UCHWAŁA NR XXV/191/2026
RADY GMINY KOŁOBRZEG

z dnia 8 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu Niekanin

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), Rada Gminy Kołobrzeg uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr VI/33/2024 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 12 września 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu Niekanin, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg" przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/296/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 r., zmienionego Uchwałą nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu Niekanin.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu Niekanin, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 479 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) część graficzna planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiąca załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
4) obszaru, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze objętym planem, zawarte w rozdziałach 2-12;
2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w części graficznej planu, zawarte w rozdziale 13.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **altanie działkowej** – należy przez to rozumieć altanę działkową, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;

2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie funkcje

3) **budynku istniejącym** – należy przez to rozumieć budynek istniejący przed wejściem w życie planu lub zrealizowany na podstawie pozwolenia na budowę, uzyskanego przed wejściem w życie planu lub zgłoszenia budowy i robót budowlanych, dokonanego przed wejściem w życie planu;

4) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcję mieszkalną o rodzaju zgodnym z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz funkcję usługową;

5) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni włącznie;

6) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci powyżej 12 stopni;

7) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej kalenicę tego dachu;

8) **działce ogrodowej** – należy przez to rozumieć działkę, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;

9) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii, o której mowa w przepisach odrębnych dotyczących odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;

10) **głównych połaciach dachu** – należy przez to rozumieć dominującą część pokrycia dachu na nie mniej niż 70% powierzchni zabudowy budynku lub wiaty;

11) **infrastrukturze ogrodowej** - należy przez to rozumieć infrastrukturę ogrodową, której definicja zawarta jest w przepisach dotyczących rodzinnych ogrodów działkowych;

12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat, budowli rolniczych, altan działkowych oraz konstrukcji, na których posadowione są urządzenia fotowoltaiczne. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków i budowli oraz elementów termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych takich jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

13) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 60% długości ściany frontowej budynków, o ile z ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz elementów termomodernizacji budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych, takich jak:

   a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

   b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy. Dopuszcza się odsunięcie od obowiązującej linii zabudowy o nie więcej niż 0,2 m z uwagi na wymagania konstrukcyjne budynku;

14) **obiekcie budowlanym wysokościowym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, którego charakterystycznym parametrem jest znaczna wysokość, taki jak komin i maszt;

15) **przedpolu budynku** – należy przez to rozumieć frontową część działki budowlanej, znajdującą się pomiędzy istniejącą linią zabudowy, wyznaczoną przez elewację frontową budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, albo usługowego, a granicą działki, przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

16) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć teren lub część terenu, którego cechą charakterystyczną jest powszechna dostępność, służąca nawiązywaniu relacji społecznych;

17) **stanie istniejącym** – należy przez to rozumieć stan na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały;

18) **urządzeniu fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, montowanych na konstrukcjach wsporczych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych;

19) **usługach nieuciążliwych –** należy przez to rozumieć rodzaje usług, które, w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej lub terenów zabudowy mieszkaniowej lub usług, nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska odpowiednich dla tych terenów. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska;

20) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym, patrząc od strony frontu tej działki, tj. części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

21) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 3 m, obsadzony zwartą zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków drzew lub krzewów zgodnych z warunkami siedliskowymi, z minimum 50% udziałem nasadzeń gatunków zimozielonych, oddzielający funkcjonalnie i optycznie tereny o rozbieżnych funkcjach, zgodnie z częścią graficzną planu;

22) **zieleni średniej -** należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości docelowej od 40 cm do 2 m;

23) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia lub zakrzewienia lliściaste lub iglaste o wysokości docelowej powyżej 2 m.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne w części graficznej planu, stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol cyfrowy oznaczający numer terenu;

4) symbol literowy oznaczający przeznaczenie terenu;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) pas zieleni izolacyjnej;

8) drzewo do zachowania;

9) strefa biologicznie czynna;

10) zabytki ujęte w ewidencji zabytków;

11) strefa „B” ochrony konserwatorskiej ulicowego układu przestrzennego wsi Niekanin;

12) strefa „E” ochrony ekspozycji na wieś Niekanin;

13) strefa „WII” częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

14) strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar objęty planem obejmuje łącznie **201** terenów wyznaczonych w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczonych symbolami literowymi i cyfrowymi:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **38** oraz symbolem literowym **MNW**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **24** oraz symbolem literowym **MNW-U**;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolem literowym **MNS**;

5) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **MWW**;

6) tereny usług, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **7** oraz symbolem literowym **U**;

7) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **U-P**;

8) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **US**;

9) teren produkcji, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **P**;

10) teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **PEF**;

11) tereny drogi ekspresowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **KDS**;

12) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDR**;

13) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KDZ**;

14) tereny drogi lokalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **KDL**;

15) tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **10** oraz symbolem literowym **KDD**;

16) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **44** oraz symbolem literowym **KR**;

17) teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KPP**;

18) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KKK**;

19) teren parkingu, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **KOP**;

20) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **I**;

21) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **IE**;

22) tereny pompowni ścieków, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **4** oraz symbolem literowym **IKP**;

23) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **5** oraz symbolem literowym **RN**;

24) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **8** oraz symbolem literowym **RZ**;

25) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **20** oraz symbolem literowym **RZM**;

26) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **WS**;

27) teren lasu, oznaczony symbolem cyfrowym **1** oraz symbolem literowym **L**;

28) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami cyfrowymi **1** i **2** oraz symbolem literowym **ZN**;

29) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolami cyfrowymi od **1** do **3** oraz symbolem literowym **ZD**.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem, ustala się nakaz wykonania nasadzeń zieleni izolacyjnej, zgodnie z częścią graficzną planu.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MNW, MNS, MNW-U** oraz **MWW**, ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 5. Nakaz nie dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m^2. Dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki elewacji w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku oraz dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu w przypadku przebudowy i rozbudowy budynku.

3. Dla nowoprojektowanej bliźniaczej i szeregowej formy zabudowy lokalizowanej w granicach jednego terenu, obowiązuje jednakowy rodzaj materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji. W przypadku przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki.

4. Dla budynków usługowych i produkcyjnych kolor elewacji określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów należy traktować jako dominujący, tj. występujący na min. 70% powierzchni elewacji. Na pozostałej powierzchni dopuszcza się maksymalnie dwa dodatkowe kolory uzupełniające.

5. W granicach jednej działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MNW**, **MNW-U**, obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego.

6. Na terenach oznaczonych symbolami **MN**, **MNW**, **MNS, MNW-U**, **MWW**, obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na przedpolu budynku mieszkalnego, mieszkalno–usługowego albo usługowego bez uprzedniego nasadzenia zieleni izolacyjnej.

7. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem występują tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których ustala się następujący sposób klasyfikacji terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu, o których mowa w przepisach wykonawczych regulujących dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:

1) tereny oznaczone symbolami **MN**, **MNW**, **MNS** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny oznaczone symbolem **MNW-U** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

3) tereny oznaczone symbolem **MWW** zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) tereny oznaczone symbolami **US**, **ZD** zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

5) tereny oznaczone symbolami **RZM** oraz **RZ** w przypadku lokalizacji budynków mieszkalnych zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych i sieci drenarskich istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji;

3) stosowania przy zagospodarowywaniu terenów gatunków drzew i krzewów, zgodnych z lokalnymi warunkami siedliskowymi;

4) zachowania i ochrony istniejących zadrzewień, z dopuszczeniem ich niezbędnej wycinki w miejscach kolizji z planowanym zainwestowaniem, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zachowania i ochrony drzew do zachowania, oznaczonych w części graficznej planu. W uzasadnionych przypadkach wynikających:

a) ze złego stanu zdrowotnego drzewa, zagrażającego bezpieczeństwu ludzi i mienia,

b) z zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego,

c) z braku możliwości zachowania drzewa przy przebudowie, odbudowie, rozbudowie czy remoncie drogi, dopuszcza się wycinkę drzew do zachowania, jednak braki te należy uzupełnić nasadzeniami gatunków zgodnych z warunkami siedliskowymi, z dopuszczeniem zmiany pierwotnej lokalizacji;

6) zachowania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;

7) stosowania zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami **U-P**, **P** i **PEF**, zgodnie z częścią graficzną planu, a także w sposób oddzielający funkcjonalnie i optycznie wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne od bezpośrednio sąsiadujących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, a także od dróg publicznych;

8) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne;

9) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;

10) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną elektrownie słoneczne.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz:

1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego oraz instalacji odnawialnych źródeł energii;

2) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

3) użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

a) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,

b) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych,

c) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

4. W granicach stref biologicznie czynnych, oznaczonych w części graficznej planu, ustala się:

1) nakaz zachowania oczek wodnych i rowów oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie;

2) nakaz zachowania min. 80% powierzchni jako biologicznie czynnej;

3) zakaz zabudowy budynkami;

4) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. W granicach obszaru objętego planem, na terenach **25MNW**, **26MNW**, **33MNW**, **8RZM**, **9RZM**, **10RZM**, **11RZM**, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, oznaczone w części graficznej planu, tj. dom mieszkalny– Niekanin 62, dom, budynek gospodarczy w zagrodzie – Niekanin 47, dom mieszkalny – Niekanin 20-21, dom mieszkalny – Niekanin 30-32, dom oraz budynek inwentarsko-magazynowy w zagrodzie – Niekanin 41-43, szkoła (ob. dom mieszkalny) – Niekanin 33, dom, budynek inwentarsko-magazynowy w zagrodzie – Niekanin 23, dom, stodoła oraz warsztat w zagrodzie – Niekanin 19, dla których ustala się:

1) nakaz ochrony i zachowania cech historycznej zabudowy, takich jak: lokalizacja, forma i bryła budynków, w tym w szczególności ich obrysy zewnętrzne, kształt dachu, kąt nachylenia połaci dachu, pokrycie dachu, dyspozycja ścian (rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, podziały architektoniczne elewacji), układ kalenic, detal architektoniczny (w tym kształt, wielkość okien, podziały stolarki okiennej i drzwiowej, obramienia otworów okiennych i drzwiowych itp.), materiał i kolorystyka elewacji;

2) nakaz odtworzenia historycznej zabudowy w przypadku jej częściowego lub całkowitego zniszczenia w zakresie cech określonych w pkt 1, na podstawie dokumentacji, źródeł archiwalnych oraz ikonograficznych;

3) zakaz ocieplania i tynkowania od zewnątrz budynków z zachowanymi elewacjami szachulcowymi, deskowanymi, kamiennymi i z cegły, elewacjami posiadającymi wystrój sztukatorski, boniowanie, gzymsy, opaski, napisy i inne formy detalu architektonicznego;

4) zakaz nadbudowy i rozbudowy budynków;

5) dopuszczenie adaptacji poddaszy na cele użytkowe oraz adaptację budynków na inne cele, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

6) dopuszczenie rozbiórki zabytków ujętych w ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu, wyłącznie w przypadku złego stanu technicznego budynku potwierdzonego ekspertyzą techniczną. Przed uzyskaniem zgody na rozbiórkę, właściciel zobowiązany jest wykonać inwentaryzację pomiarową i fotograficzną budynku przeznaczonego do rozbiórki i przekazać ją gminie oraz organowi ds. ochrony zabytków;

7) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych.

§ 11. Obszar objęty planem, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowego układu przestrzennego wsi Niekanin, ujętej w ewidencji zabytków, oznaczonej w części graficznej planu, dla której ustala się:

1) nakaz zachowania i ochrony historycznego układu przestrzennego, w tym: historycznego układu komunikacyjnego, historycznej struktury zabudowy, tj. zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu;

2) nakaz ochrony historycznego ukształtowania działki siedliskowej, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości frontów poszczególnych parceli, rozplanowania zabudowy poszczególnych zagród i charakterystycznego usytuowania domu mieszkalnego;

3) nakaz ochrony historycznych ciągów widokowych i krajobrazowych;

4) nakaz zachowania i ochrony istniejących drzew, w tym w szczególności drzew wskazanych do zachowania, zgodnie z częścią graficzną planu, z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych i z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 5. W przypadku wycinki drzewa z powodu złego stanu zdrowotnego obowiązuje nakaz sporządzenia dokumentacji potwierdzającej ten stan;

5) nakaz kształtowania nowej zabudowy na zasadzie nawiązania do historycznej tradycji budowlanej miejscowości i regionu w zakresie: usytuowania, gabarytów, proporcji budynków, szerokości elewacji frontowej wynikającej z kontekstu historycznej zabudowy, kształtu dachu, detalu architektonicznego, tradycyjnych materiałów budowlanych i kolorystyki elewacji;

6) zakaz montowania na elewacjach frontowych budynków urządzeń fotowoltaicznych, kolektorów słonecznych, urządzeń technicznych, przewodów wentylacyjnych, spalinowych, kabli oraz rur;

7) zakaz lokalizowania nowoprojektowanych okien połaciowych, lukarn oraz urządzeń fotowoltaicznych w zabytkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków, chronionych ustaleniami planu;

8) dopuszczenie lokalizacji okien połaciowych i lukarn, z zastrzeżeniem pkt 7, z zachowaniem zasady, że nie mogą zajmować więcej niż 20% powierzchni dachu;

9) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na połaci dachowej wyłącznie od strony nieeksponowanej z dróg, z zastrzeżeniem pkt 7;

10) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

§ 12. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji na wieś Niekanin, ujętej w ewidencji zabytków, dla której ustala się:

1) nakaz ochrony ekspozycji i otoczenia ulicowego układu przestrzennego wsi Niekanin;

2) zakaz lokalizacji w sąsiedztwie zabytkowego układu przestrzennego wsi obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie;

3) nakaz stosowania przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami podczas realizacji wszelkich działań inwestycyjnych w obrębie strefy.

