.20.ZPn, IV.21.ZPn.

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni nieurządzonej;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ławki, ścieżki piesze i rowerowe;
- 2) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację niekubaturowych obiektów sportowych i rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą (boiska, place gier i zabaw itp.).

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości.

4. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w zakresie niezbędnym do rekreacyjnego wykorzystania terenu;
- 5) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu na całym terenie, dopuszcza się wycinkę wyłącznie ze względów bezpieczeństwa użytkowników terenu;
- 6) tereny oznaczone jako IV.18.ZPn, IV.19.ZPn położone jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WIII” , a teren oznaczony jako IV.17.ZPn położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WII” i „WIII” oznaczonych na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §10 uchwały;
- 7) przez teren oznaczony jako IV.20.ZPn przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 o ciśnieniu 5,4MPa, oznaczony graficznie na rysunku planu w sąsiedztwie, którego obowiązują ustalenia zawarte w §13 uchwały;

- 8) na terenie oznaczonym jako IV.19.ZPn, IV.20.ZPn występuje zabytkowa aleja drzew, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §10 uchwały.

§ 85. Ustalenia dla terenów oznaczonych na załączniku nr 4 do uchwały symbolem **IV.22.MU, IV.23.MU, IV.24.MU, IV.25.MU.**

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 1) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się funkcje usługowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej:
 - a) turystyczne z wykluczeniem lokalizacji kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych,
 - b) usługi handlu i gastronomii,
 - c) zabudowę usługową dopuszcza się w formie budynków wolno stojących lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) w odległości nie mniej niż 6m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenie oznaczonym jako IV.23.MU i IV.25.MU w odległości nie mniej niż 5m od granicy rowu melioracyjnego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 10m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 6m,
 - b) liczba kondygnacji: nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,4,
 - d) parametry dachu:
 - dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem,
 - kąt nachylenia połaci: 35⁰-45⁰,
 - e) szerokość elewacji frontowej budynku:
 - dla budynków mieszkalnych i usługowych: nie więcej niż 20m,
 - dla budynków garażowych i gospodarczych: nie więcej niż 10m;
- 4) zasady lokalizacji zabudowy przy granicy działki: wyklucza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia nowo projektowanej działki budowlanej: nie mniej niż 1500m²;
- 2) szerokość frontu nowo projektowanej działki budowlanej: dowolna;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 4) dopuszcza się realizację zabudowy na mniejszych działkach budowlanych, istniejących w momencie wejścia w życie planu, w tym pomniejszych wskutek wydzielenia gruntu pod drogi na podstawie ustaleń planu.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren oznaczony jako IV.24.MU i część terenów oznaczonych jako IV.22.MU, IV.23.MU, IV.25.MU znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) tereny oznaczone jako IV.23.MU, IV.25.MU położone są w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WIII” oznaczonego na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 uchwały;
- 3) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) tereny położone są w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 86. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 4 do uchwały symbolem IV.26.KS.

1. Przeznaczenie terenu: tereny obsługi komunikacji;

- 1) dopuszcza się parkingi dla samochodów osobowych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: nie ustala się.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania wtórnych podziałów nieruchomości.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 2) na terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;
- 3) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

§ 87. Ustalenia dla terenu oznaczonego na załączniku nr 4 do uchwały symbolem IV.27.ZL.

1. Przeznaczenie terenu: lasy;

- 1) dopuszcza się zagospodarowanie związane wyłącznie z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu tj. ścieżki piesze i rowerowe, ławki, zadaszone miejsca odpoczynku.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenów leśnych zgodnie z planem urządzenia lasu.

3. Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości: zasady podziału na działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 2) teren położony jest w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego „WIII” oznaczonych na rysunku planu właściwym symbolem, obowiązuje ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 uchwały;
- 3) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 4) teren położony jest w granicy pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.

Rozdział 7.

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 88. Drogi o znaczeniu ponadlokalnymDla terenów o symbolach **01.KDL** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: droga klasy L – lokalna – ul. Nadmorska.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 12m oraz częściowo w istniejących liniach rozgraniczających i zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) wyposażenie: chodnik po obu stronach jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej oraz urządzenie jako ciąg pieszo-jezdny;
- 4) dostępność: z ograniczeniami.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji reklam, z wyjątkiem reklam tymczasowych lokalizowanych na czas nie dłuższy niż 120 dni i tylko w formie transparentów nadwieszanych nad pasem drogowym na wysokości nie powodującej zakłócenia ruchu;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. Inne ustalenia:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest częściowo w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego, a częściowo w granicy pasa ochronnego wybrzeża morskiego, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1,2, 3 uchwały;
- 4) na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII” i „WIII”, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 5) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 6) na terenie występuje zabytkowa aleja drzew, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §10 uchwały;
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury;

§ 89. Dla terenów o symbolach **02.KDL** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: droga klasy L – lokalna – ul. Południowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) wyposażenie: chodnik po obu stronach jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, dopuszcza się parkingi po obu stronach drogi;
- 4) dostępność: bez ograniczeń

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;

- 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. Inne ustalenia:

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicach pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 90. Dla terenów o symbolach **03.KDL** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy L – lokalna – przedłużenie ul. Młyńskiej.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 12m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
- 4) dostępność: bez ograniczeń

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. Inne ustalenia:

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicach pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 91. Dla terenów o symbolach **04.KDD** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D – dojazdowa –ul. Polna.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
- 4) dostępność: bez ograniczeń

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. Inne ustalenia:

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicach pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII”, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 92. Dla terenów o symbolach **05.KDD** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: droga klasy D – dojazdowa –ul. Leśna

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10m oraz fragment w istniejących liniach rozgraniczających i zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
- 4) dostępność: z ograniczeniami.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. Inne ustalenia:

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.
- 3) teren położony jest częściowo w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego, a częściowo w granicy pasa ochronnego wybrzeża morskiego, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1,2,3 uchwały.

Drogi w jednostce I

§ 93. Dla terenów o symbolach **I.01.KDL** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy L – lokalna.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 12m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej, dopuszcza się parkingi po obu stronach drogi;
- 4) dostępność: bez ograniczeń

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicach pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 94. Dla terenów o symbolach **I.02.KDD, I.04.KDD, I.05.KDD, I.06.KDD** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D – dojazdowa.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) dla dróg oznaczonych jako I.02.KDD, I.04.KDD, I.06.KDD: 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej jako I.05.KDD: w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
- 4) dostępność: bez ograniczeń

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. Inne ustalenia:

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) teren położony jest w granicach pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 5) teren I.02.KDD znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 6) teren I.04.KDD znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 95. Dla terenów o symbolach **I.03.KDW , I.07.KDW, I.08.KDW, I.09.KDW, I.10.KDW, I.11.KDW, I.12.KDW, I.13.KDW, I.14.KDW, I.15.KDW, I.16.KDW, I.17.KDW, I.18.KDW, I.19.KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej jako I.03.KDW: 5m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej jako I.07.KDW: w istniejących liniach rozgraniczających,
 - c) dla drogi oznaczonej jako I.08.KDW: w istniejących liniach rozgraniczających, z poszerzeniem na plac do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi oznaczonej jako I.09.KDW: 5m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla drogi oznaczonej jako I.10.KDW: 8m, na zakończeniu obowiązuje plac do zawracania o wymiarach 12,5m na 12,5m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) dla dróg oznaczonych jako I.11.KDW, I.12.KDW: 5m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) dla dróg oznaczonych jako I.13.KDW, I.15.KDW, I.17.KDW, I.18.KDW, I.19.KDW: w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dla drogi oznaczonej jako I.14.KDW: 6m, na zakończeniu obowiązuje plac do zawracania o wymiarach 12,5m na 12,5m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) dla drogi oznaczonej jako I.16.KDW: w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
- 4) dostępność: bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. Inne ustalenia:

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz;

- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny I.03.KDW, I.07.KDW, I.08.KDW, I.09.KDW, I.10.KDW, I.11.KDW, I.12.KDW, I.13.KDW, I.14.KDW, I.15.KDW, I.16.KDW, I.17.KDW, I.18.KDW, I.19.KDW położone są w granicach pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 2 uchwały;
- 4) teren I.16.KDW, położony jest w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały;
- 5) na terenach oznaczonych jako I.03.KDW, I.15.KDW znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 6) tereny I.03.KDW, I.09.KDW, I.10.KDW, I.11.KDW, I.12.KDW, I.13.KDW, I.14.KDW, I.15.KDW, I.16.KDW, I.17.KDW, I.18.KDW, I.19.KDW znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 7) teren I.11.KDW, I.12.KDW, I.14.KDW, I.16.KDW znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 8) na terenie I.16.KDW dopuszcza się wprowadzanie zabudowy na zasadach określonych w §25 dla terenu I.05.UM, zgodnie ze ustalonymi liniami zabudowy, z zachowaniem w poziomie parteru przejazdu bramnego, oznaczonego graficznie na rysunku planu

§ 96. Dla terenu o symbolu **I.22.KX** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo-jezdny;

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: dowolny;
- 3) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 4) dostępność: piesza - bez ograniczeń, jezdna – z ograniczeniami.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ciąg w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

- 1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 2) teren położony jest w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały;
- 3) na terenie oznaczono obiekt wskazany do likwidacji, dopuszcza się ich funkcjonowanie do czasu realizacji ciągu pieszo-jezdnego, bez prawa rozbudowy i przebudowy;
- 4) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 97. Dla terenu o symbolu **I.20.KX, I.21.KX, I.24.KX** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** ciąg pieszy;

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla ciągu pieszego oznaczonego jako I.20.KX: 3m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla ciągu pieszego oznaczonego jako I.21.KX: w istniejących liniach rozgraniczających,
 - d) dla ciągu pieszego oznaczonego jako I.24.KX: 4m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: dowolny;
- 3) wyposażenie: jako ciąg pieszy;
- 4) dostępność: bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ciąg w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. Inne ustalenia:

- 1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 2) teren I.24.KX położony jest w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały;
- 3) tereny I.20.KX, I.21.KX położone są w granicach pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) na terenie oznaczonym jako I.24.KX znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „VIII”, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.
- 5) teren I.24.KX znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 6) teren I.20.KX, I.21.KX znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 98. Dla terenów o symbolach **I.25.KX, I.26.KX, I.27.KX, I.28.KX, I.29.KX, I.30.KX, I.31.KX, I.32.KX** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo-jezdny.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 5m z poszerzeniami na skrzyżowania zgodnie z rysunkiem planu, oraz dla terenu I.27.KX zgodnie z rysunkiem planu, a dla terenu I.32.KX w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) przekrój: dowolny;
- 3) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 4) dostępność: piesza - bez ograniczeń, jezdnia – z ograniczeniami.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;

- 4) urządzenia techniczne: ciąg w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. Inne ustalenia:

- 1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 2) teren położony jest w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały;
- 3) na terenie I.27.KX dopuszcza się zabudowę usługową zgodnie z liniami zabudowy, o wysokości nie więcej niż 6m i kącie nachylenia połaci dachowej dowolnej;
- 4) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 5) tereny I.25.KX, I.26.KX, I.27.KX, I.32.KX znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 99. Dla terenu o symbolu **I.23.IT** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren infrastruktury technicznej - opaska brzegowa stanowiąca budowlę hydrotechniczną służącą ochronie brzegu morskiego;

- 1) dopuszcza się wykorzystanie jako ciąg pieszy oraz jezdny z ograniczeniem dla pojazdów urzędu morskiego i służb ratowniczych;

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: dowolny;
- 3) wyposażenie: jako ciąg pieszy;
- 4) dostępność: piesza bez ograniczeń, jezdna z ograniczeniami.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: nie ustala się;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;

4. Inne ustalenia:

- 1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 2) teren położony jest w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 i 3 uchwały;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz lokalizacji „ogródków gastronomicznych”;
- 4) obowiązuje zachowania niezakłóconego widoku na morze z ciągu widokowego wyznaczonego na ciągu pieszym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

Drogi w jednostce II

§ 100. Dla terenów o symbolach **II.02.KDD, II.03.KDD, II.04.KDD, II.05.KDD** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D – dojazdowa.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) dla dróg oznaczonych jako II.02.KDD i II.03.KDD w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla dróg oznaczonych jako II.04.KDD i II.05.KDD 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;

3) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;

4) dostępność: bez ograniczeń

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;

2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;

4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;

5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;

6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

1) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz;

2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

3) tereny położone są w granicach pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;

4) na terenie oznaczonym jako II.04.KDD znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;

5) teren II.02.KDD, II.03.KDD, II.04.KDD, znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 101. Dla terenów o symbolach **II.06.KDW, II.08.KDW, II.09.KDW, II.10.KDW, II.11.KDW, II.12.KDW, II.13.KDW** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

a) dla drogi oznaczonej jako II.06.KDW 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla drogi oznaczonej jako II.08.KDW część w istniejących liniach rozgraniczających a pozostała część 10m, zgodnie z rysunkiem planu;

c) dla dróg oznaczonych jako II.09.KDW, II.10.KDW część w istniejących liniach rozgraniczających a pozostała część 8m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla drogi oznaczonej jako II.11.KDW 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla drogi oznaczonej jako II.12.KDW, II.13.KDW w istniejących liniach rozgraniczających;

2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;

- 3) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
- 4) dostępność: bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. Inne ustalenia:

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny położone są w granicach pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) teren II.08.KDW, II.09.KDW, II.10.KDW, II.11.KDW i częściowo II.12.KDW znajduje się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały;
- 5) na terenach II.06.KDW, II.12.KDW, II.13.KDW obowiązuje zachowanie drożności rowów i kanałów, stosując metody hydrotechniczne np. przegrody wodne, z zachowaniem istniejącego układu melioracyjnego.

§ 102. Dla terenów o symbolach **II.14.KX, II.15.KX, II.16.KX, II.17.KX, II.18.KX, II.17.KX, II.19.KX, II.20.KX, II.21.KX** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-jezdny i piesz.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla ciągu pieszego oznaczonego jako II.14.KX 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla ciągu pieszego oznaczonego jako II.15.KX 5m oraz w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako II.16.KX 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) dla ciągów pieszych oznaczonych jako II.17.KX i II.20.KX 4m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako II.18.KX w istniejących liniach rozgraniczających,
 - f) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako II.19.KX 7m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) dla ciągu pieszego oznaczonego jako II.21.KX 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: dowolny;
- 3) wyposażenie:
 - a) dla ciągów pieszo-jezdnych dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników,
 - b) dla ciągów pieszych dowolne,
 - c) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
- 4) dostępność: bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ciąg w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. Inne ustalenia:

- 1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 2) tereny II.14.KX, II.16.KX, II.17.KX, II.18.KX, II.19.KX, II.20.KX, położone są w granicach pasa ochronnego wybrzeża morskiego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 uchwały;
- 3) teren II.21.KX położony jest w granicach pasa technicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.1 uchwały;
- 4) teren II.15.KX, położony jest częściowo w granicy pasa technicznego wybrzeża morskiego oraz w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią a częściowo w granicy pasa ochronnego wybrzeża morskiego, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 1,2,3 uchwały;
- 5) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz;
- 6) tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo, oznaczonej graficznie na rysunku planu, obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.
- 7) na terenie II.14.KX obowiązuje zachowanie drożności rowów i kanałów, stosując metody hydrotechniczne np. przegrody wodne, z zachowaniem istniejącego układu melioracyjnego.

Drogi w jednostce III

§ 103. Dla terenów o symbolach **III.01.KDL** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: droga klasy L – lokalna.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 12m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
- 4) dostępność: bez ograniczeń

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. Inne ustalenia:

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;

- 3) teren położony jest w granicach pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) na terenie znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII”, dla której obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 104. Dla terenów o symbolach **III.02.KDD, III.03.KDD, III.04.KDD, III.05.KDD, III.06.KDD** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D – dojazdowa.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) dla dróg oznaczonych jako III.02.KDD, III.03.KDD, III.04.KDD, III.05.KDD: 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dla drogi oznaczonej jako III.06.KDD : 12m oraz w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;

3) wyposażenie:

- a) dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników,
- b) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej,
- c) na terenie drogi oznaczonej jako III.05.KDD obowiązuje stosowanie powierzchni przepuszczalnych oraz zastosowanie przepustów wodnych przy realizacji drogi przechodzącej przez teren w pobliżu oczek wodnych tj. przy terenach oznaczonych jako III.36.ZNN;

4) dostępność: bez ograniczeń

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. **Inne ustalenia:**

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały.
- 3) tereny położone są w granicach pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) na terenach oznaczonych jako III.02.KDD i III.06.KDD znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII” i „WIII”, a na terenach oznaczonych jako III.03.KDD, III.04.KDD, III.05.KDD znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

§ 105. Dla terenów o symbolach **III.07.KDW, III.08.KDW, III.09.KDW, III.10.KDW** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) dla dróg oznaczonych jako III.07.KDW, III.08.KDW w istniejących liniach rozgraniczających z poszerzeniem na plac do zawracania 12,5m na 12,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) dla dróg oznaczonych jako III.09.KDW, III.10.KDW 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
 - 3) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
 - 4) dostępność: bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. Inne ustalenia:

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny położone są w granicach pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) na terenie oznaczonym jako III.08.KDW znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WII” i „WIII”, a na terenach oznaczonych jako III.07.KDW, III.09.KDW, znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte § 10 uchwały.

Drogi w jednostce IV

§ 106. Dla terenów o symbolach **IV.01.KDD, IV.02.KDD** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: droga klasy D – dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
- 4) dostępność: bez ograniczeń

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. Inne ustalenia:

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny położone są w granicach pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) na terenie IV.01.KDD znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII”, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały.

§ 107. Dla terenów o symbolach **IV.03.KDW, IV.04.KDW, IV.05.KDW, IV.06.KDW, IV.07.KDW** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** droga wewnętrzna.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej jako IV.04.KDW 8m i 10m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla dróg oznaczonych jako IV.03.KDW, IV.05.KDW, IV.06.KDW, IV.07.KDW 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) wyposażenie: dopuszcza się urządzenie bez wyodrębniania jezdni i chodników, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
- 4) dostępność: bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: droga w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. Inne ustalenia:

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz;
- 2) tereny położone są w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 3) tereny położone są w granicach pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały;
- 4) na terenie IV.05.KDW znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „WIII” i „WII”, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10 uchwały.

§ 108. Dla terenów o symbolach **IV.08.KX, IV.09.KX, IV.10.KX** oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenu:** ciąg pieszo-jezdny i pieszy.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla ciągu pieszego oznaczonego jako IV.08.KX 8m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla ciągu pieszego oznaczonego jako IV.09.KX 5m oraz zgodnie z rysunkiem planu,

- c) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego jako IV.10.KX 6m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) przekrój: dowolny;
- 3) wyposażenie: dowolne, dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej;
- 4) dostępność: bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury tj. ławki, wiaty przystankowe, latarnie, kosze na śmieci itp.: dopuszcza się;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: ciąg w liniach rozgraniczających jest korytarzem infrastruktury technicznej stanowiącej wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: dowolne;
- 6) pozostałe ustalenia jak w §11 ust.3 uchwały.

