

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. Szczegółne 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) funkcje mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającej 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 nieprzekraczalną linię 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: 35°-45°,

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. Szczegółne 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) funkcje mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszącą funkcji usługowej, nie przekraczającej 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 wydzielanie 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: 35°-45°, 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;