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne Niekanin stan. 1 AZP 15-16/46, objęte strefą „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego ustala się:

1) nakaz współdziałania w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

2. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są stanowiska archeologiczne tj. Kołobrzeg, stan. 79, AZP 15-16/44, stan. 80, AZP 15-16/45; Niekanin: stan. 2, AZP 15-15/141, stan. 4, AZP 15-15/143, stan. 5, AZP 15-15/144, stan. 6, AZP 15-15/145, stan. 7, AZP 15-15/146, stan. 8, AZP 15-15/147, stan. 9, AZP 15-15/148, stan. 10, AZP 15-15/149, stan. 11, AZP 15-15/150, stan. 12, AZP 15-15/151, stan. 13, AZP 15-16/47, stan. 14, AZP 15-16/48, stan. 15, AZP 15-16/49, stan. 16, AZP 15-16/50, stan. 17, AZP 15-16/51, stan. 18, AZP 15-15/52, stan. 19, AZP 15-15/53, stan. 20, AZP 15-16/54, stan. 21, AZP 15-16/55, stan. 22, AZP 15-16/56, stan. 23, AZP 15-16/57, stan. 24, AZP 15-16/58, stan. 25, AZP 15-16/59, stan. 26, AZP 15-16/60, stan. 27, AZP 15-16/61, stan. 28, AZP 15-16/62, stan. 29, AZP 15-16/63; Obroty: stan. 21, AZP 15-16/69, stan. 22, AZP 15-16/70, stan. 23, AZP 15-16/71, stan. 25, AZP 15-16/73, stan. 26, AZP 15-16/74, stan. 28, AZP 15-16/76, stan. 29, AZP 15-16/77; Stramnica: stan. 15, AZP 15-16/97, stan. 16, AZP 15-16/98, objęte strefami „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których ustala się:

1) nakaz współdziałania w zakresie działań inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;

2) nakaz przeprowadzenia archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. Przestrzeń publiczną w granicach obszaru objętego planem stanowią drogi publiczne, a także tereny oznaczone symbolem **US**.

2. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w ust. 1.

3. Dla nowych przestrzeni publicznych ustala się nakaz:

1) zagospodarowania minimum 60% powierzchni jako powierzchni biologicznie czynnej, z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nakaz nie dotyczy dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych;

2) zagospodarowania terenu w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami.

4. W granicach przestrzeni publicznych, poza terenami dróg, ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i pieszo-rowerowych, dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

Rozdział 7.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. 1. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2, obowiązują dla:

1) budowy nowych budynków i innych obiektów budowlanych;

2) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków i innych obiektów budowlanych.

2. Dla działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury, dojść i dojazdów do działek budowlanych, ścieżek pieszych i rowerowych, nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działki budowlanej i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych.

3. Parametr dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej określony w ustaleniach szczegółowych obowiązuje wyłącznie przy podziale nieruchomości na działki budowlane, co nie wyklucza możliwości zabudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu działek o mniejszej powierzchni lub wydzielenia mniejszej działki gruntu w celu regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami, poprawy funkcjonowania działki sąsiedniej czy regulacji stanów prawnych.

4. W granicach obszaru objętego planem, dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych określone zostały zasady lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się następujące zasady ogólne:

1) w przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, podstawą do ustalenia kierunku najdłuższej kalenicy budynku jest najdłuższy prosty odcinek linii zabudowy, przy którym zlokalizowany ma zostać dany budynek;

2) w przypadku, gdy w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu dopuszczone są różne sposoby lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych na działce, wszystkie nowe budynki gospodarcze i garażowe w granicach jednej działki należy lokalizować względem tej samej linii odniesienia (np. względem granicy działki albo linii zabudowy albo kalenicy budynku zlokalizowanego na działce);

3) w przypadku wydzielenia dodatkowych dojazdów do działek budowlanych zabudowę należy lokalizować w minimalnej odległości 6 m od granic ewidencyjnych terenu wydzielonego pod dojazd;

4) dla bliźniaczej lub szeregowej formy zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki.

5. Przy wydzielaniu nowych działek budowlanych dopuszcza się tolerancję do 2% w stosunku do powierzchni wskazanej w ustaleniach szczegółowych.

6. Za zgodną z planem uznaje się funkcję i formę zabudowy budynków istniejących.

7. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną w części graficznej planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

8. Dla budynków istniejących, zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi zasadami lokalizacji budynków na działce, dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej lokalizacji budynku na działce.

9. Dla budynków istniejących, posiadających inny niż ustalony w planie rodzaj dachu lub kąt, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę, zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu.

10. Dla budynków istniejących, posiadających inną niż ustalona w planie wysokość lub liczbę kondygnacji, zezwala się na ich przebudowę i rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania dotychczasowej wysokości lub liczby kondygnacji.

Rozdział 8.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 16. Obszar objęty planem, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 "Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski" (PLH320017), dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 17. W granicach obszaru objętego planem, na terenie **7RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu uznania drzew za pomniki przyrody.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 18. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNW**, **MWW**: 1000 m^2, z wyjątkiem terenów **4MNW**, **5MNW**, **28MNW**,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolami **MNS**: 500 m^2,

c) w granicach terenów oznaczonych symbolem **MNW-U**, z wyjątkiem terenów **3MNW-U**, **14MNW-U**, **19MNW-U**, **21MNW-U**: 1500 m^2,

d) w granicach terenów oznaczonych symbolem **RZM**: 3000 m^2,

e) w granicach terenów oznaczonych symbolem **U**, z wyjątkiem terenów **2U**, **3U**, **5U**, **7U:** 2000 m^2,

f) w granicach terenu oznaczonego symbolem **1P**: 5000 m^2,

g) w granicach terenu **PEF**: 2000 m^2,

h) w granicach terenów oznaczonych symbolami **1MN, 4MNW**, **5MNW**, **3MNW-U**, **14MNW-U**, **19MNW-U**, **28MNW**, **21MNW-U**, **2U**, **3U**, **5U**, **7U**, **1U-P**, **2U-P**, **1US**, **2US**: w liniach rozgraniczających terenów;

2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:

a) na terenach **MNW**, **MNW-U**: 20 m,

b) na terenach **MNS**: 5 m,

c) na terenie **PEF**: 30 m,

d) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość niemniejszą niż ustalona w lit. a, b i c,

e) na pozostałych terenach: nie ustala się;

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 10 stopni.

3. Ustalenia ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 10.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 19. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN 110kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 39 m (po 19,5 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

§ 20. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 15 m (po 7,5 m od osi linii), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania linii średniego napięcia SN ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc.

§ 21. Obszar objęty planem położony jest w sąsiedztwie linii kolejowej nr 404 Szczecin – Kołobrzeg. W granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, zgodnie z częścią graficzną planu, należy zachować nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi o transporcie kolejowym.

§ 22. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 relacji: Gorzysław-Kołobrzeg, rok budowy 1979, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 40 m (po 20 m od osi), w granicach której należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu według przepisów odrębnych.

§ 23. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z częścią graficzną planu, przez plan przebiega magistrala wodociągowa DN800, wraz z pasami ochrony funkcyjnej o szerokości 6 m (po 3 m od osi), w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu według przepisów odrębnych.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z przyległych dróg publicznych przebiegających w granicach planu lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną za pośrednictwem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, dojść i dojazdów.

3. Nie dopuszcza się bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów z drogi publicznej klasy ekspresowej, zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem **1KDS**.

4. Powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym, zapewniają przebiegające w granicach planu: droga wojewódzka nr 163, droga powiatowa nr 3331Z oraz drogi gminne nr 860200Z, 860428Z, 860203Z, 860204Z, 860205Z, 860206Z, 860207Z, 860208Z i 860209Z.

5. Dopuszcza się wydzielenie działek pełniących funkcję dojazdów do nowo wydzielonych działek budowlanych, o minimalnej szerokości 10 m, zakończonych, w przypadku dojazdu nieprzelotowego, placem do zawracania o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

6. W przypadku gdy długość dojazdu, o którym mowa w ust. 5 nie przekracza 50 metrów, a służy on do obsługi komunikacyjnej nie więcej niż 4 działek budowlanych, dopuszcza się zmniejszenie szerokości dojazdu do 8 m.

7. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, ścieżek pieszych i pieszo-rowerowych na każdym terenie, w sposób niekolidujący z ich podstawowym przeznaczeniem, z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

8. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc do parkowania w liczbie:

a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny,

c) dla lokali usługowych: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

d) dla budynków produkcyjnych i magazynowych: 1 miejsce na 10 zatrudnionych,

e) dla urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych na terenie oznaczonym symbolem **2US**: 1 miejsce na każde rozpoczęte 300 m^2 powierzchni terenu,

f) dla terenu **1PEF**: 1 miejsce na 5 osób niezbędnych do eksploatacji obiektu budowlanego;

2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba miejsc wynikająca z pkt 1;

3) zapewnienie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc ustalonych zgodnie z pkt 1:

a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,

b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,

c) 3 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc, jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;

4) miejsca do parkowania należy przewidzieć w obrębie budynku lub na zewnątrz w granicach działki budowlanej;

5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **RN**, **RZ** poza działkami siedliskowymi, **ZN**, **L**;

6) nie dopuszcza się bilansowania miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 1, w granicach terenów oznaczonych symbolami **KR**, z wyjątkiem terenów **3KR**, **6KR**;

7) wymagany wskaźnik miejsc do parkowania obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania budynków.

Rozdział 12.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej;

2) zapewnienie wody dla celów p. poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa z sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych dopuszczonych przepisami źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi przeciwpożarowego zaopatrzania w wodę oraz dróg pożarowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z sieci elektroenergetycznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ze źródeł odnawialnych z uwzględnieniem ustaleń planu;

2) stosowanie wyłącznie sieci kablowych przy budowie nowych oraz przebudowie i rozbudowie istniejących sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.

3. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska.

4. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

2) zachowanie normatywnych odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

1) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu rozbudowy kanalizacji sanitarnej oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków;

2) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych w granicach działki. Dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;

3) stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych gwarantujących zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

4) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

7. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się nakaz uzbrojenia obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną.

8. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

§ 26. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 25 ust. 2 pkt 2 oraz w odległości co najmniej 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów z zakresu dróg publicznych.

3. Na terenie **1KDS** dopuszcza się lokalizację wyłącznie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, związanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebą ruchu drogowego.

4. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci na pozostałych terenach wydzielonych liniami rozgraniczającymi z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy, w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia tych terenów oraz z uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

5. Wszelkie obiekty budowlane wysokościowe lokalizowane w sąsiedztwie drogi krajowej należy lokalizować w minimalnej odległości liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej równej ich wysokości całkowitej.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

§ 27. Dla terenu **1MN** (o powierzchni ok. 0,12 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;

2) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;

4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;

5) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;

6) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenów;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55;

9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

10) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

11) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;

12) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,

c) dopuszcza się lukarny, okna połaciowe,

d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;

13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton oraz wyłącznie w podmurówce budynku - kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 – „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 28. Dla terenów **1MNW** (o powierzchni ok. 0,72 ha), **2MNW** (o powierzchni ok. 0,60 ha), **3MNW** (o powierzchni ok. 0,38 ha), **5MNW** (o powierzchni ok. 0,12 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla terenu **5MNW**: w liniach rozgraniczających terenu,

b) dla pozostałych terenów: 1000 m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,

c) dopuszcza się okna połaciowe, lukarny,

d) pokrycie i kolorystyka dachów z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny, w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton oraz wyłącznie w podmurówce budynku - kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. Tereny **1MNW**, **2MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 – „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Przez tereny **3MNW**, **5MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

6. Teren **5MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 29. Dla terenu **4MNW** (o powierzchni ok. 0,11 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej. Dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: jak w stanie istniejącym;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: jak w stanie istniejącym;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: jak w stanie istniejącym;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenów;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: jak w stanie istniejącym;

8) maksymalna wysokość zabudowy: jak w stanie istniejącym;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: jak w stanie istniejącym; pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze naturalnego spieku dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, kamień w podmurówce.

3. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową. Obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 30. Dla terenów **6MNW** (o powierzchni ok. 0,90 ha), **7MNW** (o powierzchni ok. 2,02 ha), **8MNW** (o powierzchni ok. 2,98 ha), **9MNW** (o powierzchni ok. 1,92 ha), **10MNW** (o powierzchni ok. 4,27 ha), **11MNW** (o powierzchni ok. 0,52 ha), **12MNW** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **13MNW** (o powierzchni ok. 2,05 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,

c) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze, lukarny,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton oraz wyłącznie w podmurówce budynku - kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. W granicach terenu **10MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 5.

5. Przez tereny **6MNW**, **7MNW**, **8MNW**, **9MNW**, **10MNW**, **11MNW**, **13MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 31. Dla terenów **14MNW** (o powierzchni ok. 0,39 ha), **15MNW** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **34MNW** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **35MNW** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **36MNW** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **37MNW** (o powierzchni ok. 0,97 ha), **38MNW** (o powierzchni ok. 0,37 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,

c) dopuszcza się okna połaciowe, lukarny,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton oraz wyłącznie w podmurówce budynku - kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. W granicach terenu **35MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Przez teren **35MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej od magistrali wodociągowej DN800, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 32. Dla terenów **16MNW** (o powierzchni ok. 4,72 ha), **17MNW** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **18MNW** (o powierzchni ok. 5,34 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla pozostałych terenów: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,

c) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze i lukarny,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton oraz wyłącznie w podmurówce budynku - kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. W granicach terenu **16MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefę biologicznie czynną, dla której obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

5. Teren **18MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji na wieś Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

6. W granicach terenu **16MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

7. Przez teren **16MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

8. Przez teren **17MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega magistrala wodociągowa DN800, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 33. Dla terenów **19MNW** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **25MNW** (o powierzchni ok. 2,49 ha), **26MNW** (o powierzchni ok. 0,66 ha), **28MNW** (o powierzchni ok. 0,13 ha), **29MNW** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **31MNW** (o powierzchni ok. 1,43 ha), **33MNW** (o powierzchni ok. 0,23 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,

c) dopuszcza się wykusze i lukarny,

d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. W granicach terenu **31MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 5.

5. W granicach terenów **25MNW**, **26MNW**, **33MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

6. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ulicowego układu przestrzennego wsi Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Tereny **25MNW**, **26MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji na wieś Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

8. Przez teren **19MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 34. Dla terenów **20MNW** (o powierzchni ok. 1,45 ha), **21MNW** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **22MNW** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **23MNW** (o powierzchni ok. 0,35 ha), **24MNW** (o powierzchni ok. 1,19 ha), **27MNW** (o powierzchni ok. 2,56 ha), **30MNW** (o powierzchni ok. 1,06 ha), **32MNW** (o powierzchni ok. 0,58 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,45;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dla pozostałych terenów: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,

c) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze, lukarny,

d) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. W granicach terenu **32MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 5.

5. W granicach terenów **30MNW**, **32MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się strefy biologicznie czynne, dla których obowiązują ustalenia § 9 ust. 4.