4. Inne ustalenia:

- 1) teren położony jest w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 uchwały;
- 2) tereny położone są w granicach pasa ochronnego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust.2 uchwały.
- 3) tymczasowe obiekty budowlane: zakaz.

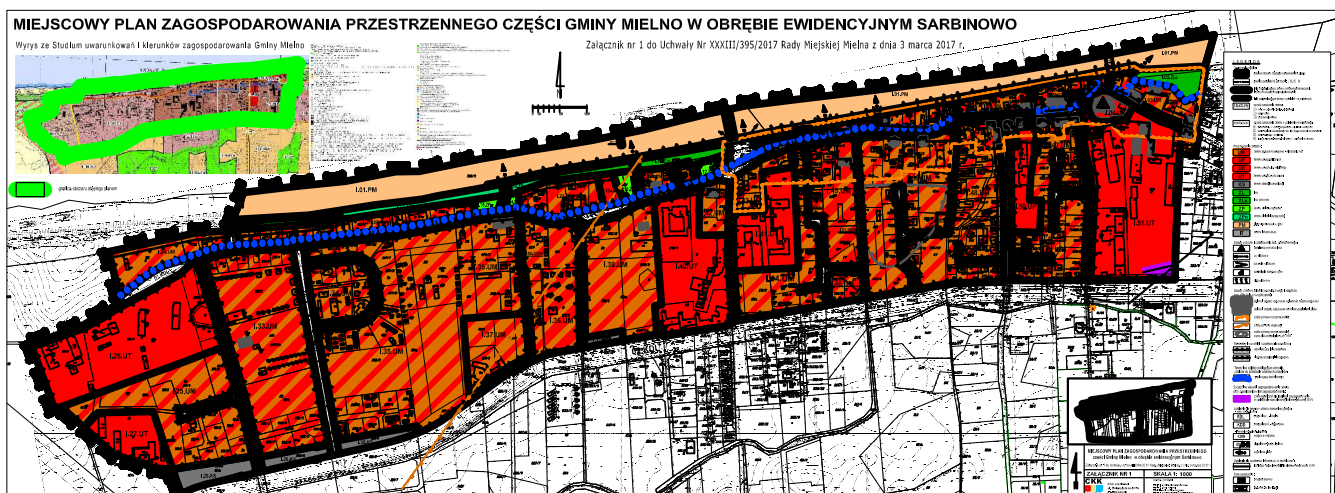
Rozdział 8. Przepisy końcowe

§ 109. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Mielna.

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

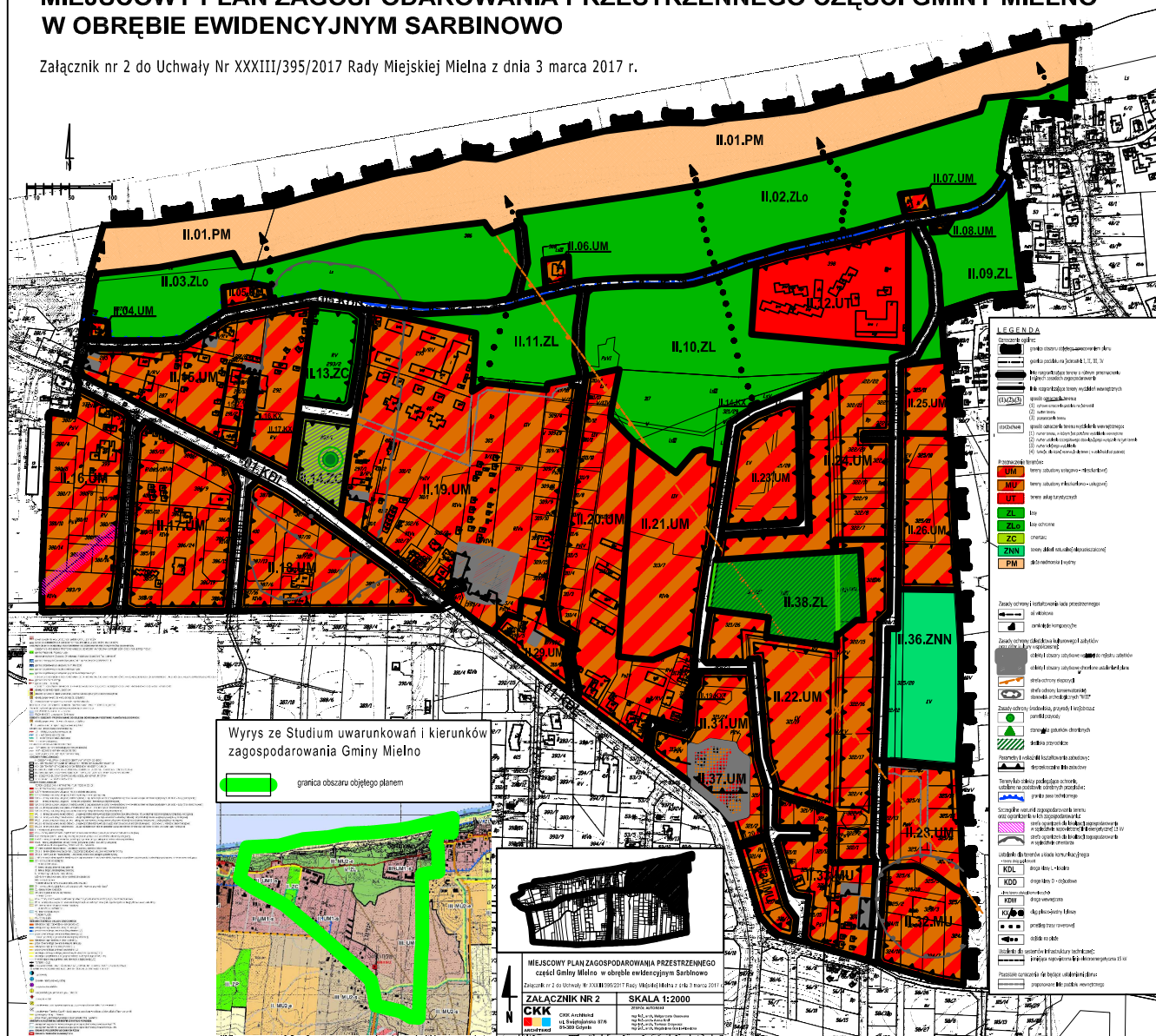
Przewodniczący Rady
Miejskiej Mielna

Tadeusz Jarząbek

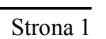


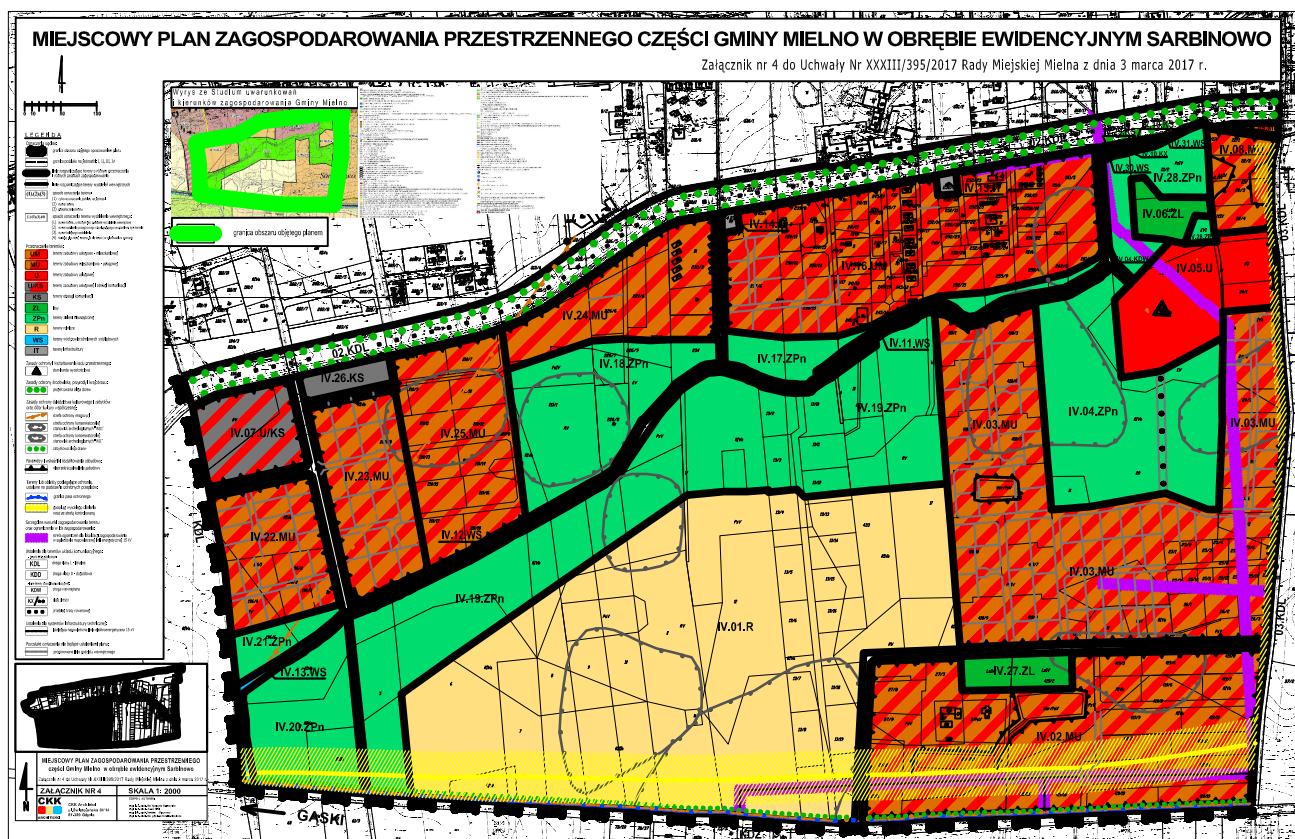
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GMINY MIELNO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM SARBINOWO

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/395/2017 Rady Miejskiej Mielna z dnia 3 marca 2017 r.



Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/395/2017 Rady Miejskiej Mielna z dnia 3 marca 2017 r.





Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z póź. zm.) projekt planu został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z póź. zm.) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu może wnieść uwagi w terminie nie krótszym niż 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy w Mielnie, w dniach od 28.05.2015 r. do 18.06.2015 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 02.07.2015 roku wpłynęło 86 uwag.

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się w całości, lub uwzględnia się częściowo niżej wymienione uwagi. Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

- 1) Uwaga złożona przez osobę prawną w dniu 29.05.2015r. dotyczyła terenu działki nr Dz. nr 387/16. Zgłaszająca uwagę wnosiła o zmianę szerokości drogi II.03.KDD do 8m, oraz o zmianę linii zabudowy.

Uwaga nie została uwzględniona. Minimalna szerokość drogi publicznej to 10m; zwężenie drogi spowoduje powstanie niepraktycznego uskoku. Z kolei linia zabudowy 6m od drogi wynika z przepisów drogowych, w szczególnych przypadkach można ją zbliżyć do drogi, tutaj brak na to uzasadnienia.

- 2) Uwaga złożona przez osobę prawną w dniu 15.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr: 440/1, 440/4-44 położonych na terenie IV.25.MU. Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie działki nr 440/45 na drogę publiczną.

Uwaga nie została uwzględniona. Brak uzasadnienia dla wydzielania na terenie drogi publicznej; zgodnie z ustawą o drogach publicznych droga publiczna gminna to droga o znaczeniu lokalnym; wskazana droga stanowiąca dz. nr 440/45 takiego znaczenia dla mieszkańców gminy nie ma.

- 5) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 17.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr: 20. Zgłaszająca uwagę wnosiła o dopuszczenie możliwości zabudowy na działce.

Uwaga nie została uwzględniona. Część działki nr 20 jest oznaczona jako IV.04.ZPn, pozostała część jest IV.03.MU. Granice przeznaczenia na ZPn i MU wynikają z granic wskazanych w studium. Duża część działki jest jednakże przeznaczona na cele budowlane, mieszkalno-usługowe.

- 7) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 17.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 389/5 (II.18.UM). Zgłaszająca uwagę wnosiła o dopuszczenie budowy domków kempingowych.

Uwaga nie została uwzględniona. Wnioskowana działka jest oznaczona jako II.18.UM (tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej), jednakże tego typu zabudowa jako mało reprezentacyjna nie powinna znajdować się przy wjeździe do miejscowości turystycznej.

- 8) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 17.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 301/1 (II.19.UM). Zgłaszająca uwagę wnosiła o dopuszczenie budowy domków kempingowych.

Uwaga nie została uwzględniona. Wnioskowana działka jest oznaczona jako II.18.UM (tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej), jednakże tego typu zabudowa jako mało reprezentacyjna nie powinna znajdować się przy wjeździe do miejscowości turystycznej.

- 9) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 17.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 302/7 (II.19.UM). Zgłaszająca uwagę wnosiła o dopuszczenie budowy domków kempingowych.

Uwaga nie została uwzględniona. Wnioskowana działka jest oznaczona jako II.18.UM (tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej), jednakże tego typu zabudowa jako mało reprezentacyjna nie powinna znajdować się przy wjeździe do miejscowości turystycznej.

- 10) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 17.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 302/6 (II.19.UM). Zgłaszająca uwagę wnosiła o dopuszczenie budowy domków kempingowych.

Uwaga nie została uwzględniona. Wnioskowana działka jest oznaczona jako II.18.UM (tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej), jednakże tego typu zabudowa jako mało reprezentacyjna nie powinna znajdować się przy wjeździe do miejscowości turystycznej.

- 11) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 17.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 53/17 (działka położona w części na terenie III.35.MU a cz. na III.08.R). Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

- a) dopuszczenie budowy domków kempingowych.

Uwaga nie została uwzględniona. Wnioskowana działka jest oznaczona w studium jako teren III.MU2-s, na którym kempingi nie są dopuszczone.

- b) rozszerzenie funkcji na MN/U (cz. dz. nr 53/17 oznaczona została jako II.08.R , pozostała cz. działki jest przeznaczona na f. mieszkalno-usługową (MU)

Uwaga nie została uwzględniona. Granice przeznaczenia na R i MU wynikają z granic wskazanych w studium. Większość obszaru jest przeznaczona na cele budowlane

- 12) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 17.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 53/17 (działka położona w części na terenie III.35.MU a cz. na III.08.R). Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

- a) dopuszczenie budowy domków kempingowych.

Uwaga nie została uwzględniona. Wnioskowana działka jest oznaczona w studium jako teren III.MU2-s, na którym kempingi nie są dopuszczone.

- b) rozszerzenie funkcji na MN/U (cz. dz. nr 53/17 oznaczona została jako II.08.R , pozostała cz. działki jest przeznaczona na f. mieszkalno-usługową (MU)

Uwaga nie została uwzględniona. Granice przeznaczenia na R i MU wynikają z granic wskazanych w studium. Większość obszaru jest przeznaczona na cele budowlane

- 13) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 17.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 53/17 (działka położona w części na terenie III.35.MU a cz. na III.08.R). Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

- a) dopuszczenie budowy domków letniskowych.

Uwaga nie została uwzględniona. Wnioskowana działka jest oznaczona w studium jako teren III.MU2-s, na którym sezonowa turystyczna baza noclegowa nie jest dopuszczona.

- b) rozszerzenie funkcji na MN/U (cz. dz. nr 53/17 oznaczona została jako II.08.R , pozostała cz. działki jest przeznaczona na f. mieszkalno-usługową (MU)

Uwaga nie została uwzględniona. Granice przeznaczenia na R i MU wynikają z granic wskazanych w studium. Większość obszaru jest przeznaczona na cele budowlane

- 14) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 17.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 53/17 (działka położona w części na terenie III.35.MU a cz. na III.08.R). Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

- a) dopuszczenie budowy domków letniskowych.

Uwaga nie została uwzględniona. Wnioskowana działka jest oznaczona w studium jako teren III.MU2-s, na którym sezonowa turystyczna baza noclegowa nie jest dopuszczona.

- b) rozszerzenie funkcji na MN/U (cz. dz. nr 53/17 oznaczona została jako II.08.R , pozostała cz. działki jest przeznaczona na f. mieszkalno-usługową (MU)

Uwaga nie została uwzględniona. Granice przeznaczenia na R i MU wynikają z granic wskazanych w studium. Większość obszaru jest przeznaczona na cele budowlane;

- 15) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 17.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 53/17 (działka położona w części na terenie III.35.MU a cz. na III.08.R). Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

- a) dopuszczenie budowy domków kempingowych.

Uwaga nie została uwzględniona. Wnioskowana działka jest oznaczona w studium jako teren III.MU2-s, na którym sezonowa turystyczna baza noclegowa nie jest dopuszczona.

- b) rozszerzenie funkcji na MN/U (cz. dz. nr 53/17 oznaczona została jako II.08.R, pozostała cz. działki jest przeznaczona na f. mieszkalno-usługową (MU))

Uwaga nie została uwzględniona. Granice przeznaczenia na R i MU wynikają z granic wskazanych w studium. Większość obszaru jest przeznaczona na cele budowlane

- 21) Uwaga złożona przez Radę Sołecką w dniu 17.06.2015r. dotyczyła terenu działek nr 398, 260/19, 250 (działki położone na terenach I.08.UM, II.14.KX, I.04.KDD, III.06.U/KS, III.05.U/KS, III.06.KDD, I.01.KDL). Zgłaszająca uwagę wносиła o:

- a) przeprowadzenie inwentaryzacji istniejącej zabudowy przy poszerzeniu drogi I.04.KDD, uwzględnić przy poszerzeniu drogi budynek na działce 250 (przesunąć drogę w stronę Jawora),.

Uwaga nie została uwzględniona. Droga I.04.KDD nie jest w planie poszerzana, przebiega po istniejących granicach.

- b) teren I.08.UM przeznaczyć na zieleń ZP,

Uwaga nie została uwzględniona. Obszar ten wskazany jest w Studium jako teren usługowy, na sąsiedniej nieruchomości planowana jest zieleń. Działka stanowi własność Gminy i przeznaczenie jej na funkcje inwestycyjne uzasadnione jest też względami ekonomicznymi.

- c) przy braku miejsc postojowych na terenie posesji stworzyć możliwość wskazania innej działki z przeznaczeniem na miejsca postojowe, do której właściciel ma tytuł prawny (jak w Chrobrego)

Uwaga nie została uwzględniona. Takie ustalenie może doprowadzić do sytuacji uniknięcia konieczności zagwarantowania miejsc postojowych (po uzyskaniu pozwolenia na budowę może nastąpić sprzedaż nieruchomości, na której wskazano w projekcie budowlanym parking). W przypadku posiadania dwóch działek z przeznaczeniem na inwestycję właściciel może dokonać ich połączenia.

- 23) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 22.06.2015r. dotyczyła terenu działek nr 313/3, 313/7, 53/17 (działka nr 53/17 położona w części na terenie III.35.MU a cz. na III.08.R). Zgłaszająca uwagę wносиła o przeznaczenie całej dz. nr 53/17 na cele budowlane.

Uwaga nie została uwzględniona. Granice przeznaczenia na R i MU wynikają z granic wskazanych w studium. Większość obszaru jest przeznaczona na cele budowlane

- 24) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 22.06.2015r. dotyczyła terenu działek nr 313/3, 313/7, 53/17 (działka nr 53/17 położona w części na terenie III.35.MU a cz. na III.08.R). Zgłaszająca uwagę wносиła o przeznaczenie całej dz. nr 53/17 na cele budowlane.