6. Teren **27MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowego układu przestrzennego wsi Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Tereny **20MNW**, **23MNW**, **24MNW**, **27MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji na wieś Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

8. W granicach terenu **27MNW**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 35. Dla terenów **1MNW-U** (o powierzchni ok. 3,26 ha), **2MNW-U** (o powierzchni ok. 1,26 ha), **3MNW-U** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **4MNW-U** (o powierzchni ok. 3,45 ha), **5MNW-U** (o powierzchni ok. 1,42 ha), **6MNW-U** (o powierzchni ok. 1,66 ha), **7MNW-U** (o powierzchni ok. 1,06 ha), **8MNW-U** (o powierzchni ok. 0,65 ha), **14MNW-U** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **15MNW-U** (o powierzchni ok. 0,50 ha), **16MNW-U** (o powierzchni ok. 1,08 ha), **17MNW-U** (o powierzchni ok. 0,75 ha), **18MNW-U** (o powierzchni ok. 0,38 ha), **19MNW-U** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **20MNW-U** (o powierzchni ok. 0,75 ha), **22MNW-U** (o powierzchni ok. 1,31ha), **23MNW-U** (o powierzchni ok. 0,33 ha) **24MNW-U** (o powierzchni ok. 0,62 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla terenu **3MNW-U**, **14MNW-U**, **19MNW-U**: w liniach rozgraniczających terenu,

b) dla pozostałych terenów: 1500 m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,

b) dla terenu **5MNW-U** dla budynków usługowych dopuszcza się dach płaski,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,

d) dopuszcza się okna połaciowe, lukarny,

e) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton oraz wyłącznie w podmurówce budynku - kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. Tereny **15MNW-U, 16MNW-U,** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji na wieś Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. W granicach terenów **20MNW-U**, **22MNW-U**, **23MNW-U**, **24MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Przez teren **22MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej od linii elektroenergetycznej WN 110kV, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

7. Przez teren **1MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

8. Teren **1MNW-U**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 36. Dla terenów **9MNW-U** (o powierzchni ok. 1,57 ha), **10MNW-U** (o powierzchni ok. 0,97 ha), **11MNW-U** (o powierzchni ok. 1,52 ha), **12MNW-U** (o powierzchni ok. 1,53 ha), **13MNW-U** (o powierzchni ok. 3,35 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,75;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,

c) dopuszcza się okna połaciowe, wykusze, lukarny,

d) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton oraz wyłącznie w podmurówce budynku - kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 37. Dla terenu **21MNW-U** (o powierzchni ok. 0,20 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług. Dopuszcza się jedynie usługi nieuciążliwe. Nie ustala się proporcji pomiędzy ww. funkcjami. Dopuszcza się samodzielne występowanie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się symetryczny dach dwuspadowy o kącie nachylenia poniżej 30 stopni lub dach płaski,

c) pokrycie i kolorystyka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień; w odcieniach wynikających z naturalnych barw materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę;

2) budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowego układu przestrzennego wsi Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 38. Dla terenów **1MNS** (o powierzchni ok. 0,30 ha), **2MNS** (o powierzchni ok. 0,69 ha), **3MNS** (o powierzchni ok. 0,69 ha), **4MNS** (o powierzchni ok. 0,41 ha), **5MNS** (o powierzchni ok. 0,42 ha), **6MNS** (o powierzchni ok. 0,48 ha), **7MNS** (o powierzchni ok. 0,57 ha), **8MNS** (o powierzchni ok. 0,33 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej. Dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,45;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,35;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,20;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2, w tym poddasze,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 12 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;

11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski,

c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się blachę na rąbek stojący w odcieniach grafitu,

d) dopuszcza się okna połaciowe, lukarny;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, szarego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton oraz wyłącznie w podmurówce budynku - kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków i budowli na działce:

1) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na daną działkę;

2) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;

3) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. W granicach terenów **3MNS**, **4MNS**, **5MNS**, **6MNS**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Przez tereny **3MNS**, **8MNS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

6. Tereny **4MNS**, **5MNS**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24. Dla terenów dopuszcza się bilansowanie miejsc w granicach dróg **3KR**, **6KR** oraz na terenie **1KOP**.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 39. Dla terenów **1MWW** (o powierzchni ok. 0,47 ha), **2MWW** (o powierzchni ok. 0,72 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 1;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych: 6 m;

11) geometria połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 35 do 45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczo-garażowych dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski,

c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa, materiał dachówkopodobny; w odcieniach grafitu, szarości, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, szarego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki gospodarczo-garażowe należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. Przez teren **2MWW**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 40. Dla terenów **1U** (o powierzchni ok. 0,87 ha), **2U** (o powierzchni ok. 0,46 ha), **3U** (o powierzchni ok. 0,27 ha), **4U** (o powierzchni ok. 1,56 ha), **5U** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **6U** (o powierzchni ok. 3,07 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług. Dopuszcza się lokalizację usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług publicznych, usług kultury i rozrywki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz teren usług biurowych i administracji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,55;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,1;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) dla terenów **2U**, **3U**, **5U** w liniach rozgraniczających terenu;

b) dla pozostałych: 5000 m^2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej. Dopuszcza się pokrycie dachów budynków płytą warstwową lub blachą;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. W granicach terenu **6U**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 41. Dla terenu **7U** (o powierzchni ok. 0,07 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren usług. Dopuszcza się lokalizację teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oraz teren usług biurowych i administracji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

8) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

9) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

10) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 45 stopni,

b) dopuszcza się dach naczółkowy,

c) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: grafitu, brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

11) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej w granicach terenu;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ulicowego układu przestrzennego wsi Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 42. Dla terenów **1U-P** (o powierzchni ok. 0,26 ha), **2U-P** (o powierzchni ok. 0,16 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług lub produkcji. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację:

1) usług handlu, usług rzemieślniczych, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług sportu i rekreacji, usług edukacji, usług kultury i rozrywki, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług biurowych i administracji,

2) produkcji przemysłowej, składów i magazynów;

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

9) dopuszcza się 1 kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy wg rozwiązań indywidualnych;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów. Dopuszcza się wykończenie elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych.

3. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 7.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 43. Dla terenów **1US** (o powierzchni ok. 0,12 ha), **2US** (o powierzchni ok. 0,50 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny usług sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenów;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

9) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia do 30 stopni lub dach płaski,

b) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: matowa dachówka ceramiczna, cementowa, w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym. Dopuszcza się kamień, drewno lub materiał drewnopodobny, cegłę.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

1) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do jednego z odcinków nieprzekraczalnej linii zabudowy;

2) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. Teren **2US**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ulicowego układu przestrzennego wsi Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu **1US**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Teren **1US**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową. Obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 44. Dla terenu **1P** (o powierzchni ok. 1,42 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren produkcji. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację produkcji przemysłowej, składów i magazynów.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1;

4) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5;

5) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 5000 m^2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;

9) dopuszcza się lokalizację 1 kondygnacji podziemnej;

10) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m;

11) geometria głównych połaci, pokrycie i kolorystyka dachu: dachy wg rozwiązań indywidualnych;

12) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru, szarego. Dopuszcza się cegłę lub jej imitację, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, beton, kamień; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów. Dopuszcza się wykończenie elewacji okładzinami z tworzyw sztucznych.

3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 7.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 45. Dla terenu **1PEF** (o powierzchni ok. 7,21 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznej. W ramach terenu ustala się lokalizację elektrowni słonecznych wraz z zapleczem technicznym, w szczególności obiektami, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, w tym głównymi punktami odbioru, stacjami elektroenergetycznymi, magazynami energii, obiektami socjalnymi i magazynowymi, a także dojazdami oraz parkingami i placami.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,15;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,15;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) maksymalna całkowita wysokość urządzeń fotowoltaicznych: 6 m;

8) maksymalna wysokość zabudowy innej niż określona w pkt 7: 9 m;

9) geometria głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachu do 45 stopni lub dach płaski.

3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 7.

4. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

5. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową. Obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 46. Dla terenów **1KDS**, **2KDS, 3KDS** oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi ekspresowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Przez teren **1KDS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

4. Teren **1KDS**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową. Obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 47. Dla terenu **1KDR**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 48. Dla terenu **1KDZ**, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowego układu przestrzennego wsi Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

5. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

7. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 49. Dla terenów **1KDL**, **2KDL**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny drogi lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Teren **1KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 – „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. Przez teren **2KDL,** zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

7. Przez tereny**,** zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

8. Przez teren **2KDL**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega magistrala wodociągowa DN800, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 50. Dla terenów **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD, 7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny dróg dojazdowych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Miejsca parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

4. W granicach terenu **10KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane jest drzewo do zachowania, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 5.

5. Tereny **9KDD**, **10KDD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowego układu przestrzennego wsi Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Tereny, **8KDD**, **10KDD** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji na wieś Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 51. Dla terenów **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR**, **6KR**, **7KR**, **8KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, **12KR**, **13KR**, **14KR**, **15KR**, **16KR**, **17KR**, **18KR**, **19KR**, **20KR**, **21KR**, **22KR**, **23KR**, **24KR**, **25KR**, **26KR**, **27KR**, **28KR**, **29KR**, **30KR, 31KR**, **32KR**, **33KR**, **34KR**, **35KR**, **36KR**, **37KR**, **38KR**, **39KR, 40KR**, **41KR**, **42KR**, **43KR**, **44KR**, oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Tereny **36KR**, **39KR**, **40KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ulicowego układu przestrzennego wsi Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

4. Tereny **25KR**, **30KR**, **35KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E” ochrony ekspozycji na wieś Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. W granicach terenów **5KR**, **6KR**, **8KR**, **9KR**, **25KR, 38KR**, **41KR, 42KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

6. Tereny **1KR**, **2KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 – „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

7. Przez teren **41KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej dystrybucyjne, napowietrzne linii elektroenergetycznej WN 110kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

8. Przez tereny **2KR**, **5KR**, **9KR**, **10KR**, **11KR**, **13KR**, **20KR,** zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

9. Teren **2KR**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajduje się w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 52. Dla terenu **1KPP** (o powierzchni ok. 0,01 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji pieszej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 53. Dla terenu **1KKK** (o powierzchni ok. 11,06 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren komunikacji kolejowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. W granicach terenu, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa „WIII” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Teren, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 – „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

6. Przez teren, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

7. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 22.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 54. Dla terenu **1KOP** (o powierzchni ok. 0,12 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren parkingu. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie parkingu naziemnego.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 55. Dla terenów **1I** (o powierzchni ok. 0,00001 ha), **2I** (o powierzchni ok. 0,09 ha), **3I** (o powierzchni ok. 0,04 ha) oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 15 m.

3. Przez tereny **1I**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega dystrybucyjna, napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

4. Przez teren **3I**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega magistrala wodociągowa DN800, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 56. Dla terenów **1IE** (o powierzchni ok. 0,005 ha), **2IE** (o powierzchni ok. 0,005 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny elektroenergetyki.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości nie większej niż 10 m.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 57. Dla terenów **1IKP** (o powierzchni ok. 0,0001 ha), **2IKP** (o powierzchni ok. 0,01 ha), **3IKP** (o powierzchni ok. 0,0001 ha), **4IKP** (o powierzchni ok. 0,01 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny przepompowni ścieków.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej, o wysokości jak w stanie istniejącym.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 58. Dla terenów **1RN** (o powierzchni ok. 32,36 ha), **2RN** (o powierzchni ok. 5,18 ha), **3RN** (o powierzchni ok. 2,64 ha), **4RN** (o powierzchni ok. 33,44 ha), **5RN** (o powierzchni ok. 14,95 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. W granicach terenu **5RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, natomiast tereny **1RN**, **4RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Teren **1RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 – „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Przez tereny **1RN**, **5RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

6. Przez tereny **1RN**, **3RN**, **4RN**, **5RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

7. Tereny **1RN**, **3RN**, **4RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, znajdują się w granicach strefy szczególnego zagospodarowania terenów sąsiadujących z linią kolejową. Obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

8. Przez teren **1RN**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz z pasem strefy kontrolowanej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §22.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 59. Dla terenów **1RZ** (o powierzchni ok. 5,40 ha), **2RZ** (o powierzchni ok. 27,94 ha), **3RZ** (o powierzchni ok. 5,46 ha), **4RZ** (o powierzchni ok. 0,17 ha), **5RZ** (o powierzchni ok. 9,31 ha), **6RZ** (o powierzchni ok. 32,30 ha), **7RZ** (o powierzchni ok. 62,20 ha), **8RZ** (o powierzchni ok. 41,54 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy związanej z rolnictwem. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:

a) jednego budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 200 m^2,

b) budynków i budowli rolniczych związanych z hodowlą i chowem zwierząt, budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną o łącznej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 1000 m^2,

c) gruntów ornych oraz upraw;

2) usług, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu. Na terenie **8RZ**, należy zachować odległości od lasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2,

b) dla pozostałej zabudowy: 1;

7) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;

8) geometria głównych połaci: dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia od 30 do 45 stopni. Dopuszcza się dach płaski.

3. Tereny **3RZ, 5RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji na wieś Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. W granicach terenu **8RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa „WII" częściowej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, natomiast tereny **2RZ**, **3RZ**, **5RZ**, **6RZ**, **7RZ**, **8RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach stref „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

5. Teren **1RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 – „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski", dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

6. W granicach terenu **7RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 17.

7. Przez tereny **1RZ**, **6RZ**, **7RZ**, **8RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

8. Przez tereny **2RZ**, **6RZ**, **7RZ**, **8RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

9. Przez teren **6RZP**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia wraz z pasem strefy kontrolowanej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §22.

10. Przez tereny **6RZ**, **7RZ**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega magistrala wodociągowa DN800, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

11. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 60. Dla terenów **1RZM** (o powierzchni ok. 0,34 ha), **2RZM** (o powierzchni ok. 0,43 ha), **3RZM** (o powierzchni ok. 0,34 ha), **4RZM** (o powierzchni ok. 0,81 ha), **5RZM** (o powierzchni ok. 0,20 ha), **6RZM** (o powierzchni ok. 0,63 ha), **7RZM** (o powierzchni ok. 2,98 ha), **12RZM** (o powierzchni ok. 0,91 ha), **13RZM** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **14RZM** (o powierzchni ok. 0,51 ha), **15RZM** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **16RZM** (o powierzchni ok. 0,31 ha), **17RZM** (o powierzchni ok. 0,79 ha), **18RZM** (o powierzchni ok. 0,49 ha), **19RZM** (o powierzchni ok. 1,51 ha), **20RZM** (o powierzchni ok. 0,45 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:

1) jednego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,

2) budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m^2;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 12 m;

9) geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia 35-45 stopni,

b) w wolnostojących budynkach gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 20-35 stopni,

c) w wolnostojących budynkach gospodarczych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 35 m^2 dopuszcza się dachy płaskie,

d) dopuszcza się dachy naczółkowe i lukarny,

e) pokrycie i kolorystyka dachów, z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w odcieniach białego, beżowego, écru. Dopuszcza się cegłę, płytkę elewacyjną, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło; w kolorystyce wynikającej z naturalnych barw tych materiałów.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki należy lokalizować kalenicą lub ścianą frontową równolegle lub prostopadle do linii zabudowy,

b) przy lokalizowaniu budynków na działce obowiązują także ogólne zasady ustalone w § 15 ust. 4.