Uwaga nie została uwzględniona. Granice przeznaczenia na R i MU wynikają z granic wskazanych w studium. Większość obszaru jest przeznaczona na cele budowlane

- 25) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 22.06.2015r. dotyczyła terenu działek nr 313/3, 313/7, 53/17 (działka nr 53/17 położona w części na terenie III.35.MU a cz. na III.08.R). Zgłaszająca uwagę wносиła o przeznaczenie całej dz. nr 53/17 na cele budowlane.

Uwaga nie została uwzględniona. Granice przeznaczenia na R i MU wynikają z granic wskazanych w studium. Większość obszaru jest przeznaczona na cele budowlane

- 26) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 22.06.2015r. dotyczyła terenu działek nr 313/3, 313/7, 53/17 (działka nr 53/17 położona w części na terenie III.35.MU a cz. na III.08.R). Zgłaszająca uwagę wносиła o przeznaczenie całej dz. nr 53/17 na cele budowlane.

Uwaga nie została uwzględniona. Granice przeznaczenia na R i MU wynikają z granic wskazanych w studium. Większość obszaru jest przeznaczona na cele budowlane

- 27) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 22.06.2015r. dotyczyła terenu działek nr 39/1, 39/11, 39/3. Zgłaszająca uwagę wносиła o pozostawienie drogi wewnętrznej w istniejących liniach rozgraniczających (dz. 39/3) – na dz. nr 39/11 istniejące miejsca postojowe

Uwaga została uwzględniona częściowo. Istniejąca droga jest zbyt wąska, projektowana droga III.05.KDD jest niezbędna do prawidłowej obsługi komunikacyjnej (drogę poszerzono kosztem działki nr 41/30).

- 28) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 22.06.2015r. dotyczyła terenu działek nr 313/3, 313/7, 53/17 (działka nr 53/17 położona w części na terenie III.35.MU a cz. na III.08.R). Zgłaszająca uwagę wnosiła o przeznaczenie całej dz. nr 53/17 na cele budowlane.

Uwaga nie została uwzględniona. Granice przeznaczenia na R i MU wynikają z granic wskazanych w studium. Większość obszaru jest przeznaczona na cele budowlane.

- 32) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 25.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 254/1 (położona na terenie I.44.UM). Zgłaszająca uwagę wnosiła o usunięcie zapisu o wykluczeniu rekreacji indywidualnej i obiektów wczasowych jako zespołu budynków letniskowych.

Uwaga nie została uwzględniona. Tego typu architektura z uwagi na mało reprezentacyjny charakter nie powinna znajdować się w centrum miejscowości historycznej (zabudowa o niskich walorach architektonicznych)

- 33) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 26.06.2015r. dotyczyła terenu działki nr 342/3 (położona na terenie I.48.UM). Zgłaszająca uwagę wnosiła o zmianę parametrów dotyczących ilości miejsc postojowych na 1 miejsce w granicach działki.

Uwaga nie została uwzględniona. Problem miejsc postojowych jest jednym z głównych problemów w miejscowości, w związku z tym nie dopuszcza się złagodzenie wskaźników parkingowych.

- 35) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 26.06.2015r. dotyczyła terenu działek nr 219/1, 219/2, 219/3, 219/4 (teren I.37.UT). Zgłaszający uwagę wnosił o likwidację drogi I.09.KDW.

Uwaga została częściowo uwzględniona. Z uwagi na istotne znaczenie połączenia drogą I.37.UT dróg publicznych 01.KDL i 02.KDL, droga pozostała, jednakże został zmieniony jej przebieg.

- 36) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 29.06.2015r. dotyczyła terenu działek nr 39/1, 39/3, 39/11. Zgłaszająca uwagę wnosiła o likwidację drogi III.05.KDD (lub zmianę jej na wewnętrzną w istniejących granicach na długości dz. 39/1 i 39/11).

Uwaga nie została uwzględniona. Droga publiczna w tym miejscu jest niezbędną do prawidłowego rozwiązania układu komunikacyjnego w tym rejonie miejscowości.

- 38) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2015r. dotyczyła terenu działek nr 432/1, 260/19, 260/25, 260/22, 260/24, 260/16, 260/17 (teren I.45.UM) . Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

- a) zmianę linii zabudowy od drogi 01.KDL i I.03.KDD

Uwaga nie została uwzględniona. Linia zabudowy wynika z uwarunkowań konserwatorskich (budynek historyczny),

- b) dopuszczenie lokalizacji pól kempingowych i namiotowych.

Uwaga nie została uwzględniona. Tego typu architektura z uwagi na mało reprezentacyjny charakter nie powinna znajdować się w centrum miejscowości historycznej (zabudowa o niskich walorach architektonicznych)

- 39) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2015r. dotyczyła terenu działek nr 41/30, 41/34. Zgłaszająca uwagę wyraża brak zgody na poszerzenie drogi III.05.KDD kosztem działki nr 41/30.

Uwaga nie została uwzględniona. Droga publiczna w tym miejscu jest niezbędną do prawidłowego rozwiązania układu komunikacyjnego w tym rejonie miejscowości.

- 40) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 01.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 41/31. Zgłaszająca uwagę wyraża brak zgody na poszerzenie drogi III.05.KDD kosztem działki nr 41/31.

Uwaga nie została uwzględniona. Droga publiczna w tym miejscu jest niezbędną do prawidłowego rozwiązania układu komunikacyjnego w tym rejonie miejscowości.

- 41) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 01.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 41/27. Zgłaszająca uwagę wnosi o pozostawienie drogi III.05.KDD jako drogę wewnętrzną.

Uwaga nie została uwzględniona. Droga publiczna w tym miejscu jest niezbędną do prawidłowego rozwiązania układu komunikacyjnego w tym rejonie miejscowości.

43) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 01.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 459 która powstała ze scalenia działek nr 383/14, 383/15, 383/16 (zlokalizowana na terenie III.27.MU do III.31.MU). Zgłaszająca uwagę wносиła o:

a) doprowadzenie do zgodności projektu ze studium w zakresie ekspozycji krajobrazu i wysokości zabudowy,

Uwaga nie została uwzględniona. Parametry zabudowy ustalone są w planie zgodnie z wytycznymi zawartymi w studium,

b) zarzuciła bazowanie planu na wadliwym studium,

Uwaga nie została uwzględniona. Procedura studium została pozytywnie oceniona przez organ kontrolujący i jest aktem obowiązującym.

c) przyjęcie poziomu zabudowy dla terenów I.40-48.UM wobec wskazanego w studium zagrożenia ryzyka powodzi sztormowych,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia przyjęte są w planie zgodnie ze studium, projekt uzyskał pozytywne uzgodnienie Urzędu Morskiego i RZGW,

d) zarzuciła brak uzasadnienia dla opracowania zał. Nr 3 w skali 1:2000,

Uwaga nie została uwzględniona. Zał. Nr 3 został opracowany na mapie w skali 1:2000 z uwagi na dużą powierzchnię terenu, i jest praktyką dopuszczoną zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

e) brak uzasadnienia dla opracowania zał. nr 1 w skali 1:2000,

Uwaga nie została uwzględniona. Zał. Nr 1 został opracowany na mapie w skali 1:1000, na podstawowej skali obowiązującej zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

f) dla terenów III.27.MU-III.31.MU dopuścić zabudowę sezonową,

Uwaga nie została uwzględniona. Dla terenów III.27.MU-31.MU obowiązuje w studium zakaz lokalizowania sezonowej turystycznej bazy noclegowej,

g) zarzuciła sprzeczność poziomu zabudowy (procentu i wysokości zabudowy) z wytycznymi studium w zakresie organizowania nowych centrów, przekształcania bazy turystycznej i usługowej; zwiększyć parametry zabudowy: 35% zabudowy, 3 kondygnacje-12m, bez określania parametrów dachów,

Uwaga nie została uwzględniona. Parametry ustalone w planie są zgodne ze studium (w studium zabudowa ekstensywna II.MU2-e, wys. do 10m, do 2 kondygnacji), zwiększono % zabudowy do 25,

h) zarzuciła sprzeczność poziomu zabudowy terenów III.27.MU-III.31.MU ze studium – ustalona linia zabudowy zaburza harmonijne stopniowanie linii zabudowy,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalona linia zabudowy jest zgodna z ustawą o drogach publicznych,

i) przyjęcie dla terenów III.27.MU-31.MU parametrów: 35% zabudowy, 3 kondygnacje-12m, bez określania parametrów dachów, jako niesprzeczne ze studium,

Uwaga nie została uwzględniona. wnioskowane parametry są niezgodne ze studium (zabudowa ekstensywna, wys. do 10m, do 2 kondygnacji), zwiększono % zabudowy do 25,

j) zarzuciła brak strefy ochronnej alei klonowej,

Uwaga nie została uwzględniona. W planie ustalona jest ochrona alei klonowej, uwaga jest bezprzedmiotowa,

k) zarzuciła brak dominanty kościoła,

Uwaga nie została uwzględniona. W planie ustalona jest dominanta wieży kościelnej, uwaga jest bezprzedmiotowa.

44) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 01.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 459 która powstała ze scalenia działek nr 383/14, 383/15, 383/16. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

- a) doprowadzenie do zgodności projektu ze studium w zakresie ekspozycji krajobrazu i wysokości zabudowy,

Uwaga nie została uwzględniona. Parametry zabudowy ustalone są w planie zgodnie z wytycznymi zawartymi w studium,

- b) zarzuciła bazowanie planu na wadliwym studium,

Uwaga nie została uwzględniona. Procedura studium została pozytywnie oceniona przez organ kontrolujący i jest aktem obowiązującym.

- c) przyjęcie poziomu zabudowy dla terenów I.40-48.UM wobec wskazanego w studium zagrożenia ryzyka powodzi sztormowych,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia przyjęte są w planie zgodnie ze studium, projekt uzyskał pozytywne uzgodnienie Urzędu Morskiego i RZGW,

- d) zarzuciła brak uzasadnienia dla opracowania zał. nr 3 w skali 1:2000,

Uwaga nie została uwzględniona. Zał. Nr 3 został opracowany na mapie w skali 1:2000 z uwagi na dużą powierzchnię terenu, i jest praktyką dopuszczoną zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- e) zarzuciła brak uzasadnienia dla opracowania zał. nr 1 w skali 1:2000,

Uwaga nie została uwzględniona. Zał. nr 1 został opracowany na mapie w skali 1:1000, na podstawowej skali obowiązującej zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- f) dla terenów III.27.MU-III.31.MU dopuścić zabudowę sezonową,

Uwaga nie została uwzględniona. Dla terenów III.27.MU-31.MU obowiązuje w studium zakaz lokalizowania sezonowej turystycznej bazy noclegowej,

- g) sprzeczność poziomu zabudowy (procentu i wysokości zabudowy) z wytycznymi studium w zakresie organizowania nowych centrów, przekształcania bazy turystycznej i usługowej; zwiększyć parametry zabudowy: 35% zabudowy, 3 kondygnacje-12m, bez określania parametrów dachów,

Uwaga nie została uwzględniona. Parametry ustalone w planie są zgodne ze studium (w studium zabudowa ekstensywna II.MU2-e, wys. Do 10m, do 2 kondygnacji), zwiększono % zabudowy do 25,

- h) sprzeczność poziomu zabudowy terenów III.27.MU-III.31.MU ze studium – ustalona linia zabudowy zaburza harmonijne stopniowanie linii zabudowy,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalona linia zabudowa zgodnie z ustawą o drogach publicznych,

- i) przyjęcie dla terenów III.27.MU-31.MU parametrów: 35% zabudowy, 3 kondygnacje-12m, bez określania parametrów dachów, jako niesprzeczne ze studium, zwiększono % zabudowy do 25,

Uwaga nie została uwzględniona. wnioskowane parametry są niezgodne ze studium (zabudowa ekstensywna, wys. do 10m, do 2 kondygnacji),

- j) zarzuciła brak strefy ochronnej alei klonowej,

Uwaga nie została uwzględniona. W planie ustalona jest ochrona alei klonowej, uwaga jest bezprzedmiotowa,

- k) zarzuciła brak dominanty kościoła,

Uwaga nie została uwzględniona. W planie ustalona jest dominanta wieży kościelnej, uwaga jest bezprzedmiotowa.

- 45) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 01.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 254/2 na terenie I.44.UM. Zgłaszająca uwagę wnosi o usunięcie zapisu o zakazie lokalizowania budynków rekreacji indywidualnej i zespołów budynków letniskowych.

Uwaga nie została uwzględniona. Tego typu architektura jako mało reprezentacyjna nie powinna znajdować się w centrum miejscowości historycznej (zabudowa o niskich walorach architektonicznych).

- 61) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 01.07.2015r. dotyczyła terenu działek nr 41/14 i 41/11. Zgłaszająca uwagę wnosi brak zgody na poszerzenie drogi kosztem działki nr 41/14,

Uwaga nie została uwzględniona. Droga publiczna w tym miejscu jest niezbędną do prawidłowego rozwiązania układu komunikacyjnego w tym rejonie miejscowości.

- 62) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działek nr 439/4, 439/5, 439/6, 439/10, 439/11. Zgłaszająca uwagę wnosi o zwiększyć % zabudowy (wydane decyzje zabudowy).

Uwaga nie została uwzględniona. Działki nie mają prawa zabudowy z uwagi na zapisy studium (II.ZP)

- 63) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działek nr 458, 183. Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

- a) zmianę linii zabudowy, która jest niezgodna z wydaną decyzją o warunkach zabudowy,

Uwaga nie została uwzględniona. Zapisy planu nie będą dotyczyć zabudowy, która powstanie na podstawie prawomocnych decyzji o pozwoleniu na budowę. Ustalona linia zabudowy będzie dotyczyć wyłącznie nowej zabudowy,

- b) usunięcie dominanty,

Uwaga nie została uwzględniona. Obszar w sąsiedztwie ul. Nadmorskiej jest najważniejszą przestrzenią o znaczeniu publicznym w Sarbinowie. W związku z tym teren ten wymaga szczególnego traktowania i wyjątkowych ustaleń w planie wpływających na kształtowanie przyszłej zabudowy. Wskazana na rys. planu dominanta stanowi zamknięcie kompozycyjne osi widokowej prowadzącej od zachodu w kierunku wschodnim.

- 66) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 276. Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

- a) zmianę linii zabudowy od strony bulwaru na 2,5m,

- b) dopuszczenie przybliżenia podcieni od strony bulwaru (są tylko nadwieszenia),

- c) zwiększenia % zabudowy z 60 do 80,

- d) zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej do min. 10% usługach, do min. 15% na dz. mieszkaniowych,

- e) zwiększenia wysokości zabudowy z 10m na 12m,

- f) zwiększenia intensywności zabudowy z max. 2 na max. 3,

- g) zmianę spadku dachu z 25-45° na 20-45°,

- h) zwiększenia szerokości budynku z 15m na szerokość max. do szerokości działki,

- i) zmianę zapisu odnośnie reklam na następujące: „zakazuje się lokalizacji reklam i szyldów wielkopowierzchniowych z wyjątkiem wolnostojących i wbudowanych od strony terenu I.23.IT oraz wbudowanych od strony I.16.KDW.Dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic informacyjnych związanych z wykonywaną działalnością nie więcej niż 15m² sumarycznej powierzchni reklamowej na każde 800m² działki

Uwagi te nie zostały uwzględnione. Obszar w sąsiedztwie ul. Nadmorskiej jest najważniejszą przestrzenią o znaczeniu publicznym w Sarbinowie. W związku z tym teren ten wymaga szczególnego traktowania i wyjątkowych ustaleń w planie wpływających na kształtowanie przyszłej zabudowy. Wprowadzone zapisy są wynikiem pracy zespołu autorskiego z Gminną Komisją Architektoniczno-Urbanistyczną oraz ustaleń z Konserwatorem Zabytków i Urzędem Morskim.

- 68) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 01.07.2015r. dotyczyła terenu działek nr 226/10, 226/11, 226/12, 226/13, 226/14. Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

- a) umożliwienie zabudowy (są wydane decyzje o warunkach zabudowy),

Uwaga nie została uwzględniona. Działki w obowiązującym studium są oznaczone jako ZP (zieleni nieurządzona lub urządzona),

- b) wstrzymać procedurę planistyczną do czasu uprawomocnienia decyzji o pozwoleniu na budowę

Uwaga nie została uwzględniona. Fakt, że właściciele nieruchomości są w trakcie sporządzania dokumentacji projektowej nie jest uzasadnieniem dla wstrzymywania procedury planistycznej

69) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 268/1. Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

- a) usunąć zapis, że zabudowa mieszkaniowa występuje na terenie wyłącznie jako funkcja towarzysząca funkcji usługowej,

Uwaga nie została uwzględniona. Na obszarze, w obrębie którego leży działka nr 268/1, wiodącą funkcję pełnią usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, stąd też takie ustalenie w planie,

- b) zwiększyć wysokość zabudowy do 12m,

Uwaga nie została uwzględniona. Obszar w sąsiedztwie ul. Nadmorskiej jest najważniejszą przestrzenią o znaczeniu publicznym w Sarbinowie. W związku z tym teren ten wymaga szczególnego traktowania i wyjątkowych ustaleń w planie wpływających na kształtowanie przyszłej zabudowy. Wprowadzone zapisy są wynikiem pracy zespołu autorskiego z Gminną Komisją Architektoniczno-Urbanistyczną oraz ustaleń z Konserwatorem Zabytków i Urzędem Morskim.

70) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 329/22. Zgłaszająca uwagę wnosiła o:

- a) usunięcie drogi I.14.KDW na terenie dz. Nr 329/22 (po podziale powstanie mała działka trudna do zagospodarowania),

Uwaga nie została uwzględniona. Zaprojektowana droga łączy ul. Nadmorską z Południową. Połączenie to jest istotne ze względu na konieczność odciążenia komunikacyjnego ul. Nadmorskiej (powiązania ul. Południowej z Nadmorską umożliwią zamknięcie bądź przynajmniej ograniczenie ruchu na ul. Nadmorskiej), jednakże została dopuszczona zabudowa na granicy w celu zwiększenia możliwości zagospodarowania działki.

- b) usunięcie projektowanego terenu zieleni na dz. Nr 21/1

Uwaga nie została uwzględniona. Działka Nr 21/1w większości stanowi teren IV.05.U (usługi), a tylko część tej działki to ZP (zielen) z uwagi na ustalenia studium,

74) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działek nr 41/30 i 41/34. Zgłaszająca uwagę wnosi o likwidację poszerzenia drogi kosztem działki nr 41/30.

Uwaga nie została uwzględniona. Projektowana droga nieznacznie jest poszerzona kosztem działki nr 41/30 i nie wpłynie to na brak możliwości zagospodarowania tej działki. Nie ma możliwości przeprojektowania drogi w sposób pozwalający na całkowite ominięcie dz. Nr 41/30.

75) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła terenu działek nr 390/18-390/48. Zgłaszająca uwagę wnosi o zmianę klasyfikacji drogi wewnętrznej na publiczną

Uwaga nie została uwzględniona. Droga stanowiąca działkę nr 390/50 nie ma tak dużego znaczenia dla miejscowości, uzasadniającego zmianę klasyfikacji na drogę publiczną.

78) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła całego planu (teren III.11-19MU, 27-31MU). Zgłaszająca uwagę wnosi o ustalenie linii zabudowy 1m od linii rozgraniczającej ul. Południowej,

Uwaga nie została uwzględniona. Nie ma uzasadnienia ustalenie linii zabudowy na 1m od drogi, zwłaszcza, że mowa o terenach przeznaczonych pod zabudowę ekstensywną, o niskiej intensywności zabudowy,

79) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła działki nr 21/2. Zgłaszająca uwagę wnosi o dopuszczenie zabudowy domków rekreacji indywidualnej lub wczasowej wraz z możliwością budowy parkingu ogólnodostępnego oraz zwiększenie % zabudowy do 30%

Uwaga nie została uwzględniona. Zapisy studium (ZP) nie pozwalają na wprowadzenie na działce możliwości zabudowy bądź budowy parkingów

80) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 02.07.2015r. dotyczyła działki nr 386/23. Zgłaszająca uwagę wnosi o

- a) zwiększenie % zabudowy z ustalonego w planie na 15% do 30%,

Uwaga nie została uwzględniona w całości. W studium teren jest oznaczony literką e- zabudowa ekstensywna, stąd też tak niski ustalony % zabudowy. Wskaźnik zabudowy został zwiększony do max. 25%,

b) zwiększenie wysokości zabudowy do 3 kondygnacji + poddasze użytkowe

Uwaga nie została uwzględniona z uwagi na niezgodność ze studium. Studium określa na terenach ekstensywnych zabudowę do 2 kondygnacji.

82) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 03.07.2015r. dotyczyła działek nr 321/95, 321/59, 313/9, 321/96, 321/53, 54/32-54/54. Zgłaszająca uwagę wnosi o

1) likwidacja ciągu pieszego II.19.KX,

Uwaga nie została uwzględniona. Powiązanie komunikacyjne dwóch dróg publicznych stanowi skrót prowadzący w dalszym ciągu na plażę, co jest istotne z uwagi na turystyczny charakter miejscowości.

3) likwidacja linii zabudowy na terenie II.31.UM od zachodu i południa oraz na terenie dz. 313/9 od strony wschodniej.

Uwaga została uwzględniona częściowo. Linia zabudowy jest ustaleniem obowiązkowym, została usunięta od południowej strony i od działki nr 313/9,

5) likwidacja symbolu ciągu pieszego II.14.KX,

Uwaga nie została uwzględniona. Teren II.14.KX stanowi niewielki fragment ciągu pieszego prowadzącego na plażę; ustalenie jest istotne biorąc pod uwagę turystyczny charakter miejscowości,

7) usunięcie z terenu II.21.UM dz. Nr 321/53,

Uwaga nie została uwzględniona. Dz. Nr 321/53 stanowi wąski klin wzdłuż drogi wydzielonej geodezyjnie. Zasadnym jest włączenie tej działki do terenu II.21.UM i częściowo do II.10.ZL,

8) w par. 54 wykreślić zapis, że f. mieszkaniowa jest na terenie UM funkcją towarzyszącą,

Uwaga nie została uwzględniona. Tereny w studium są określone jako usługowo-mieszkaniowe, z uwagi na kolejność liter oznaczających funkcję ustalono funkcję dominującą i towarzyszącą,

9) w par. 54 wykreślić zapis o linii zabudowy od rowu melioracyjnego,

Uwaga nie została uwzględniona. Z uwagi na konieczność utrzymania ciągłości rowów oraz ich drożności niezbędne jest odsunięcie zabudowy,

10) w par. 54 ustalić % zabudowy na max. 50,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalone parametry zabudowy są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w studium, ustalenie procentu zabudowy wynika ze studium (tereny zabudowy ekstensywnej w studium)

11) w par. 54 ustalić wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na min. 30%,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalone parametry zabudowy są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w studium, ustalenie to wynika ze studium (tereny zabudowy ekstensywnej w studium)

12) w par. 54 wykreślić ustalenia odnośnie szerokości elewacji frontowej budynków,

Uwaga nie została uwzględniona. Maksymalne szerokości budynku zostały określone w całym planie. Zgodnie z art. 15 ust. 2 uopzp w planie miejscowym obowiązkowo określa się zasady kształtowania zabudowy. Parametr szerokości zabudowy jest jednym z tych parametrów,

13) w par. wykreślić ograniczenie podpiwniczenia budynków,

Uwaga nie została uwzględniona. Ograniczenie to zostało zawarte z uwagi na warunki gruntowe na terenie oraz uzgodnienie z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

14) w par. 54 dopuścić dachy płaskie,

Uwaga nie została uwzględniona. Teren ten znajduje się w strefie ochrony ekspozycji krajobrazu. Dopuszczenie lokalizacji zabudowy z dachami spadzistymi i płaskimi spotęguje nieład przestrzenny.

15) w par. 54 dopuścić zabudowę na granicy działki, jeśli nie bud. w zabudowie bliźniaczej to przynajmniej bud. garażowo-gospodarczych,

Uwaga nie została uwzględniona całkowicie. Jest to zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w studium (tereny zabudowy ekstensywnej w studium). Dopuszczono wyłącznie lokalizację zabudowy garażowo-gospodarczej na granicy działki.

- 16) w par. 56 wykreślić zapis, że f. mieszkaniowa jest na terenie UM funkcją towarzyszącą,

Uwaga nie została uwzględniona. Tereny w studium są określone jako usługowo-mieszkaniowe, z uwagi na kolejność liter oznaczających funkcję ustalono funkcję dominującą i towarzyszącą,

- 17) w par. 56 ustalić % zabudowy na max. 50,

Uwaga nie została uwzględniona częściowo. Ustalone parametry zabudowy są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w studium, wskaźnik zabudowy zwiększony do max. 35%,

- 18) w par. 56 ujednolicić wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na min. 30%,

Uwaga nie została uwzględniona. Ze względu na różny charakter zagospodarowania terenu usługowego i usługowo-mieszkalnego uzasadnione jest rozróżnienie wymagań w zakresie wymaganej powierzchni terenów biologicznie czynnych,

- 19) w par. 56 dopuścić dachy płaskie, szczególnie dla zabudowy usługowej,

Uwaga nie została uwzględniona. Teren ten znajduje się w strefie ochrony ekspozycji krajobrazu. Dopuszczenie lokalizacji na terenie jednocześnie zabudowy z dachami spadzistymi i płaskimi spotęguje nieład przestrzenny,

- 20) w par. 56 wykreślić ustalenia odnośnie szerokości elewacji frontowej budynków,

Uwaga nie została uwzględniona. Maksymalne szerokości budynku zostały określone w całym planie. Zgodnie z art. 15 ust. 2 upzp w planie miejscowym obowiązkowo określa się zasady kształtowania zabudowy. Parametr szerokości zabudowy jest jednym z tych parametrów,

- 21) w par. 59 wykreślenie zapisu o możliwości budowy budynków w oparciu o reliktów fundamentów,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalone zapisy powołujące się na reliktów fundamentów zostały zawarte w uzgodnieniu z WKZ (teren wpisu do rejestru zabytków). Zapisy w par. 59 (teren II.37.UM) są ściśle podporządkowane wymaganiom konserwatorskim ze względu na wpis do rejestru zabytków,

- 22) w par. 59 ustalić % zabudowy na max. 50,

Uwaga nie została uwzględniona w całości. Wskaźnik zabudowy został zwiększony do 35% (teren w studium oznaczony jako UM1-s),

- 23) w par. 59 usunąć zapis o ilości kondygnacji,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalone parametry zabudowy są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w studium, ustalenie ilości kondygnacji wynika ze studium (tereny zabudowy ekstensywnej w studium)

- 24) w par. 59 zmienić intensywność zabudowy na 0,8

Uwaga nie została uwzględniona całkowicie. Ustalone parametry zabudowy są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w studium. Wskaźnik intensywności zabudowy został zwiększony do max. 0,6,

- 25) w par. 59 dopuścić dachy płaskie (jest w warunkach zabudowy zgoda na taras),

Uwaga została uwzględniona częściowo. Dopuszczenie lokalizacji na terenie jednocześnie zabudowy z dachami spadzistymi i płaskimi spotęguje nieład przestrzenny. Uwaga uwzględniona jedynie w zakresie budowy tarasów.

- 26) w par. 59 usunąć zapis o szerokości elewacji (brak widocznych reliktów fundamentów),

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalone zapisy powołujące się na reliktów fundamentów zostały zawarte w uzgodnieniu z WKZ (teren wpisu do rejestru zabytków). Zapisy w par. 59 (teren II.37.UM) są ściśle podporządkowane wymaganiom konserwatorskim ze względu na wpis do rejestru zabytków,

- 28) zlikwidować drogę III.01.KDL,

Uwaga nie została uwzględniona. Projektowana droga III.01.KDL jest niezbędna do prawidłowej obsługi komunikacyjnej.

31) w par. 63 (teren III.06U/KS) zmienić % zabudowy z 5 na 50,

Uwaga nie została uwzględniona w całości. Ustalone parametry zabudowy są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w studium. Wskaźnik został jednakże zwiększony do max. 15 %,

32) w par. 63 zwiększyć wys. Zabudowy do 12m,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalone parametry zabudowy są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w studium, ustalenie wysokości zabudowy wynika ze studium (tereny zabudowy ekstensywnej w studium)

33) w par. 63 wykreślić ilość kondygnacji,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalone parametry zabudowy są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w studium, ustalenie ilości kondygnacji wynika ze studium (tereny zabudowy ekstensywnej w studium)

34) w par. 63 zwiększyć intensywność zabudowy do 0,8,

Uwaga została uwzględniona częściowo. Wskaźnik został zwiększony do max. 0,5. Ustalone parametry zabudowy są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w studium.

35) w par. 63 dopuścić dachy płaskie i o niskim kącie nachylenia,

Uwaga nie została uwzględniona w całości. Dopuszczenie lokalizacji na terenie jednocześnie zabudowy z dachami spadzistymi i płaskimi spotęguje nieład przestrzenny. Zwiększono jednakże zakres od 15 do 45°,

36) w par. 71 (MU) wykreślić zapis o sezonowej turystycznej bazie noclegowej oraz o zespole budynków letniskowych,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalone przeznaczenie jest zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w studium, dla terenów tych został w studium określony zakaz lokalizacji sezonowej turystycznej bazy noclegowej i zabudowy rekreacji indywidualnej.

37) w par. 71 zwiększyć % zabudowy na 40,

Uwaga nie została uwzględniona w całości. Ustalone parametry zabudowy są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w studium. Zwiększono jednakże % zabudowy z 15 do 25% (w studium zabudowa ekstensywna)

38) w par. 71 zwiększyć wysokość zabudowy do 12m,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalone parametry zabudowy są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w studium, ustalenie wysokości zabudowy wynika ze studium (tereny zabudowy ekstensywnej w studium)

39) wykreślić par.71 ust. 3 pkt. 2 lit. b) i d)

Uwaga nie została uwzględniona. w ustaleniach planu nie ma takich punktów,

40) w par. 71 zwiększyć intensywność zabudowy do 0,8,

Uwaga nie została uwzględniona w całości. Ustalone parametry zabudowy są zgodne z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w studium. Zwiększono wskaźnik z 0,3 do 0,5

41) w par. 7 wykreślić zapis o wykluczeniu obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych (niejasne i blokujące inwestycje),

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalono w granicach całego planu zakaz lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej i obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych, z uwagi na niskie walory architektoniczne tego rodzaju obiektów.

42) w par. 7 wykreślić zapis o zakazie budowy na 1 działce 2 lub więcej budynków mieszkalnych,

Uwaga nie została uwzględniona. W związku z tym, że nagminne jest budowanie na obszarze Gminy na jednej działce zespołów budynków letniskowych na wynajem jako zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, ustalono w granicach całego planu zakaz budowy więcej niż 1 budynku mieszkalnego na jednej działce.

43) wykreślić (par. 7 ust. 1 pkt 7,8 i 9) - zapisy o proporcjach funkcji mieszkalnej do usługowej na terenach MU i UM,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalone w granicach całego planu proporcje pomiędzy funkcją usługową a mieszkaniową na terenach MU i UM, wynikają z ustaleń studium funkcji wiodącej,

44) wykreślenie par. 8 ust. 1 pkt 2 - zapisy o kolorystyce i materiałach elewacji,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalona w granicach całego planu spójna kolorystyka elewacji budynków pozwoli na zachowanie ład przestrzennego.

45) w par. 13 ustalono zbyt restrykcyjnie szerokości stref kontrolowanych od gazociągów (przepisy dopuszczają odstępstwa) – wniosek o ich ograniczenie szerokości stref kontrolowanych na dz. Nr 54/41-54/46 i 54/53

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalono w planie, że dla obszarów leżących w sąsiedztwie gazociągów obowiązują przepisy odrębne, możliwe w związku z tym są również odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

83) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 03.07.2015r. dotyczyła działek nr 321/91-94. Zgłaszająca uwagę wnosi o

a) wykreślić par. 54 ust. 1 pkt 2 lit. a) - zapis, że f. mieszkaniowa jest na terenie UM funkcją towarzyszącą,

Uwaga nie została uwzględniona. W studium zostały rozdzielone funkcje UM i MU. Różnica między tymi funkcjami polega właśnie na obligatoryjności funkcji wymienionej w symbolu jako pierwszej.

b) w par. 54 (teren II.22.UM) wykreślić wyrażenie „rowów melioracyjnych”,

Uwaga nie została uwzględniona. Rowy melioracyjne powinny być zachowane, a w przypadku ich zasypania, powinny być odtworzone. W związku z koniecznością ochrony rowów (na tym obszarze obowiązuje zakaz zmiany stosunków wodnych) konieczne jest również odsunięcie zabudowy od ich brzegu,

c) w par. 54 wykreślić zapis określający max. Ilości kondygnacji,

Uwaga nie została uwzględniona. Wskaźnik ilości kondygnacji został określony w studium

d) zwiększyć % zabudowy na 40,

Uwaga nie została uwzględniona. Teren został określony w studium jako teren zabudowy ekstensywnej. Ustalony procent zabudowy (25%) jest maksymalnym przyjętym dopuszczalnym przy takich ustaleniach studium.

e) wykreślić parametry szerokości elewacji frontowej budynku,

Uwaga nie została uwzględniona. Maksymalne szerokości budynku zostały określone w całym planie. Zgodnie z art. 15 ust. 2 upzp w planie miejscowym obowiązkowo określa się zasady kształtowania zabudowy. Parametr szerokości zabudowy jest jednym z tych parametrów,

f) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na granicy działki i lokalizacji zabudowy bliźniaczej,

Uwaga nie została uwzględniona. Teren, którego dotyczy uwaga, w studium jest określony jako teren zabudowy ekstensywnej.

g) likwidacja drogi II.01.KDD i ciągu pieszego II.19.KX

Uwaga nie została uwzględniona w całości. Uwzględniono część uwagi dotyczącą likwidacji drogi II.01.KDD, jednakże pozostawiono ciąg KX, który jest wydzielaniem istotnym z punktu widzenia komunikacji pieszej w miejscowości.

84) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 03.07.2015r. dotyczyła terenu działek nr 226/10, 226/11, 226/12, 226/13, 226/14. Zgłaszająca uwagę wносиła o:

a) umożliwienie zabudowy,

Uwaga nie została uwzględniona. Wymienione działki w obowiązującym studium są oznaczone jako ZP (zieleń nieurządzona lub urządzona). Wprowadzenie zabudowy jest zatem niezgodne ze studium.

b) wstrzymanie procedury planistycznej do momentu ostateczności decyzji o pozwoleniu na budowę

Uwaga nie została uwzględniona. Fakt, że właściciele nieruchomości są w trakcie sporządzania dokumentacji projektowej nie jest uzasadnieniem dla wstrzymywania procedury planistycznej

85) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 03.07.2015r. dotyczyła terenu działki nr 168/5. Zgłaszająca uwagę wnosiła o wykreślenie zapisów o zakazie wyłącznej funkcji mieszkaniowej (teren I.23.UM i I.24.UM)

Uwaga nie została uwzględniona. Określona w projekcie planu funkcja wynika z kierunków określonych w studium- UM – tereny, na których wiodącą funkcją są usługi. Funkcja zabudowy mieszkaniowej została wskazana jako funkcja uzupełniająca.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy w Mielnie w dniach od 27.05.2016 r. do 17.06.2016 r.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 01.07.2016 roku wpłynęło 56 uwag.

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się w całości, lub uwzględnia się częściowo niżej wymienione uwagi. Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

2) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 07.06.2016r. dotyczyła terenu działki nr 20. Zgłaszająca uwagę wnosiła o zmianę zapisów w terenie IV.04.ZPn na teren zabudowy usługowej bądź z dopuszczeniem ekstensywnej zabudowy usługowej jako uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenu.

Uwaga nie została uwzględniona. W studium teren oznaczony symbolem II.ZP tj. przeznaczenie pod funkcję zieleni urządzonej i nieurządzonej: parków, skwerów, zieleńców. Dopuszczenie zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium.

4) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 09.06.2016r. dotyczyła terenu działki nr 268/2. Zgłaszająca uwagę wnosiła o zniesienie zakazu budowy tymczasowych budynków.

Uwaga nie została uwzględniona. W celu wprowadzenia ładu przestrzennego w miejscowości Sarbinowo i wykluczenia dysharmonijnych obiektów, na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem:

a) obiektów niezbędnych do organizacji publicznych imprez plenerowych,

b) miejsc wskazanych w ustaleniach szczegółowych;

6) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 09.06.2016r. dotyczyła terenu działki nr 45/22. Zgłaszająca uwagę wnosiła o wyłączenie działki z terenów rolnych pod budowlane.

Uwaga nie została uwzględniona. W studium teren oznaczony symbolem V R1-i tj. tereny rolne z wysokim udziałem gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych i zakazem zabudowy. Dopuszczenie zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium.

10) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 15.06.2016r. dotyczyła terenu działki nr 41/31. Zgłaszająca uwagę jest przeciwna poszerzaniu ul. Marynarskiej kosztem dz. nr 41/31, która jest ich własnością. Działanie gminy w tym zakresie uniemożliwia funkcjonowanie ich inwestycji na w/w działce.

Uwaga nie została uwzględniona. Istniejąca działka drogowa ma szerokość ok.6.5m, a w niektórych miejscach nawet 4.5m (co nie spełnia parametrów dojazdu). Przy zainwestowaniu terenów przyległych do tej drogi, będzie ona niewystarczająca do sprawnego obsługi komunikacyjnej tych działek. Istniejąca droga została poszerzona do szerokości 10m, które są minimalnymi parametrami dla drogi publicznej klasy KDD.

11) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 20.06.2016r. dotyczyła terenu działki nr 389/1. Zgłaszająca uwagę wnosi o umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi.

Uwaga nie została uwzględniona. Tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Ze względu na ład przestrzenny i walory krajobrazowe na wszystkich terenach pod nowe zainwestowanie wyznaczono jednakowe dachy tj. dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem w przedziale 35⁰-45⁰. Nie ma uzasadnienia wy wprowadzać na wnioskowanej działce odstępstwo.

12) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 22.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 219/2, 219/3. Zgłaszająca uwagę wnosiła o zmianę zapisów w par.36:

- a) dla działki nr 219/2 dokonać zmiany zapisu w pkt.2 p.pkt.1 lit.a) „w odległości nie mniejszej niż 4m od dróg publicznych i dojazdów, zgodnie z rysunkiem planu”; wnosi o zmianę zapisu z 6m na 4m linii zabudowy od granicy działki drogowej I.09.KDW;

Uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi jest zasadą przyjętą w całym planie i wynika z przepisów. Tylko w uzasadnionych przypadkach linii ta została zmniejszona (istniejąca zabudowa lub bardzo wąska działka) Wnioskowana działka ma szerokość ok.61m (już po odjęciu 3m na działkę drogową) w związku z czym argumenty co do nieracjonalności i znacznego ograniczenia zabudowy na omawianej działce są bezzasadne.

- b) dla działki nr 219/3 dokonać zapisu w pkt.2 p.pkt. 2 lit.a zwiększyć wskaźnik powierzchni zabudowy z 30% na 40%, gdyż na działce są istniejące fundamenty, by je całkowicie zabudować należy zwiększyć wskaźnik do 40%,

Uwaga nie została uwzględniona. Na obszarze całego planu przyjęto wskaźniki które nawiązują do stref wyznaczonych w studium, nie ma uzasadnienia do odstępstwa.

14) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 22.06.2016r. dotyczyła terenu działki nr Dz. nr 268/1. Zgłaszająca uwagę wnosi następujące uwagi:

- a) par.25 ust.1 pkt.2a – usunąć zapis;

Uwaga nie została uwzględniona. Działka objęta uwagą znajduje się w obszarze oznaczonym w Studium jako UM1-i - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej średniowysokiej w istniejących terenach inwestycyjnych i rozwojowych gminy, gdzie w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja usługowa lub powinna być zachowana względna równowaga funkcji usługowej i mieszkaniowej. Ze względu na charakter terenu o największym potencjale inwestycyjnym pod funkcje usługowe przyjęto w planie proporcje nie więcej 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce, pod funkcje mieszkaniowe, co jest zgodne z polityką gminy.

- b) zwiększenie % zabudowy działki do 70% o charakterze miejskiej zabudowy i utworzenie pierzei.

Uwaga nie została uwzględniona. Przyjęty wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie I.06.UM wysokości nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej, jest optymalny dla wskazanego terenu.

15) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 24.06.2016r. dotyczyła terenu działki nr 56/11. Zgłaszająca uwagę wnosi następujące uwagi:

- a) Działka nr 56/11 jest zabudowana 10 budynkami usługowymi – usługi turystyki zgodnie z prawomocnie wydaną decyzją i pozwolenie na budowę. Zapisu planu dzieli działkę na dwie części o różnych przeznaczeniach tj. III.01.MU, III.04.U/KS. Teren III.04.U/KS nie dopuszcza usług turystyki co blokuje rozbudowę inwestycji na dz. 56/11.

Uwaga nie została uwzględniona. W studium teren oznaczony symbolem III.KS/U tj. Tereny strategicznych urządzeń komunikacji samochodowej (parkingi buforowe) z zabudową usługową. Studium dopuszcza na tym obszarze wyłącznie usługi komercyjne, które nie mieszczą w swym zakresie usług turystycznych. Dopuszczenie usług turystyki skutkowało by niezgodnością ze Studium.

- b) Brak stosownych i jednoznacznych zapisów w ustaleniach ogólnych Rozdz. II par.7

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenów są czytelne i jednoznaczne.

16) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 24.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 56/5, 56/6, 56/7, 56/9, 56/10. Zgłaszająca uwagę zgłasza iż w przepisach ogólnych brak wyjaśnienia pojęć umieszczonych w zapisach i ustaleniach dla terenu oznaczonego jako III.01.MU, takich jak: kemping.

Uwaga nie została uwzględniona. Definicję kempingu regulują przepisy odrębne tj. Art. 36 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. o usługach turystycznych.

- 18) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 27.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 226/10, 226/11, 226/12, 226/13, 226/14. Zgłaszająca uwagę wnosi o przeznaczenie w/w działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Uwaga nie została uwzględniona. W studium teren oznaczony symbolem II.ZP tj. przeznaczenie pod funkcję zieleni urządzonej i nieurządzonej: parków, skwerów, zieleńców.

Dopuszczenie zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium.

- 21) Uwaga złożona przez osobę prawną w dniu 28.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 321/51, 321/30, 321/31, 321/32, 321/33, 321/34, 321/35, 321/36, 321/37, 321/38, 321/39, 321/40, 321/41, 321/42, 321/43, 321/44, 321/45, 321/46, 321/47, 321/48, 321/49, 321/50. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) zmianę ograniczeń wynikających z zapisów w Rozdz.II ustalenia ogólne, par.7, ust.1 pkt. 5, wyklucza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej, tzw. domków holenderskich oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych, w par.7 ust.pkt.6 wyklucza się lokalizację dwóch lub więcej budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej.

Uwaga nie została uwzględniona. Wprowadzone ograniczenia na terenach oznaczonych jako MU co do rodzaju i form zabudowy takie jak wykluczenie lokalizację budynków rekreacji indywidualnej, tzw. domków holenderskich oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych ma na celu ochronę ładu przestrzennego miejscowości Sarbinowo. Tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”.

- b) w Rozdz. IV w par. 53 ust.1 pkt.2 dla funkcji mieszkaniowej ustala się: lit. a) funkcję mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającej 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce, lit.b) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się w formie zabudowy jednorodzinnej – wnosi o doprecyzowanie czy 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce odnosi się do funkcji mieszkaniowej czy też funkcji usługowej, oraz czy funkcje opisane w par.53 lit.a), b) , c) należy odczytać jako warunki łączne czy też każda z nich może zostać spełniona oddzielnie, a zatem czy prawidłowa jest interpretacja Wnioskodawcy, iż na jednej wyodrębnionej działce możliwa jest zabudowa mieszkaniowa w formie zabudowy jednorodzinnej.

Uwaga nie została uwzględniona. Zapisy jednoznacznie określają, że funkcję mieszkaniową dopuszcza się jako towarzyszącą funkcji usługowej, i nie może ona przekraczać 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce. Na jednej działce może się znajdować budynek usługowy lub budynek usługowo-mieszkaniowy (którego część mieszkaniowa nie może przekraczać 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków) . Natomiast zapisy znajdujące się w Par.53 ust. 1 pkt. 2 lit. b i c odnoszą się co do dopuszczonych form zabudowy tj. zabudowa mieszkaniowa może być tylko jednorodzinna wolnostojąca lub w formie lokali wbudowanych w budynkach o funkcji usługowej.

- c) Zgodnie z par.53 ust.2 pkt.5 projekt planu nie dopuszcza podpiwniczenia budynków, zdaniem Wnioskodawcy brak jest przesłanek do takiego ograniczenia;

Uwaga nie została uwzględniona. Podpiwniczenie nie są dopuszczone z powodu wysokiego poziomu wód gruntowych. Zapis wynika z uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

- d) zapisy z par.53 ust.3 pkt.1 ograniczają powierzchnię nowo projektowanej działki do minimum 1500m². Wnosi o zmianę zapisu na 1000m²;

Uwaga nie została uwzględniona. Działki znajdują się na terenie oznaczonym w Studium jako tereny zabudowy ekstensywnej, gdzie zalecana wielkość nowo wydzielanych działek jest 1500m² – 2000m².

- 27) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 28.06.2016r. dotyczyła terenu działki nr 5. Zgłaszająca uwagę nie zgadza się z decyzją przeznaczenia działki nr 5 pod tereny zielone z wykluczeniem możliwości zabudowy. Wnosi o zmianę przeznaczenia dz. nr 5 z terenów zielonych pod funkcję mieszkaniową jednorodziną lub siedliskową.

Uwaga nie została uwzględniona. W studium teren oznaczony symbolem II.ZP tj. przeznaczenie pod funkcję zieleni urządzonej i nieurządzonej: parków, skwerów, zieleńców.

Dopuszczenie zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium.

28) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 28.06.2016 r. dotyczyła terenu działki nr 58/14. Zgłaszająca uwagę wnoszą o dodanie w par. 3 pkt.17, zapisu „zabudowa zrealizowana zgodnie z prawem do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały oraz zabudowa, dla której do tego dnia została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zostało przyjęte zgłoszenie zamiaru budowy budynku nie wymagającego pozwolenia na budowę”

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalona definicja w wystarczający sposób definiuje istniejącą zabudowę.

29) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 25/12, 25/13. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

a) ustalenie wielkości powierzchni zabudowy dla każdej działki -30% dla każdej działki;

Uwaga nie została uwzględniona. W studium dział znajduje się na terenie oznaczonym jako III.MU2-E tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej, przyjęte wskaźniki wynikają ze stopniowania intensywności zabudowy zgodnie z polityką gminy wyznaczoną w Studium.

b) dopuszczenie budowy budynku mieszkalnego w formie zabudowy bliźniaczej na każdej z działek, bądź powiększonego w szereg;

Uwaga nie została uwzględniona. W celu ochrony ładu przestrzennego oraz uwzględnienia zapisów Studium o zabudowie ekstensywnej na wszystkich terenach przyjęto identyczne formy zabudowy nie dopuszczając zabudowy bliźniaczej czy szeregowej.

c) dopuszczenie budowy budynku o funkcji usługowej w przypadku budowy budynku mieszkalnego o mniejszej powierzchni, w formie zabudowy bliźniaczej, szeregowej bądź wolnostojącej;

Uwaga uwzględniona jest w części. Na terenie dopuszcza się funkcję usługową bez określenia procentu zabudowy usługowej. Nie dopuszczono natomiast zabudowy bliźniaczej i szeregowej. W celu ochrony ładu przestrzennego oraz uwzględnienia zapisów Studium o zabudowie ekstensywnej na wszystkich terenach przyjęto identyczne formy zabudowy nie dopuszczając zabudowy bliźniaczej czy szeregowej.

30) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 29.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 251/2, 251/3, 251/4. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

a) zmianę z powierzchni zabudowy z 60% na 70%;

Uwaga nie została uwzględniona. Przyjęty wskaźnik powierzchni zabudowy na terenie I.44.UM wysokości nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej jest optymalny dla wskazanego terenu.

b) dopuszczenie ilości kondygnacji 5/6 (kaskadowo);

Uwaga nie została uwzględniona. Wysokość zabudowy dla działek na terenie oznaczonym w Studium jako UM1-i została ograniczona dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do 15m (4 kondygnacji nadziemnych). Zwiększanie wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

c) więcej powierzchni na cele mieszkaniowe;

Uwaga nie została uwzględniona. Działka objęta uwagą znajduje się w obszarze oznaczonym w Studium jako UM1-i - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej średniowysokiej w istniejących terenach inwestycyjnych i rozwojowych gminy, gdzie w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja usługowa. Ze względu na charakter terenu o największym potencjale inwestycyjnym pod funkcje usługowe, przyjęto w planie proporcje nie więcej 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce pod funkcje mieszkaniowe, co jest zgodne z polityką gminy.

31) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 29.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 439/4, 439/10, 439/5, 439/11, 439/6 (nowy podział którego nie ma na mapie) (Dz. nr 227/6 i 227/7 przed podziałem). Zgłaszająca uwagę wnosi o:

a) zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy na powyższych nieruchomościach ;

Uwaga nie została uwzględniona. W studium teren oznaczony symbolem II.UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo mieszkaniowej średniointensywnej, przyjęte wskaźniki wynikają ze stopniowania intensywności zabudowy zgodnie z polityką gminy.

- b) dopuszczenie zabudowy na terenie IV.18.ZPn bądź wykupu ich działek przez gminę

Uwaga nie została uwzględniona. W studium teren oznaczony symbolem II.ZP tj. przeznaczenie pod funkcję zieleni urządzonej i nieurządzonej: parków, skwerów, zieleńców.

Dopuszczenie zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium.

- 32) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 29.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 458, 183.

- a) Zgłaszający uwagę wnosi o przesunięcie od strony ul. Nadmorskiej linii zabudowy.

Uwaga nie została uwzględniona. Linia zabudowy od strony ul. Nadmorskiej została wyznaczona w oparciu o istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich i inwentaryzację terenową (wskazaną również przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną) mając na celu wyznaczenie atrakcyjnych kompozycyjnie wnętrza urbanistycznych oraz dominant wzdłuż ul. Nadmorskiej.

- b) przesunięcie od strony południowej linii zabudowy ze względu na znaczną odległość od krawędzi jezdni,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalona linia zabudowy od strony ul. Południowej wynosi 6m i jest taka sama dla wszystkich terenów wzdłuż tej drogi. Zmiana linii zabudowy dla jednego terenu spowodowałaby zaburzenie ładu przestrzennego.

- 33) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 29.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 24/1, 23. Zgłaszająca uwagę wnosi o dopuszczenie w par.7 pkt2 ppkt.3 zbilansowania powierzchni mieszkalnej w formie budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

Uwaga nie została uwzględniona. W par. 7 ust.2 pkt.3) Na terenach usługowych oznaczonych jako U, UT, UP, UK obowiązują następujące ustalenia: ogranicza się lokalizację funkcji mieszkaniowych; na cele mieszkaniowe w budynku usługowym można przeznaczyć maksymalnie 30% powierzchni użytkowej budynku, ale nie więcej niż 150m². projekt planu zakłada że teren oznaczony jako IV.05.U, ma pełnić funkcję nowego centrum dla części terenów znajdującej się po południowej stronie ul. Południowej, w związku z powyższym nie dopuszcza się rozdrabniania tego terenu pod dodatkowe budynki mieszkaniowe.

- 34) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2016r. dotyczyła terenu działki nr 58/11. Zgłaszająca uwagę wnosi o dodanie w par.3 pkt.17, zapisu „zabudowa zrealizowana zgodnie z prawem do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały oraz zabudowa, dla której do tego dnia została wydana prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę lub zostało przyjęte zgłoszenie zamiaru budowy budynku nie wymagającego pozwolenia na budowę”

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalona definicja w wystarczający sposób definiuje istniejącą zabudowę.

- 35) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2016r. dotyczyła terenu działki nr 367/21. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) zmianę obecnego zapisu – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej wprowadza ograniczenie w zabudowie mieszkaniowej do 30%. Wnioskuję o wprowadzenie zapisu dla przedmiotowego terenu jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej bez wprowadzenia ograniczeń procentowych;

Uwaga nie została uwzględniona. Działka znajduje się na terenie oznaczonym w Studium jako UM1-i tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej intensywności, na terenie których funkcją podstawową są usługi nieuciążliwe i/lub mieszkalnictwo jednorodzinne, przy czym, w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja usługowa lub powinna być zachowana względna równowaga funkcji usługowej i mieszkaniowej”. Ze względu na charakter terenu o największym potencjale inwestycyjnym pod funkcje usługowe przyjęto w planie proporcje nie więcej 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce, pod funkcje mieszkaniowe, co jest zgodne z polityką gminy.

- b) w zapisach planu brak wzmianki o dopuszczeniu podziałów lub scalania działek mniejszych od 1000m² w przypadku konieczności dostosowania istniejących obiektów do stanu zgodnego z prawem;

Uwaga nie została uwzględniona. w par. 12 ust. 3 pkt 4 ustalono: „dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;

Ponadto w pkt 6 ustalono: „plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu. Na terenach istniejących podziałów geodezyjnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.”

36) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2016r. dotyczyła terenu działki nr 367/20. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) zmianę obecnego zapisu – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej wprowadza ograniczenie w zabudowie mieszkaniowej do 30%. Wnioskuję o wprowadzenie zapisu dla przedmiotowego terenu jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej bez wprowadzenie ograniczeń procentowych;

Uwaga nie została uwzględniona. Działka znajduje się na terenie oznaczonym w Studium jako UM1-i tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej intensywności, na terenie których funkcją podstawową są usługi nieuciążliwe i/lub mieszkalnictwo jednorodzinne, przy czym „w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja usługowa lub powinna być zachowana względna równowaga funkcji usługowej i mieszkaniowej”. Ze względu na charakter terenu o największym potencjale inwestycyjnym pod funkcje usługowe przyjęto w planie proporcje nie więcej 30% sumy powierzchni użytkowej budynków na działce, pod funkcje mieszkaniowe, co jest zgodne z polityką gminy.

- b) w zapisach planu brak wzmianki o dopuszczeniu podziałów lub scalania działek mniejszych od 1000m² w przypadku konieczności dostosowania istniejących obiektów do stanu zgodnego z prawem;

Uwaga nie została uwzględniona. w par. 12 ust. 3 pkt 4 ustalono: „dopuszcza się wydzielanie działek na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o powierzchni mniejszej niż powierzchnia działki ustalona w ustaleniach szczegółowych;

Ponadto w pkt 6 ustalono: „plan sankcjonuje istniejące podziały geodezyjne, sprzeczne z parametrami działek określonych uchwałą, które zostały zatwierdzone przed wejściem w życie planu. Na terenach istniejących podziałów geodezyjnych dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.”

38) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2016r. dotyczyła terenu działki nr 21/1. Zgłaszająca uwagę wnosi o zmianę zapisu w planie by umożliwić budowę domu mieszkaniowo-usługowego.

Uwaga nie została uwzględniona. W studium teren oznaczony symbolem II.ZP tj. przeznaczenie pod funkcję zieleni urządzonej i nieurządzonej: parków, skwerów, zieleńców. Dopuszczenie zabudowy będzie sprzeczne z ustaleniami studium. Część terenu przeznaczona w Studium MU2-e – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej.

Projekt planu zakłada że teren oznaczony jako IV.05.U, ma pełnić funkcję nowego centrum dla części terenów znajdującej się po południowej stronie ul. Południowej i funkcją dominującą na terenie ma być zabudowa usługowa.

39) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 41/14, 41/11. Zgłaszająca uwagę wnosi o zmianę układu drogowego III.05.KDD. Nie wyraża zgody na poszerzenie drogi.

Uwaga nie została uwzględniona. Istniejąca działka drogowa nr 41/11 ma szerokość ok.6.5m, a w niektórych miejscach nawet 4.5m (co nie spełnia parametrów dojazdu). Przy zainwestowaniu terenów przyległych do tej drogi, będzie ona niewystarczająca do sprawnej obsługi komunikacyjnej tych działek. Istniejąca droga została poszerzona do szerokości 10m, które są minimalnymi parametrami dla drogi publicznej klasy KDD. Działki znajdujące się po przeciwnej stronie są znacznie mniejsze i ponadto dz. nr 41/16 jest otoczona z dwóch stron drogą, co już pogarsza jej warunki, a na poszerzenie drogi publicznej z działki nr 41/14 będzie wykorzystany pas o szerokości 3m.

41) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 227/4, 227/5. Zgłaszająca uwagę nie zgadza się by planowana droga była budowana kosztem jego nieruchomości, wnosi o rezygnację z drogi w planie.