4. W granicach terenu **2RZM,** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 5.

5. Teren **12RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowego układu przestrzennego wsi Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Teren **5RZM** zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji na wieś Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. W granicach terenów **6RZM**, **7RZM**, **13RZM**, **14RZM**, **16RZM**, **17RZM**, **18RZM**, **19RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są strefy „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

8. Teren **1RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowany jest w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 – „Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

9. Przez teren **12RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne WN 110kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, natomiast przez teren **7RZM** zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega pas ochrony funkcyjnej od dystrybucyjne, napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 19.

10. Przez tereny **7RZM**, **12RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

11. Przez tereny **6RZM**, **16RZM**, **17RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega magistrala wodociągowa DN800, wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

12. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 61. Dla terenów **8RZM** (o powierzchni ok. 2,82 ha), **9RZM** (o powierzchni ok. 0,84 ha), **10RZM** (o powierzchni ok. 0,59 ha), **11RZM** (o powierzchni ok. 0,46 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej. W liniach rozgraniczających terenów dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych stanowiących część składową gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, w tym:

1) jednego budynku mieszkalnego, przeznaczonego dla rolnika prowadzącego gospodarstwo rolne,

2) budynków i budowli rolniczych związanych z produkcją rolną.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 3000 m^2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;

7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych: 2,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 1;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 9 m,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich: 12 m;

9) geometria głównych połaci dachu, pokrycie i kolorystyka dachu:

a) dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 30 do 45 stopni,

b) dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich dopuszcza się dach symetryczny dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci do 45 stopni lub dach płaski,

c) pokrycie i kolorystka dachów: matowa dachówka ceramiczna, cementowa; w odcieniach: brązu, naturalnej dachówki ceramicznej;

10) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru. Dopuszcza się cegłę, drewno, kamień, z zastrzeżeniem.

3. W granicach terenu **8RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są drzewa do zachowania, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 9 ust. 2 pkt 5.

4. W granicach terenów, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są zabytki ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 10.

5. Tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ulicowego układu przestrzennego wsi Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

6. Tereny **8RZM**, **10RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowane są w granicach strefy „E" ochrony ekspozycji na wieś Niekanin, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Przez teren **9RZM**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 62. Dla terenów **1WS** (o powierzchni ok. 0,46 ha), **2WS** (o powierzchni ok. 0,18 ha), **3WS** (o powierzchni ok. 0,02 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Przez teren **1WS**, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 63. Dla terenu **1L** (o powierzchni ok. 0,20 ha), oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren lasu.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 64. Dla terenów **1ZN** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **2ZN** (o powierzchni ok. 0,01 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 65. Dla terenów **1ZD** (o powierzchni ok. 15,64 ha), **2ZD** (o powierzchni ok. 33,70 ha), oznaczonych w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenów: tereny ogrodów działkowych. W granicach jednej działki ogrodowej dopuszcza się lokalizację jednej altany działkowej oraz jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 35 m^2. W granicach terenu dopuszcza się lokalizację infrastruktury ogrodowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35, lecz nie więcej niż 70 m^2 powierzchni zabudowy na działkę ogrodową;

3) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,35;

4) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,55;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla dachu stromego: 5 m,

b) dla dachu płaskiego: 4 m;

9) geometria głównych połaci dachu: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia do 45 stopni lub dach płaski.

3. W granicach terenu **2ZD**, zgodnie z częścią graficzną planu, zlokalizowana jest strefa „WIII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 13.

4. Przez tereny, zgodnie z częścią graficzną planu, przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne SN wraz z pasami ochrony funkcyjnej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 20.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 66. Dla terenu **3ZD** (o powierzchni ok. 0,05 ha), oznaczony w części graficznej planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren ogrodów działkowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) zakaz zabudowy kubaturowej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;

3. Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z § 24.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25 i § 26.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 67. W granicach obszaru objętego niniejszym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg z wyłączeniem Dźwirzyna, Grzybowa i Korzyścienka, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 1997 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego nr 4, poz. 23).

§ 68. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołobrzeg.

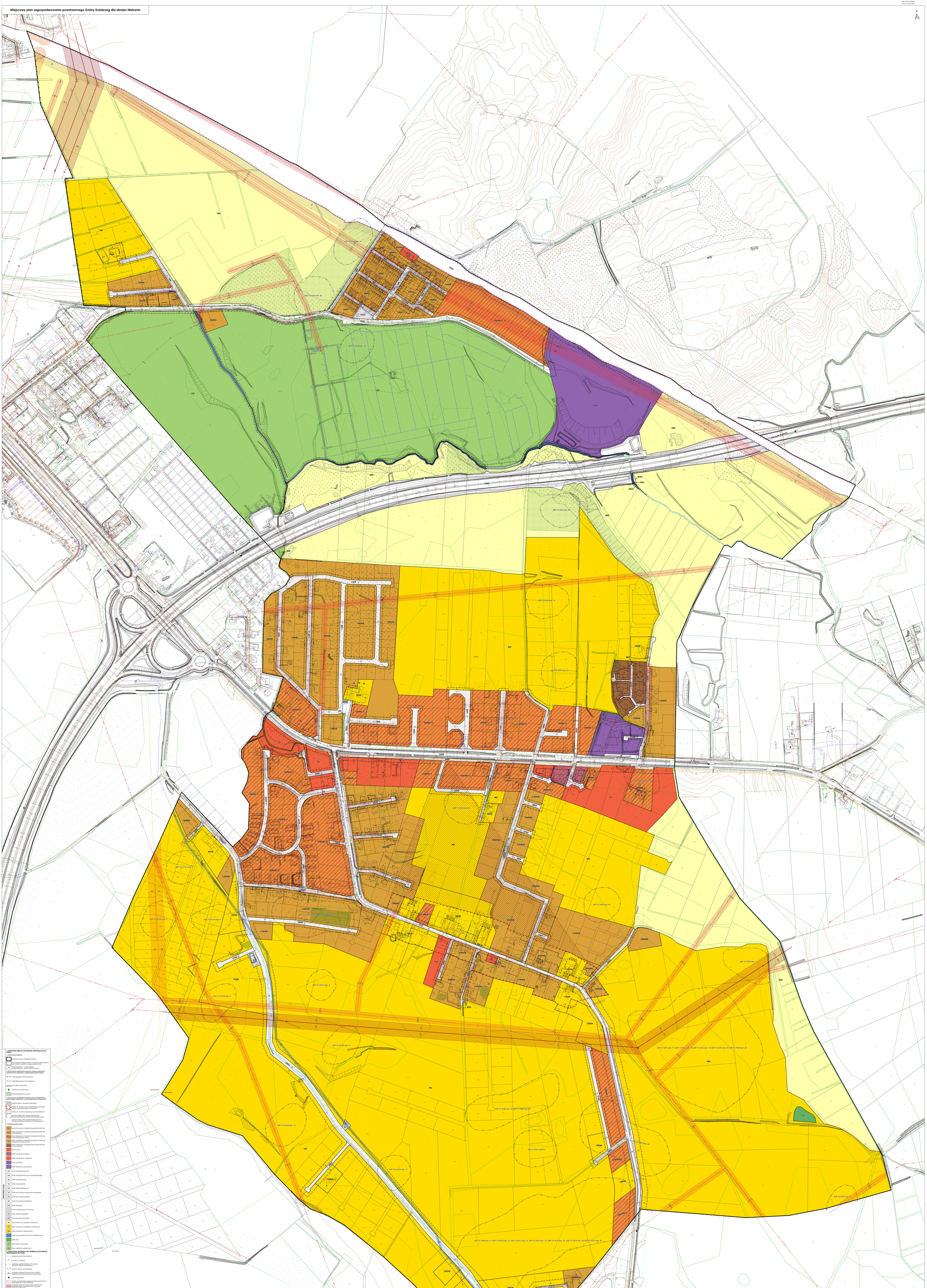
§ 69. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Chabaj