Uwaga nie została uwzględniona. Planowana droga jest niezbędna do obsługi komunikacyjnej terenów sąsiednich. Przy zwiększonym zainwestowaniu działki powyżej nie mogą się, ze względów bezpieczeństwa tylko opierać na sięgaczu. Droga wewnętrzna została zaprojektowana o minimalnej szerokości wynikającej z przepisów, a z działki nr 227/4 jest zabrany pas o maksymalnej szerokości 2m

(tj. pow. ok. 320m²). Dla właścicielki działki nr 227/4 jest również korzystniejsze to rozwiązanie bo dotychczas dojazd od jej działki jest tylko od strony ul. Południowej, a użytkownicy jej działki zyskają bezpośrednie dojście w kierunku plaży.

42) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 388/9, 388/17, 388/18, 388/19, 387/25, 397,395/4. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

a) przeznaczenie terenu wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz lotniskową wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszczenie usług handlu i gastronomii, dopuszczenie lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu, dopuszczenie zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojącej lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej, dopuszczenie wydzielenia dojazdów do działek,

Część uwagi dotycząca przeznaczenia terenu wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz lotniskową nie została uwzględniona. Działki nr 388/9, 388/17, 388/18, 388/19, 387/25, znajdują się w terenie oznaczonym jako III.31.MU. Obszar ten w studium znajduje się na terenach oznaczonych jako MU2-e tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej;

Działki nr 397,395/4 znajdują się na terenie oznaczonym jako II.19.UM, które w Studium oznaczone są jako UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej średniointensywnej. Na terenie tym funkcją podstawową są usługi nieuciążliwe i/lub mieszkalnictwo jednorodzinne, przy czym „w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja usługowa lub powinna być zachowana względna równowaga funkcji usługowej i mieszkaniowej”. Uzasadnione jest zatem zachowanie w planie funkcji usługowej jako dominującej.

W związku z powyższym wykluczono usługi turystyczne związane z lokalizacją kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków lotniskowych.

Pozostała część uwagi dotycząca dopuszczenia usług handlu i gastronomii, dopuszczenia lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu, dopuszczenia zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojącej lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej oraz dopuszczenia wydzielenia dojazdów do działek jest bezzasadna, ponieważ ustalenia dotyczące tego rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania terenu są już uwzględnione w treści projektu planu (usługi sportu jako uzupełnienie usług turystyki) z ograniczeniami wynikającymi z zapisów Studium,

b) ustalenia linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5m od dróg publicznych i wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 1m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;

Uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg jest zasadą przyjętą w całym planie i wynika z przepisów. Tylko w uzasadnionych przypadkach linii ta została zmniejszona (istniejąca zabudowa lub bardzo wąska działka). Przyjęta linia zabudowy od rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych ma na celu zabezpieczenie terenu przez zabudową, który ma umożliwiać swobodny dostęp do tych obszarów w celu ochrony, konserwacji i udrażniania.

c) ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;

Uwaga nie została uwzględniona. Przyjęte wskaźniki wynikają ze stopniowania intensywności zabudowy zgodnie z polityką gminy wyznaczoną w Studium.

d) zmianę wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 12m oraz dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 10m,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia wysokości zabudowy są zgodne z zapisami Studium. Zmiana wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

e) zmianę liczby kondygnacji nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia wysokości zabudowy są zgodne z zapisami Studium. Zmiana wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

f) zmianę intensywności zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,

Uwaga nie została uwzględniona. Przy ustalonych wskaźnikach powierzchni zabudowy i wysokości, przyjęta intensywność zabudowy jest optymalna.

- g) zmianę dachów dwuspadowych lub wielospadowych o głównych połaciach nachylonych pod kątem 20⁰-45⁰,

Uwaga nie została uwzględniona. Tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Ze względu na ład przestrzenny i walory krajobrazowe na wszystkich terenach pod nowe zainwestowanie wyznaczono jednakowe dachy tj. dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem w przedziale 35⁰-45⁰.

- h) zmianę szerokości elewacji frontowej budynku: dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 40m oraz dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 15m;

Uwaga nie została uwzględniona. Również przyjęte szerokości elewacji frontowych wynikają z analizy szerokości istniejącej zabudowy bądź z zachowania ład przestrzenny szczególnie na terenach MU, by nie dopuszczać do zbyt długich ciągów elewacji wpływających niekorzystnie na krajobraz.

- i) ustalenie zasad lokalizacji zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5m oraz uwzględnienia lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego rodzaju zabudowa;

Uwaga nie została uwzględniona. Działki objęte uwagą są znacznej powierzchni, w sąsiedztwie nie ma zlokalizowanej zabudowy przy granicy działek, a na tym obszarze planu nie jest dopuszczona zabudowa w formie bliźniaczej bądź szeregowej, w związku z tym uwaga nie ma uzasadnienia do uwzględnienia.

- j) dopuszczenie powierzchni nowo projektowanej działki budowlanej nie mniej niż 500m²

Uwaga nie została uwzględniona. Na terenach oznaczonych w Studium MU2-e tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej powinna wynosić 750m² a mieszkaniowo-usługowej -600m² przy czym zalecana powierzchnia działki jest 2000m². Na terenach UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej średniointensywnej minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej powinna wynosić 750m² a mieszkaniowo-usługowej -600m² przy czym zalecana powierzchnia działki 1000-1500m².

Działki objęte uwagą znajdują się w obszarach obecnie nie zainwestowanych i nieuzbrojonych. Plan m.in. miał na celu ograniczenie zbyt intensywnego podziału terenów na małe działki budowlane, stąd przyjęto planie sugerowane w Studium powierzchnie działek, na wszystkich terenach.

- 43) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 397, 395/4, 388/9, 388/8, 387/23. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) przeznaczenie terenu wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz letniskową wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszczenie usług handlu i gastronomii, dopuszczenie lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu, dopuszczenie zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojącej lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej, dopuszczenie wydzielienia dojazdów do działek,

Część uwagi dotycząca przeznaczenia terenu wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz letniskową nie została uwzględniona. Działki nr 388/9, 388/17, 388/18, 388/19, 387/25, znajdują się w terenie oznaczonym jako III.31.MU. Obszar ten w studium znajduje się na terenach oznaczonych jako MU2-e tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej;

Działki nr 397,395/4 znajdują się na terenie oznaczonym jako II.19.UM, które w Studium oznaczone są jako UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej średniointensywnej. Na terenie tym funkcją podstawową są usługi nieuciążliwe i/lub mieszkalnictwo jednorodzinne, przy czym „w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja usługowa lub powinna być zachowana względna równowaga funkcji usługowej i mieszkaniowej”. Uzasadnione jest zatem zachowanie w planie funkcji usługowej jako dominującej.

W związku z powyższym wykluczono usługi turystyczne związane z lokalizacją kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

Pozostała część uwagi dotycząca dopuszczenia usług handlu i gastronomii, dopuszczenia lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu, dopuszczenia zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojącej lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej oraz dopuszczenia wydzielania dojazdów do działek jest bezzasadna, ponieważ ustalenia dotyczące tego rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania terenu są już uwzględnione w treści projektu planu (usługi sportu jako uzupełnienie usług turystyki) z ograniczeniami wynikającymi z zapisów Studium,

- b) ustalenia linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5m od dróg publicznych i wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 1m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;

Uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg jest zasadą przyjętą w całym planie i wynika z przepisów. Tylko w uzasadnionych przypadkach linii ta została zmniejszona (istniejąca zabudowa lub bardzo wąska działka). Przyjęta linia zabudowy od rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych ma na celu zabezpieczenie terenu przez zabudowę, który ma umożliwiać swobodny dostęp do tych obszarów w celu ochrony, konserwacji i udrażniania.

- c) ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;

Uwaga nie została uwzględniona. Przyjęte wskaźniki wynikają ze stopniowania intensywności zabudowy zgodnie z polityką gminy wyznaczona w Studium.

- d) zmianę wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 12m oraz dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 10m,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia wysokości zabudowy są zgodne z zapisami Studium. Zmiana wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

- e) zmianę liczby kondygnacji nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia wysokości zabudowy są zgodne z zapisami Studium. Zmiana wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

- f) zmianę intensywności zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,

Uwaga nie została uwzględniona. Przy ustalonych wskaźnikach powierzchni zabudowy i wysokości, przyjęta intensywność zabudowy jest optymalna.

- g) zmianę dachów dwuspadowych lub wielospadowych o głównych połaciach nachylonych pod kątem 20°-45°,

Uwaga nie została uwzględniona. Tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Ze względu na ład przestrzenny i walory krajobrazowe na wszystkich terenach pod nowe zainwestowanie wyznaczono jednakowe dachy tj. dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem w przedziale 35°-45°.

- h) zmianę szerokości elewacji frontowej budynku: dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 40m oraz dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 15m;

Uwaga nie została uwzględniona. Również przyjęte szerokości elewacji frontowych wynikają z analizy szerokości istniejącej zabudowy bądź z zachowania ład przestrzenny szczególnie na terenach MU, by nie dopuszczać do zbyt długich ciągów elewacji wpływających niekorzystnie na krajobraz.

- i) ustalenie zasad lokalizacji zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5m oraz uwzględnienie lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego rodzaju zabudowa;

Uwaga nie została uwzględniona. Działki objęte uwagą są znacznej powierzchni, w sąsiedztwie nie ma zlokalizowanej zabudowy przy granicy działek, a na tym obszarze planu nie jest dopuszczona zabudowa w formie bliźniaczej bądź szeregowej, w związku z tym uwaga nie ma uzasadnienia do uwzględnienia.

- j) dopuszczenie powierzchni nowo projektowanej działki budowlanej nie mniej niż 500m²

Uwaga nie została uwzględniona. Na terenach oznaczonych w Studium MU2-e tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy

wolnostojącej powinna wynosić 750m² a mieszkaniowo-usługowej -600m² przy czym zalecana powierzchnia działki jest 2000m². Na terenach UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej średniointensywnej minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej powinna wynosić 750m² a mieszkaniowo-usługowej -600m² przy czym zalecana powierzchnia działki 1000-1500m².

Działki objęte uwagą znajdują się w obszarach obecnie nie zainwestowanych i nieuzbrojonych. Plan m.in. miał na celu ograniczenie zbyt intensywnego podziału terenów na małe działki budowlane, stąd przyjęto planie sugerowane w Studium powierzchnie działek, na wszystkich terenach.

44) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 397, 395/4, 388/7, 388/9, 387/22. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

a) przeznaczenie terenu wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz letniskową wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszczenie usług handlu i gastronomii, dopuszczenie lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu, dopuszczenie zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojącej lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej, dopuszczenie wydzielenia dojazdów do działek,

Część uwagi dotycząca przeznaczenia terenu wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz letniskową nie została uwzględniona. Działki nr 388/9, 388/17, 388/18, 388/19, 387/25, znajdują się w terenie oznaczonym jako III.31.MU. Obszar ten w Studium znajduje się na terenach oznaczonych jako MU2-e tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej;

Działki nr 397,395/4 znajdują się na terenie oznaczonym jako II.19.UM, które w Studium oznaczone są jako UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej średniointensywnej. Na terenie tym funkcją podstawową są usługi nieuciążliwe i/lub mieszkalnictwo jednorodzinne, przy czym „w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja usługowa lub powinna być zachowana względna równowaga funkcji usługowej i mieszkaniowej”. Uzasadnione jest zatem zachowanie w planie funkcji usługowej jako dominującej.

W związku z powyższym wykluczono usługi turystyczne związane z lokalizacją kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

Pozostała część uwagi dotycząca dopuszczenia usług handlu i gastronomii, dopuszczenia lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu, dopuszczenia zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojącej lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej oraz dopuszczenia wydzielenia dojazdów do działek jest bezzasadna, ponieważ ustalenia dotyczące tego rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania terenu są już uwzględnione w treści projektu planu (usługi sportu jako uzupełnienie usług turystyki) z ograniczeniami wynikającymi z zapisów Studium,

b) ustalenie linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5m od dróg publicznych i wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 1m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;

Uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg jest zasadą przyjętą w całym planie i wynika z przepisów. Tylko w uzasadnionych przypadkach linii ta została zmniejszona (istniejąca zabudowa lub bardzo wąska działka). Przyjęta linia zabudowy od rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych ma na celu zabezpieczenie terenu przez zabudową, który ma umożliwiać swobodny dostęp do tych obszarów w celu ochrony, konserwacji i udrażniania.

c) ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;

Uwaga nie została uwzględniona. Przyjęte wskaźniki wynikają ze stopniowania intensywności zabudowy zgodnie z polityką gminy wyznaczoną w Studium.

d) zmianę wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 12m oraz dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 10m,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia wysokości zabudowy są zgodne z zapisami Studium. Zmiana wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

e) zmianę liczby kondygnacji nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia wysokości zabudowy są zgodne z zapisami Studium. Zmiana wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

f) zmianę intensywności zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,

Uwaga nie została uwzględniona. Przy ustalonych wskaźnikach powierzchni zabudowy i wysokości, przyjęta intensywność zabudowy jest optymalna.

g) zmianę dachów dwuspadowych lub wielospadowych o głównych połaciach nachylonych pod kątem 20⁰-45⁰,

Uwaga nie została uwzględniona. Tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Ze względu na ład przestrzenny i walory krajobrazowe na wszystkich terenach pod nowe zainwestowanie wyznaczono jednakowe dachy tj. dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem w przedziale 35⁰-45⁰.

h) zmianę szerokości elewacji frontowej budynku: dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 40m oraz dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 15m;

Uwaga nie została uwzględniona. Również przyjęte szerokości elewacji frontowych wynikają z analizy szerokości istniejącej zabudowy bądź z zachowania ład przestrzenny szczególnie na terenach MU, by nie dopuszczać do zbyt długich ciągów elewacji wpływających niekorzystnie na krajobraz.

i) ustalenie zasad lokalizacji zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5m oraz uwzględnienie lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego rodzaju zabudowa;

Uwaga nie została uwzględniona. Działki objęte uwagą są znacznej powierzchni, w sąsiedztwie nie ma zlokalizowanej zabudowy przy granicy działek, a na tym obszarze planu nie jest dopuszczona zabudowa w formie bliźniaczej bądź szeregowej, w związku z tym uwaga nie ma uzasadnienia do uwzględnienia.

j) dopuszczenie powierzchni nowo projektowanej działki budowlanej nie mniej niż 500m²

Uwaga nie została uwzględniona. Na terenach oznaczonych w Studium MU2-e tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej powinna wynosić 750m² a mieszkaniowo-usługowej -600m² przy czym zalecana powierzchnia działki jest 2000m². Na terenach UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej średniointensywnej minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej powinna wynosić 750m² a mieszkaniowo-usługowej -600m² przy czym zalecana powierzchnia działki 1000-1500m².

Działki objęte uwagą znajdują się w obszarach obecnie nie zainwestowanych i nieuzbrojonych. Plan m.in. miał na celu ograniczenie zbyt intensywnego podziału terenów na małe działki budowlane, stąd przyjęto planie sugerowane w Studium powierzchnie działek, na wszystkich terenach.

45) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 395/4, 387/24. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

a) przeznaczenie terenu wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz letniskową wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszczenie usług handlu i gastronomii, dopuszczenie lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu, dopuszczenie zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojącej lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej, dopuszczenie wydzielenia dojazdów do działek,

Część uwagi dotycząca przeznaczenia terenu wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz letniskową nie została uwzględniona. Działki nr 388/9, 388/17, 388/18, 388/19, 387/25, znajdują się w terenie oznaczonym jako III.31.MU. Obszar ten w studium znajduje się na terenach oznaczonych jako MU2-e tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej;

Działki nr 397,395/4 znajdują się na terenie oznaczonym jako II.19.UM, które w Studium oznaczone są jako UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej średniointensywnej. Na terenie tym funkcją podstawową są usługi nieuciążliwe i/lub mieszkalnictwo jednorodzinne, przy czym „w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja

usługowa lub powinna być zachowana względna równowaga funkcji usługowej i mieszkaniowej”. Uzasadnione jest zatem zachowanie w planie funkcji usługowej jako dominującej.

W związku z powyższym wykluczono usługi turystyczne związane z lokalizacją kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

Pozostała część uwagi dotycząca dopuszczenia usług handlu i gastronomii, dopuszczenia lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu, dopuszczenia zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojącej lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej oraz dopuszczenia wydzielania dojazdów do działek jest bezzasadna, ponieważ ustalenia dotyczące tego rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania terenu są już uwzględnione w treści projektu planu (usługi sportu jako uzupełnienie usług turystyki) z ograniczeniami wynikającymi z zapisów Studium,

- b) ustalenia linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5m od dróg publicznych i wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 1m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;

Uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg jest zasadą przyjętą w całym planie i wynika z przepisów. Tylko w uzasadnionych przypadkach linii ta została zmniejszona (istniejąca zabudowa lub bardzo wąska działka). Przyjęta linia zabudowy od rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych ma na celu zabezpieczenie terenu przez zabudową, który ma umożliwiać swobodny dostęp do tych obszarów w celu ochrony, konserwacji i udrażniania.

- c) ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;

Uwaga nie została uwzględniona. Przyjęte wskaźniki wynikają ze stopniowania intensywności zabudowy zgodnie z polityką gminy wyznaczona w Studium.

- d) zmianę wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 12m oraz dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 10m,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia wysokości zabudowy są zgodne z zapisami Studium. Zmiana wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

- e) zmianę liczby kondygnacji nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia wysokości zabudowy są zgodne z zapisami Studium. Zmiana wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

- f) zmianę intensywności zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,

Uwaga nie została uwzględniona. Przy ustalonych wskaźnikach powierzchni zabudowy i wysokości, przyjęta intensywność zabudowy jest optymalna.

- g) zmianę dachów dwuspadowych lub wielospadowych o głównych połaciach nachylonych pod kątem 20°-45°,

Uwaga nie została uwzględniona. Tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Ze względu na ład przestrzenny i walory krajobrazowe na wszystkich terenach pod nowe zainwestowanie wyznaczono jednakowe dachy tj. dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem w przedziale 35°-45°.

- h) zmianę szerokości elewacji frontowej budynku: dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 40m oraz dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 15m;

Uwaga nie została uwzględniona. Również przyjęte szerokości elewacji frontowych wynikają z analizy szerokości istniejącej zabudowy bądź z zachowania ład przestrzenny szczególnie na terenach MU, by nie dopuszczać do zbyt długich ciągów elewacji wpływających niekorzystnie na krajobraz.

- i) ustalenie zasad lokalizacji zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5m oraz uwzględnieni lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego rodzaju zabudowa;

Uwaga nie została uwzględniona. Działki objęte uwagą są znacznej powierzchni, w sąsiedztwie nie ma zlokalizowanej zabudowy przy granicy działek, a na tym obszarze planu nie jest dopuszczona zabudowa w formie bliźniaczej bądź szeregowej, w związku z tym uwaga nie ma uzasadnienia do uwzględnienia.

- j) dopuszczenie powierzchni nowo projektowanej działki budowlanej nie mniej niż 500m²

Uwaga nie została uwzględniona. Na terenach oznaczonych w Studium MU2-e tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej powinna wynosić 750m² a mieszkaniowo-usługowej -600m² przy czym zalecana powierzchnia działki jest 2000m². Na terenach UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej średniointensywnej minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej powinna wynosić 750m² a mieszkaniowo-usługowej -600m² przy czym zalecana powierzchnia działki 1000-1500m².

Działki objęte uwagą znajdują się w obszarach obecnie nie zainwestowanych i nieuzbrojonych. Plan m.in. miał na celu ograniczenie zbyt intensywnego podziału terenów na małe działki budowlane, stąd przyjęto planie sugerowane w Studium powierzchnie działek, na wszystkich terenach.

- 46) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 397, 395/4, 388/9, 388/11, 387/26, 387/27, 387/28, 387/29. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) przeznaczenie terenu wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz letniskową wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszczenie usług handlu i gastronomii, dopuszczenie lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu, dopuszczenie zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojącej lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej, dopuszczenie wydzielenia dojazdów do działek,

Część uwagi dotycząca przeznaczenia terenu wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz letniskową nie została uwzględniona. Działki nr 388/9, 388/17, 388/18, 388/19, 387/25, znajdują się w terenie oznaczonym jako III.31.MU. Obszar ten w studium znajduje się na terenach oznaczonych jako MU2-e tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej;

Działki nr 397,395/4 znajdują się na terenie oznaczonym jako II.19.UM, które w Studium oznaczone są jako UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej średniointensywnej. Na terenie tym funkcją podstawową są usługi nieuciążliwe i/lub mieszkalnictwo jednorodzinne, przy czym „w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja usługowa lub powinna być zachowana względna równowaga funkcji usługowej i mieszkaniowej”. Uzasadnione jest zatem zachowanie w planie funkcji usługowej jako dominującej.

W związku z powyższym wykluczono usługi turystyczne związane z lokalizacją kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

Pozostała część uwagi dotycząca dopuszczenia usług handlu i gastronomii, dopuszczenia lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu, dopuszczenia zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojącej lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej oraz dopuszczenia wydzielenia dojazdów do działek jest bezzasadna, ponieważ ustalenia dotyczące tego rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania terenu są już uwzględnione w treści projektu planu (usługi sportu jako uzupełnienie usług turystyki) z ograniczeniami wynikającymi z zapisów Studium,

- b) ustalenie linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5m od dróg publicznych i wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 1m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;

Uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg jest zasadą przyjętą w całym planie i wynika z przepisów. Tylko w uzasadnionych przypadkach linii ta została zmniejszona (istniejąca zabudowa lub bardzo wąska działka). Przyjęta linia zabudowy od rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych ma na celu zabezpieczenie terenu przez zabudową, który ma umożliwiać swobodny dostęp do tych obszarów w celu ochrony, konserwacji i udrażniania.

- c) ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;

Uwaga nie została uwzględniona. Przyjęte wskaźniki wynikają ze stopniowania intensywności zabudowy zgodnie z polityką gminy wyznaczona w Studium.

- d) zmianę wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 12m oraz dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 10m,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia wysokości zabudowy są zgodne z zapisami Studium. Zmiana wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

- e) zmianę liczby kondygnacji nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia wysokości zabudowy są zgodne z zapisami Studium. Zmiana wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

- f) zmianę intensywności zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,

Uwaga nie została uwzględniona. Przy ustalonych wskaźnikach powierzchni zabudowy i wysokości, przyjęta intensywność zabudowy jest optymalna.

- g) zmianę dachów dwuspadowych lub wielospadowych o głównych połaciach nachylonych pod kątem 20⁰-45⁰,

Uwaga nie została uwzględniona. Tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Ze względu na ład przestrzenny i walory krajobrazowe na wszystkich terenach pod nowe zainwestowanie wyznaczono jednakowe dachy tj. dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem w przedziale 35⁰-45⁰.

- h) zmianę szerokości elewacji frontowej budynku: dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 40m oraz dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 15m;

Uwaga nie została uwzględniona. Również przyjęte szerokości elewacji frontowych wynikają z analizy szerokości istniejącej zabudowy bądź z zachowania ładu przestrzennego szczególnie na terenach MU, by nie dopuszczać do zbyt długich ciągów elewacji wpływających niekorzystnie na krajobraz.

- i) ustalenie zasad lokalizacji zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5m oraz uwzględnieni lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego rodzaju zabudowa;

Uwaga nie została uwzględniona. Działki objęte uwagą są znacznej powierzchni, w sąsiedztwie nie ma zlokalizowanej zabudowy przy granicy działek, a na tym obszarze planu nie jest dopuszczona zabudowa w formie bliźniaczej bądź szeregowej, w związku z tym uwaga nie ma uzasadnienia do uwzględnienia.

- j) dopuszczenie powierzchni nowo projektowanej działki budowlanej nie mniej niż 500m²

Uwaga nie została uwzględniona. Na terenach oznaczonych w Studium MU2-e tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej powinna wynosić 750m² a mieszkaniowo-usługowej -600m² przy czym zalecana powierzchnia działki jest 2000m². Na terenach UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej średniointensywnej minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej powinna wynosić 750m² a mieszkaniowo-usługowej -600m² przy czym zalecana powierzchnia działki 1000-1500m².

Działki objęte uwagą znajdują się w obszarach obecnie nie zainwestowanych i nieuzbrojonych. Plan m.in. miał na celu ograniczenie zbyt intensywnego podziału terenów na małe działki budowlane, stąd przyjęto planie sugerowane w Studium powierzchnie działek, na wszystkich terenach.

- 47) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 397, 395/4, 388/9, 387/24, 388/3. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) przeznaczenie terenu wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz letniskową wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszczenie usług handlu i gastronomii, dopuszczenie lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu, dopuszczenie zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojącej lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej, dopuszczenie wydzielenia dojazdów do działek,

Część uwagi dotycząca przeznaczenia terenu wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz letniskową nie została uwzględniona. Działki nr 388/9, 388/17, 388/18, 388/19, 387/25, znajdują

się w terenie oznaczonym jako III.31.MU. Obszar ten w studium znajduje się na terenach oznaczonych jako MU2-e tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej;

Działki nr 397,395/4 znajdują się na terenie oznaczonym jako II.19.UM, które w Studium oznaczone są jako UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej średniointensywnej. Na terenie tym funkcją podstawową są usługi nieuciążliwe i/lub mieszkalnictwo jednorodzinne, przy czym „w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja usługowa lub powinna być zachowana względna równowaga funkcji usługowej i mieszkaniowej”. Uzasadnione jest zatem zachowanie w planie funkcji usługowej jako dominującej.

W związku z powyższym wykluczono usługi turystyczne związane z lokalizacją kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

Pozostała część uwagi dotycząca dopuszczenia usług handlu i gastronomii, dopuszczenia lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu, dopuszczenia zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojącej lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej oraz dopuszczenia wydzielania dojazdów do działek jest bezzasadna, ponieważ ustalenia dotyczące tego rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania terenu są już uwzględnione w treści projektu planu (usługi sportu jako uzupełnienie usług turystyki) z ograniczeniami wynikającymi z zapisów Studium,

- b) ustalenie linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5m od dróg publicznych i wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 1m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;

Uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg jest zasadą przyjętą w całym planie i wynika z przepisów. Tylko w uzasadnionych przypadkach linii ta została zmniejszona (istniejąca zabudowa lub bardzo wąska działka). Przyjęta linia zabudowy od rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych ma na celu zabezpieczenie terenu przez zabudową, który ma umożliwiać swobodny dostęp do tych obszarów w celu ochrony, konserwacji i udrażniania.

- c) ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;

Uwaga nie została uwzględniona. Przyjęte wskaźniki wynikają ze stopniowania intensywności zabudowy zgodnie z polityką gminy wyznaczona w Studium.

- d) zmianę wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 12m oraz dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 10m,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia wysokości zabudowy są zgodne z zapisami Studium. Zmiana wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

- e) zmianę liczby kondygnacji nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia wysokości zabudowy są zgodne z zapisami Studium. Zmiana wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

- f) zmianę intensywności zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,

Uwaga nie została uwzględniona. Przy ustalonych wskaźnikach powierzchni zabudowy i wysokości, przyjęta intensywność zabudowy jest optymalna.

- g) zmianę dachów dwuspadowych lub wielospadowych o głównych połaciach nachylonych pod kątem 20⁰-45⁰,

Uwaga nie została uwzględniona. Tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Ze względu na ład przestrzenny i walory krajobrazowe na wszystkich terenach pod nowe zainwestowanie wyznaczono jednakowe dachy tj. dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem w przedziale 35⁰-45⁰.

- h) zmianę szerokości elewacji frontowej budynku: dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 40m oraz dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 15m;

Uwaga nie została uwzględniona. Również przyjęte szerokości elewacji frontowych wynikają z analizy szerokości istniejącej zabudowy bądź z zachowania ład przestrzennego szczególnie na terenach MU, by nie dopuszczać do zbyt długich ciągów elewacji wpływających niekorzystnie na krajobraz.

- i) ustalenie zasad lokalizacji zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5m oraz uwzględnienie lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego rodzaju zabudowa;

Uwaga nie została uwzględniona. Działki objęte uwagą są znacznej powierzchni, w sąsiedztwie nie ma zlokalizowanej zabudowy przy granicy działek, a na tym obszarze planu nie jest dopuszczona zabudowa w formie bliźniaczej bądź szeregowej, w związku z tym uwaga nie ma uzasadnienia do uwzględnienia.

- j) dopuszczenie powierzchni nowo projektowanej działki budowlanej nie mniej niż 500m²

Uwaga nie została uwzględniona. Na terenach oznaczonych w Studium MU2-e tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej powinna wynosić 750m² a mieszkaniowo-usługowej -600m² przy czym zalecana powierzchnia działki jest 2000m². Na terenach UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej średniointensywnej minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej powinna wynosić 750m² a mieszkaniowo-usługowej -600m² przy czym zalecana powierzchnia działki 1000-1500m².

Działki objęte uwagą znajdują się w obszarach obecnie nie zainwestowanych i nieuzbrojonych. Plan m.in. miał na celu ograniczenie zbyt intensywnego podziału terenów na małe działki budowlane, stąd przyjęto planie sugerowane w Studium powierzchnie działek, na wszystkich terenach.

- 48) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 397, 395/4, 388/9, 388/10, 387/20. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) przeznaczenie terenu wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz letniskową wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszczenie usług handlu i gastronomii, dopuszczenie lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu, dopuszczenie zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojącej lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej, dopuszczenie wydzielenia dojazdów do działek,

Część uwagi dotycząca przeznaczenia terenu wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz letniskową nie została uwzględniona. Działki nr 388/9, 388/17, 388/18, 388/19, 387/25, znajdują się w terenie oznaczonym jako III.31.MU. Obszar ten w studium znajduje się na terenach oznaczonych jako MU2-e tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej;

Działki nr 397,395/4 znajdują się na terenie oznaczonym jako II.19.UM, które w Studium oznaczone są jako UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej średniointensywnej. Na terenie tym funkcją podstawową są usługi nieuciążliwe i/lub mieszkalnictwo jednorodzinne, przy czym „w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja usługowa lub powinna być zachowana względna równowaga funkcji usługowej i mieszkaniowej”. Uzasadnione jest zatem zachowanie w planie funkcji usługowej jako dominującej.

W związku z powyższym wykluczono usługi turystyczne związane z lokalizacją kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

Pozostała część uwagi dotycząca dopuszczenia usług handlu i gastronomii, dopuszczenia lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu, dopuszczenia zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojącej lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej oraz dopuszczenia wydzielenia dojazdów do działek jest bezzasadna, ponieważ ustalenia dotyczące tego rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania terenu są już uwzględnione w treści projektu planu (usługi sportu jako uzupełnienie usług turystyki) z ograniczeniami wynikającymi z zapisów Studium,

- b) ustalenia linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5m od dróg publicznych i wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 1m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;

Uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg jest zasadą przyjętą w całym planie i wynika z przepisów. Tylko w uzasadnionych

przypadkach linii ta została zmniejszona (istniejąca zabudowa lub bardzo wąska działka). Przyjęta linia zabudowy od rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych ma na celu zabezpieczenie terenu przez zabudową, który ma umożliwiać swobodny dostęp do tych obszarów w celu ochrony, konserwacji i udrażniania.

- c) ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;

Uwaga nie została uwzględniona. Przyjęte wskaźniki wynikają ze stopniowania intensywności zabudowy zgodnie z polityką gminy wyznaczona w Studium.

- d) zmianę wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 12m oraz dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 10m,

Uwaga nie została uwzględniona. Ustalenia wysokości zabudowy są zgodne z zapisami Studium. Zmiana wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

- e) zmianę liczby kondygnacji nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

Uwaga nie została uwzględniona. Zmiana wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

- f) zmianę intensywności zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,

Uwaga nie została uwzględniona. Przy ustalonych wskaźnikach powierzchni zabudowy i wysokości, przyjęta intensywność zabudowy jest optymalna.

- g) zmianę dachów dwuspadowych lub wielospadowych o głównych połaciach nachylonych pod kątem 20°-45°,

Uwaga nie została uwzględniona. Tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Ze względu na ład przestrzenny i walory krajobrazowe na wszystkich terenach pod nowe zainwestowanie wyznaczono jednakowe dachy tj. dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem w przedziale 35°-45°.

- h) zmianę szerokości elewacji frontowej budynku: dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 40m oraz dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 15m;

Uwaga nie została uwzględniona. Również przyjęte szerokości elewacji frontowych wynikają z analizy szerokości istniejącej zabudowy bądź z zachowania ład przestrzenny szczególnie na terenach MU, by nie dopuszczać do zbyt długich ciągów elewacji wpływających niekorzystnie na krajobraz.

- i) ustalenie zasad lokalizacji zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5m oraz uwzględnienie lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego rodzaju zabudowa;

Uwaga nie została uwzględniona. Działki objęte uwagą są znacznej powierzchni, w sąsiedztwie nie ma zlokalizowanej zabudowy przy granicy działek, a na tym obszarze planu nie jest dopuszczona zabudowa w formie bliźniaczej bądź szeregowej, w związku z tym uwaga nie ma uzasadnienia do uwzględnienia.

- j) dopuszczenie powierzchni nowo projektowanej działki budowlanej nie mniej niż 500m²

Uwaga nie została uwzględniona. Na terenach oznaczonych w Studium MU2-e tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej powinna wynosić 750m² a mieszkaniowo-usługowej -600m² przy czym zalecana powierzchnia działki jest 2000m². Na terenach UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej średniointensywnej minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej powinna wynosić 750m² a mieszkaniowo-usługowej -600m² przy czym zalecana powierzchnia działki 1000-1500m².

Działki objęte uwagą znajdują się w obszarach obecnie nie zainwestowanych i nieuzbrojonych. Plan m.in. miał na celu ograniczenie zbyt intensywnego podziału terenów na małe działki budowlane, stąd przyjęto planie sugerowane w Studium powierzchnie działek, na wszystkich terenach.

- 49) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 30.06.2016r. dotyczyła terenu działek nr 397, 395/4, 388/9, 388/12, 387/26, 387/26, 387/27, 387/28, 387/29, 387/21. Zgłaszająca uwagę wноси o:

a) przeznaczenie terenu wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz letniskową wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej, dopuszczenie usług handlu i gastronomii, dopuszczenie lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu, dopuszczenie zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojącej lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej, dopuszczenie wydzielania dojazdów do działek,

Część uwagi dotycząca przeznaczenia terenu wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową oraz letniskową nie została uwzględniona. Działki nr 388/9, 388/17, 388/18, 388/19, 387/25, znajdują się w terenie oznaczonym jako III.31.MU. Obszar ten w studium znajduje się na terenach oznaczonych jako MU2-e tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej;

Działki nr 397,395/4 znajdują się na terenie oznaczonym jako II.19.UM, które w Studium oznaczone są jako UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej średniointensywnej. Na terenie tym funkcją podstawową są usługi nieuciążliwe i/lub mieszkalnictwo jednorodzinne, przy czym „w granicach jednostki funkcjonalnej powinna dominować funkcja usługowa lub powinna być zachowana względna równowaga funkcji usługowej i mieszkaniowej”. Uzasadnione jest zatem zachowanie w planie funkcji usługowej jako dominującej.

W związku z powyższym wykluczono usługi turystyczne związane z lokalizacją kempingów, pól biwakowych, sezonowej turystycznej bazy noclegowej i obiektów rekreacji indywidualnej oraz obiektów wczasowych w formie zespołów budynków letniskowych.

Pozostała część uwagi dotycząca dopuszczenia usług handlu i gastronomii, dopuszczenia lokalizacji usług turystyki, sportu i obsługi użytkowników terenu, dopuszczenia zabudowy usługowej w formie budynków wolnostojącej lub lokali wbudowanych w budynkach o funkcji mieszkaniowej oraz dopuszczenia wydzielania dojazdów do działek jest bezzasadna, ponieważ ustalenia dotyczące tego rodzaju przeznaczenia i zagospodarowania terenu są już uwzględnione w treści projektu planu (usługi sportu jako uzupełnienie usług turystyki) z ograniczeniami wynikającymi z zapisów Studium,

b) ustalenia linii zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5m od dróg publicznych i wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 1m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych;

Uwaga nie została uwzględniona. Wyznaczenie linii zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej dróg jest zasadą przyjętą w całym planie i wynika z przepisów. Tylko w uzasadnionych przypadkach linii ta została zmniejszona (istniejąca zabudowa lub bardzo wąska działka). Przyjęta linia zabudowy od rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych ma na celu zabezpieczenie terenu przez zabudowę, który ma umożliwiać swobodny dostęp do tych obszarów w celu ochrony, konserwacji i udrażniania.

c) ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;

Uwaga nie została uwzględniona. Przyjęte wskaźniki wynikają ze stopniowania intensywności zabudowy zgodnie z polityką gminy wyznaczona w Studium.

d) zmianę wysokości zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 12m oraz dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 10m,

Uwaga nie została uwzględniona. Zmiana wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

e) zmianę liczby kondygnacji nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

Uwaga nie została uwzględniona. Zmiana wysokości skutkuje niezgodnością ze Studium.

f) zmianę intensywności zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,

Uwaga nie została uwzględniona. Przy ustalonych wskaźnikach powierzchni zabudowy i wysokości, przyjęta intensywność zabudowy jest optymalna.

g) zmianę dachów dwuspadowych lub wielospadowych o głównych połaciach nachylonych pod kątem 20°-45°,

Uwaga nie została uwzględniona. Tereny znajdują się w strefie ochrony ekspozycji wsi Sarbinowo oraz w obszarze chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”. Ze względu na ład przestrzenny i walory krajobrazowe na wszystkich terenach pod nowe zainwestowanie wyznaczono jednakowe dachy

tj. dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych pod jednakowym kątem w przedziale 35⁰-45⁰.

- h) zmianę szerokości elewacji frontowej budynku: dla budynków mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 40m oraz dla budynków garażowych i gospodarczych nie więcej niż 15m;

Uwaga nie została uwzględniona. Również przyjęte szerokości elewacji frontowych wynikają z analizy szerokości istniejącej zabudowy bądź z zachowania ładu przestrzennego szczególnie na terenach MU, by nie dopuszczać do zbyt długich ciągów elewacji wpływających niekorzystnie na krajobraz.

- i) ustalenie zasad lokalizacji zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5m oraz uwzględnieni lokalizacji zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego rodzaju zabudowa;

Uwaga nie została uwzględniona. Działki objęte uwagą są znacznej powierzchni, w sąsiedztwie nie ma zlokalizowanej zabudowy przy granicy działek, a na obszarze planu nie jest dopuszczona zabudowa w formie bliźniaczej bądź szeregowej, w związku z tym uwaga nie ma uzasadnienia do uwzględnienia.

- j) dopuszczenie powierzchni nowo projektowanej działki budowlanej nie mniej niż 500m²

Uwaga nie została uwzględniona. Na terenach oznaczonych w Studium MU2-e tj. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej ekstensywnej minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej powinna wynosić 750m² a mieszkaniowo-usługowej -600m² przy czym zalecana powierzchnia działki jest 2000m². Na terenach UM1-s tj. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej niskiej i średniowysokiej średniointensywnej minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej powinna wynosić 750m² a mieszkaniowo-usługowej -600m² przy czym zalecana powierzchnia działki 1000-1500m².

Działki objęte uwagą znajdują się w obszarach obecnie nie zainwestowanych i nieuzbrojonych. Plan m.in. miał na celu ograniczenie zbyt intensywnego podziału terenów na małe działki budowlane, stąd przyjęto planie sugerowane w Studium powierzchnie działek, na wszystkich terenach.

- 53) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 01.07.2016r. dotyczyła terenu działki nr 322/3. Zgłaszająca uwagę wnosi o przywrócenie możliwości prawa zabudowy

Uwaga nie została uwzględniona. Prawie na całej działce znajduje się nieużytek w postaci oczka wodnego, które jest do zachowania.

- 54) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 01.07.2016r. dotyczyła terenu działki nr 389/1. Zgłaszająca uwagę wnosi o umożliwienie lokalizacji budynków do 5 kondygnacji lub minimum 4 kondygnacji, wysokość zabudowy do 16m. Powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 30% powierzchni działki.

Uwaga nie została uwzględniona. W studium tereny oznaczone jako MU2-s tj. tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej średniointensywnej z wyłączeniem zabudowy rekreacji indywidualnej i sezonowej turystycznej bazy noclegowej. Na terenach tych w Studium określono następujące wskaźniki:

- przynajmniej 40% terenu działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego,
- maksymalna wysokość zabudowy do 12m

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Mielno w obrębie ewidencyjnym Sarbinowo został wyłożony do publicznego wglądu w Urzędzie Gminy w Mielnie, w dniach od 12.12.2016 r. do 02.01.2017 r. – wyłożenie częściowe.

W wyznaczonym zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym terminie do 17.01.2017 roku wpłynęły 23 uwagi.

Podtrzymuje się w całości rozstrzygnięcie Wójta i nie uwzględnia się w całości niżej wymienionych uwagi. Rozstrzygnięcie uzasadnia się następująco:

- 1) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 387/26, 387/27. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,

- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. Mieszkalnego na jednej działce,
- f) przeznaczenie pasa technicznego przylegającego do dz 388/17, 387/26 i 387/27 na zielen
- g) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- h) zwiększenie intensywności zab. do 0,9,
- i) dopuszczenie budowy parkingu strzeżonego i niestrzeżonego,
- j) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- k) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- l) zwiększenie liczby kondygnacji do 4 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- m) dopuszczenie lokalizacji zab. Przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- n) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 1000 m kw,
- o) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- p) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 14 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- r) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60°,
- s) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- t) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- u) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do u) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

- 2) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 387/28, 387/29. Zgłaszająca uwagę wnosi o:
- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
 - b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie budowy obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 600 m kw,
 - d) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
 - e) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
 - f) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
 - g) przeznaczenie pasa technicznego przylegającego do dz 388/17, 387/26 i 387/27 na zielen
 - h) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
 - i) zwiększenie intensywności zab. do 0,9,
 - j) dopuszczenie budowy parkingu strzeżonego i niestrzeżonego,
 - k) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,

- l) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- m) zwiększenie liczby kondygnacji do 4 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- n) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- o) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 1000 m kw,
- p) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- r) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 14 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- s) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60°,
- t) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- u) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- w) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do w) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

3) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działki nr 388/19. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- f) przeznaczenie pasa technicznego przylegającego do dz 388/17, 387/26 i 387/27 na zielen
- g) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- h) zwiększenie intensywności zab. do 0,9,
- i) dopuszczenie budowy parkingu strzeżonego i niestrzeżonego,
- j) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- k) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- l) zwiększenie liczby kondygnacji do 4 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- m) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- n) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 1000 m kw,
- o) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- p) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 14 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- r) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60°,

- s) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- t) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- u) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do u) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

4) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 388/17, 388/18. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) dopuszczenie budowy obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 600 m kw,
- e) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- f) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- g) przeznaczenie pasa technicznego przylegającego do dz 388/17, 387/26 i 387/27 na zielen
- h) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- i) zwiększenie intensywności zab. do 0,9,
- j) dopuszczenie budowy parkingu strzeżonego i niestrzeżonego,
- k) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- l) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- m) zwiększenie liczby kondygnacji do 4 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- n) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- o) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 1000 m kw,
- p) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- r) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 14 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- s) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60⁰,
- t) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- u) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- w) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do w) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

5) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 388/9, 388/12, 387/21. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,

- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- f) przeznaczenie pasa technicznego przylegającego do dz 388/17, 387/26 i 387/27 na zielen
- g) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- h) zwiększenie intensywności zab. do 0,8,
- i) dopuszczenie budowy parkingu strzeżonego i niestrzeżonego,
- j) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- k) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- l) zwiększenie liczby kondygnacji do 4 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- m) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- n) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 1000 m kw,
- o) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- p) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 14 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- r) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60°,
- s) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- t) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- u) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do u) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

- 6) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 387/28, 387/29. Zgłaszająca uwagę wnosi o:
- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
 - b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszczenie budowy obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 600 m kw,
 - d) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
 - e) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
 - f) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
 - g) przeznaczenie pasa technicznego przylegającego do dz 388/17, 387/26 i 387/27 na zielen
 - h) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
 - i) zwiększenie intensywności zab. do 0,9,
 - j) dopuszczenie budowy parkingu strzeżonego i niestrzeżonego,
 - k) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,

- l) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- m) zwiększenie liczby kondygnacji do 4 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- n) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- o) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 1000 m kw,
- p) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- r) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 14 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- s) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60⁰,
- t) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- u) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- w) brak zgody na ciąg pieszki II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do w) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

7) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 387/26, 387/27. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- f) przeznaczenie pasa technicznego przylegającego do dz 388/17, 387/26 i 387/27 na zielen
- g) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- h) zwiększenie intensywności zab. do 0,9,
- i) dopuszczenie budowy parkingu strzeżonego i niestrzeżonego,
- j) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- k) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- l) zwiększenie liczby kondygnacji do 4 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- m) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- n) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 1000 m kw,
- o) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- p) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 14 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- r) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60⁰,

- s) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- t) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- u) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do u) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

8) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu części działki nr 388/7. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- f) przeznaczenie pasa technicznego przylegającego do dz 388/17, 387/26 i 387/27 na zielen
- g) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- h) zwiększenie intensywności zab. do 0,9,
- i) dopuszczenie budowy parkingu strzeżonego i niestrzeżonego,
- j) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- k) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- l) zwiększenie liczby kondygnacji do 4 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- m) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- n) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 1000 m kw,
- o) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- p) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 14 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- r) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60⁰,
- s) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- t) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- u) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do u) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

9) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 388/9, 388/8, 387/23. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,

- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- f) przeznaczenie pasa technicznego przylegającego do dz 388/17, 387/26 i 387/27 na zielen
- g) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- h) zwiększenie intensywności zab. do 0,8,
- i) dopuszczenie budowy parkingu strzeżonego i niestrzeżonego,
- j) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- k) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- l) zwiększenie liczby kondygnacji do 4 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- m) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- n) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 1000 m kw,
- o) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- p) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 14 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- r) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60°,
- s) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- t) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- u) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do u) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórному wyłożeniu do publicznego wglądu.

- 10) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 388/7, 388/9, 387/22. Zgłaszająca uwagę wnosi o:
- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
 - b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
 - d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
 - e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
 - f) przeznaczenie pasa technicznego przylegającego do dz 388/17, 387/26 i 387/27 na zielen
 - g) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
 - h) zwiększenie intensywności zab. do 0,8,
 - i) dopuszczenie budowy parkingu strzeżonego i niestrzeżonego,
 - j) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
 - k) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
 - l) zwiększenie liczby kondygnacji do 4 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,

- m) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- n) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 1000 m kw,
- o) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- p) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 14 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- r) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60°,
- s) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- t) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- u) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do u) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

11) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 388/9, 387/24. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- f) przeznaczenie pasa technicznego przylegającego do dz 388/17, 387/26 i 387/27 na zielen
- g) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- h) zwiększenie intensywności zab. do 0,8,
- i) dopuszczenie budowy parkingu strzeżonego i niestrzeżonego,
- j) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- k) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- l) zwiększenie liczby kondygnacji do 4 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- m) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- n) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 1000 m kw,
- o) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- p) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 14 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- r) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60°,
- s) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud. garażowych i gosp. Nie więcej niż 20m,
- t) brak zgody na drogę II.01.KDD,

u) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do u) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

12) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 388/9, 388/11. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszczenie budowy obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 600 m kw,
- d) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- e) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- f) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- g) przeznaczenie pasa technicznego przylegającego do dz 388/17, 387/26 i 387/27 na zielen
- h) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- i) zwiększenie intensywności zab. do 0,8,
- j) dopuszczenie budowy parkingu strzeżonego i niestrzeżonego,
- k) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- l) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- m) zwiększenie liczby kondygnacji do 4 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- n) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- o) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 1000 m kw,
- p) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- r) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 14 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- s) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60°,
- t) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- u) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- w) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do w) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

13) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działki nr 387/24. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) dopuszczenie budowy obiektów handlowych o pow. sprzedaży do 600 m kw,
- d) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,

- e) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- f) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- g) przeznaczenie pasa technicznego przylegającego do dz 388/17, 387/26 i 387/27 na zielen
- h) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- i) zwiększenie intensywności zab. do 0,8,
- j) dopuszczenie budowy parkingu strzeżonego i niestrzeżonego,
- k) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- l) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- m) zwiększenie liczby kondygnacji do 4 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- n) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- o) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 1000 m kw,
- p) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- r) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 14 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- s) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60°,
- t) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- u) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- w) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do w) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórzonemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

14) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 388/9, 387/30, 387/31, 387/32, 387/33, 388/10. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- f) przeznaczenie pasa technicznego przylegającego do dz 388/17, 387/26 i 387/27 na zielen
- g) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- h) zwiększenie intensywności zab. do 0,8,
- i) dopuszczenie budowy parkingu strzeżonego i niestrzeżonego,
- j) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- k) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- l) zwiększenie liczby kondygnacji do 4 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- m) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,

- n) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 1000 m kw,
- o) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- p) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 14 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- r) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60⁰,
- s) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- t) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- u) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do u) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórному wyłożeniu do publicznego wglądu.

15) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 388/9, 387/25. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- f) przeznaczenie pasa technicznego przylegającego do dz 388/17, 387/26 i 387/27 na zieleń
- g) dopuszczenie zasypiania rowu melioracyjnego,
- h) zwiększenie intensywności zab. do 0,8,
- i) dopuszczenie budowy parkingu strzeżonego i niestrzeżonego,
- j) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- k) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- l) zwiększenie liczby kondygnacji do 4 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- m) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- n) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 1000 m kw,
- o) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. W odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- p) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 14 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- r) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60⁰,
- s) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- t) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- u) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do u) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

16) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 397, 395/4. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- f) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- g) zwiększenie intensywności zab. do 0,8,
- h) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- i) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- j) zwiększenie liczby kondygnacji do 5 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- k) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- l) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 500 m kw,
- m) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- n) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 12 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- o) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60°,
- p) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- r) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- s) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do s) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

17) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 397, 395/4. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- f) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- g) zwiększenie intensywności zab. do 0,8,
- h) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,

- i) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- j) zwiększenie liczby kondygnacji do 5 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- k) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- l) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 500 m kw,
- m) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- n) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 12 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- o) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60⁰,
- p) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- r) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- s) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do s) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

18) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 397, 395/4. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- f) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- g) zwiększenie intensywności zab. do 0,8,
- h) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- i) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- j) zwiększenie liczby kondygnacji do 5 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- k) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- l) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 500 m kw,
- m) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- n) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 12 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- o) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60⁰,
- p) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- r) brak zgody na drogę II.01.KDD,

s) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do s) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórному wyłożeniu do publicznego wglądu.

19) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 397, 395/4. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- f) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- g) zwiększenie intensywności zab. do 0,8,
- h) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- i) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- j) zwiększenie liczby kondygnacji do 5 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- k) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- l) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 500 m kw,
- m) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- n) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 12 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- o) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60°,
- p) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- r) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- s) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do s) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórному wyłożeniu do publicznego wglądu.

20) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 397, 395/4. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- f) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- g) zwiększenie intensywności zab. do 0,8,

- h) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- i) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- j) zwiększenie liczby kondygnacji do 5 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- k) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- l) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 500 m kw,
- m) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- n) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 12 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- o) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60⁰,
- p) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- r) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- s) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do s) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórniemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

21) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 397, 395/4. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- f) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- g) zwiększenie intensywności zab. do 0,8,
- h) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- i) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- j) zwiększenie liczby kondygnacji do 5 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- k) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- l) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 500 m kw,
- m) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- n) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 12 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- o) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60⁰,
- p) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,

- r) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- s) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do s) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

22) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu części dz. nr 395/4. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- f) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,
- g) zwiększenie intensywności zab. do 0,8,
- h) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- i) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- j) zwiększenie liczby kondygnacji do 5 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- k) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- l) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 500 m kw,
- m) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- n) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 12 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- o) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60°,
- p) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- r) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- s) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do s) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórnemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

23) Uwaga złożona przez osobę fizyczną w dniu 16.01.2017r. dotyczyła terenu działek nr 397, 395/4. Zgłaszająca uwagę wnosi o:

- a) dopuszczenie zespołu budynków letniskowych, wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury techn.,
- b) dopuszczenie zab. mieszkaniowej i letniskowej wraz z układem dróg dojazdowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) ustalenie wskaźnika pow. zab. do 45% oraz powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 25%,
- d) umożliwienie lokalizacji budynków z dachami płaskimi,
- e) dopuszczenie więcej niż 1 bud. mieszkalnego na jednej działce,
- f) dopuszczenie zasypania rowu melioracyjnego,

- g) zwiększenie intensywności zab. do 0,8,
- h) likwidację linii zabudowy od rowu melioracyjnego,
- i) brak zgody na lokalizację zabudowy na granicy,
- j) zwiększenie liczby kondygnacji do 5 kond. nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
- k) dopuszczenie lokalizacji zab. przy granicy lub odległości 1,5 m w przypadku gdy na działce sąsiedniej jest tego samego zabudowa,
- l) dopuszczenie nowo projektowanej działki, nie mniej niż 500 m kw,
- m) ustalenie nieprzekraczalnej linii zab. w odległości nie mniej niż 5m od dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz w odległości nie mniej niż 2m od granicy rowów melioracyjnych, oczek i cieków wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- n) wysokości zabudowy dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 12 m oraz dla bud. garażowych i gosp. nie więcej niż 10m,
- o) parametry dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o głównych połaciach nachylonych, kąt nachylenia 40-60⁰,
- p) szer. elewacji frontowej budynku: dla bud. mieszkalnych i usługowych nie więcej niż 30m oraz dla bud garażowych i gosp. nie więcej niż 20m,
- r) brak zgody na drogę II.01.KDD,
- s) brak zgody na ciąg pieszy II.19.KK,

Uwaga nie została uwzględniona. Uwagi z pkt od a) do s) dotyczą obszaru, który nie podlegał powtórному wyłożeniu do publicznego wglądu.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz na podstawie ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 z późn. zm.) Rada Miejska Mielna rozstrzyga, co następuje:

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- budowę wodociągów i urządzeń wodociągowych,
- budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami.

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w Art. 5 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy strukturalnych UE

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak

- zaopatrzenie w energię elektryczną,
- zaopatrzenie w energię ciepłą,
- zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg

W granicach planu jako drogi publiczne, należące do zadań własnych gminy istnieją drogi o znaczeniu ponad lokalnym oraz lokalnym oznaczone na rysunku planu zlokalizowane w IV jednostkach:

A. O znaczeniu ponadlokalnym tworzą drogi, oznaczone na rysunku planu jako:

- 1) 01.KDL – droga klasy L (lokalna) – ul. Nadmorska;
- 2) 02.KDL – droga klasy L (lokalna) – ul. Południowa;
- 3) 03.KDL – droga klasy L (lokalna) – przedłużenie ul. Młyńskiej;
- 4) 04.KDD – droga klasy D (dojazdowa) – ul. Polna;
- 5) 05.KDD – droga klasy D (dojazdowa) – ul. Leśna;

B. O znaczeniu lokalnym tworzą drogi, oznaczone na rysunku planu w IV jednostkach jako:

- 1) w jednostce I oznaczone na rysunku planu jako:
 - a) I.01.KDL – droga klasy L (lokalna),

- b) I.02.KDD, I.03.KDD, I.04.KDD, I.05.KDD, I.06.KDD – drogi klasy D (dojazdowa);
- 2) w jednostce II oznaczone na rysunku planu jako: II.02.KDD, II.03.KDD – drogi klasy D (dojazdowa);
- 3) w jednostce III oznaczone na rysunku planu jako:
 - a) III.01.KDL – droga klasy L (lokalna),
 - b) III.02.KDD, III.03.KDD, III.04.KDD, III.05.KDD, III.06.KDD – drogi klasy D (dojazdowa);
- 4) w jednostce IV oznaczone na rysunku planu jako: IV.01.KDD, IV.02.KDD – drogi klasy D (dojazdowa).

III. Uzbrojenie terenu

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) obszar objęty planem zaopatrywany będzie w wodę z gminnego systemu;
- 2) rozbudowa sieci będzie następowała według warunków technicznych wydawanych przez właściwego zarządcę sieci.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu kanalizacji sanitarnej:

- 1) obowiązuje pełne skanalizowanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę i odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji sanitarnej; jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nie mających dostępu do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się indywidualne systemy gromadzenia ścieków bytowo-gospodarczych.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy kanalizacji deszczowej:

- 1) z dachów obiektów budowlanych do gruntu w granicach własnej działki lub do kanalizacji deszczowej, dopuszcza się indywidualne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do odbiornika zgodnie z przepisami odrębnymi;

IV. Nie określa się harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

V. Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Źródła finansowania będą stanowić: środki pochodzące z budżetu gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Warunkiem pozyskania środków pomocowych jest uzyskanie spójności celów strategicznych i realizujących je programów rozwojowych z Narodowym Planem Rozwoju.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem miejscowym:

- 1) Opracowanie planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dla terenu objętego planem, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- 2) Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- 3) Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- 4) Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

V. Zasady prowadzenia polityki finansowej

- 1) Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- 2) Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (renty planistyczne, opłaty adiacenckie itp.) powinny być przeznaczone na rozwój

przestrzenny i infrastrukturalny. Opłaty z tytułu renty planistycznej oraz opłaty adiacenckie winny być ściągane w każdym przypadku.