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/195/2026
Rady Gminy Kołobrzeg
z dnia 4 czerwca 2026 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu Niekanin



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/191/2026

Rady Gminy Kołobrzeg

z dnia 8 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

W *„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg”*, przyjętego Uchwałą nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r., dla obszaru objętego planem przewiduje się realizację mieszkalnictwa i usług oraz wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego, a także użytki zielone, grunty orne oraz lasy i zadrzewienia.

W granicach obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony *Uchwałą nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg z wyłączeniem Dźwirzyna, Grzybowa i Korzyścienka*. Obowiązujący akt prawa miejscowego dopuszcza na obszarze projektu planu m.in. tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, tereny usług i produkcji, tereny zabudowy zagrodowej, tereny komunikacji drogowej oraz tereny rolnicze.

W granicach planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, tereny usług, tereny usług lub produkcji, tereny usług sportu i rekreacji, teren produkcji, teren elektrowni słonecznej, tereny drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi zbiorczej, tereny drogi lokalnej, tereny drogi dojazdowej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, teren komunikacji pieszej, teren komunikacji kolejowej, teren parkingu, tereny infrastruktury technicznej, tereny elektroenergetyki, tereny pompowni ścieków, tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zabudowy związanej z rolnictwem, tereny zabudowy zagrodowej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, teren lasu, tereny zieleni naturalnej, tereny ogrodów działkowych.

Na terenie objętym planem, w związku z jego uchwaleniem, nie przewiduje się wydzielenia nowych publicznych dróg gminnych. W zakresie infrastruktury technicznej plan zakłada zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem korzystania z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych (z dopuszczeniem zaopatrzenia w energię ze źródeł odnawialnych), w energię cieplną zgodnie z przepisami odrębnymi, w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych. Ponadto, zgodnie z ustaleniami planu, odprowadzanie ścieków bytowych ma odbywać się do sieci kanalizacji sanitarnej, a ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ma odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się uzbrojenie obszaru w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o sieć telekomunikacyjną, a w zakresie gospodarowania odpadami stałymi obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa o odpadach.

Dla planowanego nowego zagospodarowania może zajść konieczność rozbudowy infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy. Zagospodarowanie terenu objętego planem, jak i terenów sąsiednich powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

1) dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności

tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu;

3) terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montaży finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa/modernizacja):

I. Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.

II. Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montaży finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.

III. Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się ośrodki pomocowe.

IV. 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.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

I. Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

II. Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/191/2026

Rady Gminy Kołobrzeg

z dnia 8 czerwca 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXV/191/2026 Rady Gminy Kołobrzeg, z dnia 8 czerwca 2026 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu Niekanin

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej „*upizp*".

W całości obszaru objętego planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony *Uchwałą nr XXXIV/189/97 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 grudnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg z wyłączeniem Dźwirzyna, Grzybowa i Korzyścienka*. Obowiązujący akt prawa miejscowego dopuszcza na obszarze projektu planu m.in. tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, tereny usług i produkcji, tereny zabudowy zagrodowej, tereny komunikacji drogowej oraz tereny rolnicze.

Zgodnie z rysunkiem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kołobrzeg przyjętym Uchwałą Nr XXXIII/296/2018 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 16 lutego 2018 r., zmienionym Uchwałą nr XXI/217/2020 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 29 października 2020 r., obszar planu przeznaczony jest pod istniejące lub projektowane mieszkalnictwo, wielofunkcyjne zainwestowanie wiejskie oraz ogrody działkowe i grunty orne. Zgodnie z zapisami Studium, część terenu objętego projektem planu określona została jako tereny niezabudowane do rekultywacji lub przekształceń. Ustalenia planu nie są zatem sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium.

Plan miejscowy jest zgodny ze Strategią Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2026-2035, przyjętą Uchwałą Nr XXII/170/2026 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 30 marca 2026 r. Tereny przeznaczone w planie pod zabudowę zostały wyznaczone w Strategii Rozwoju Gminy Kołobrzeg na lata 2026-2035 jako obszary predysponowane do rozwoju zabudowy w perspektywie strategicznej, w tym zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, turystyki, terenów zieleni, sportu i rekreacji.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 17 *upizp* oraz w związku z *Uchwałą nr VI/33/2024 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 12 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kołobrzeg dla obrębu Niekanin.*

W projekcie planu miejscowego dla terenu wskazanego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg jako teren niezabudowany, przeznaczony do rekultywacji lub przekształceń, obejmującego obszar po dawnym wysypisku odpadów, wprowadzono przeznaczenie terenu PEF – teren elektrowni słonecznej.

Zaproponowane przeznaczenie jest podyktowane zakończeniem głównych prac rekultywacyjnych w 2008 r. Przedmiotowy teren uległ pokryciu niską roślinnością i pozostawał dotychczas niewykorzystany. W związku z powyższym oraz na podstawie wniosku, który wpłynął w trakcie trwania procedury planistycznej, postanowiono przeznaczyć przedmiotowy teren pod lokalizację elektrowni słonecznej. Planowanie przeznaczenie stanowi racjonalny sposób ponownego wykorzystania terenu, niewymagającego ingerencji w środowisko, a jednocześnie jest rozwiązaniem korzystnym ekonomicznie.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony, zgodnie z art. *17 pkt 6 upizp.*

W odniesieniu do negatywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz uwagi dotyczącej niezgodności projektu ze Studium wskazuje się, że w projekcie planu uwzględniono większość uwag zawartych w piśmie. Odnosząc się natomiast do kwestii zgodności ze Studium, przeprowadzona analiza wykazała, że ustalenia projektu planu pozostają zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które przewiduje możliwość rozwoju zabudowy na analizowanych terenach.

W dniu 18 grudnia 2025 roku Sejmik Województwa Zachodniopomorskiego podjął uchwałę nr XIII/187/25 w sprawie uchwalenia Audytu Krajobrazowego Województwa Zachodniopomorskiego. Uchwała weszła w życie z dniem 8 stycznia 2026 r. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych.

W dniach od 09.02.2026 r. do 09.03.2026 r., odbyły się konsultacje społeczne dotyczące przedmiotowego projektu, prowadzone na podstawie art. 17 pkt 13 upizp w formie:

- zbierania uwag, w czasie trwania konsultacji społecznych,
- spotkania otwartego, który odbył się w dniu 2 marca 2026 r. o godzinie 15:00,
- dyżuru projektanta, który odbył się w dniu 2 marca 2026 r. o godzinie 16:00.

Do projektu skierowanego do konsultacji społecznych złożonych zostało 25 uwag. Zgodnie z raportem z konsultacji społecznych, dołączonym do dokumentacji prac projektowych, Wójt Gminy Kołobrzeg zdecydował się uwzględnić 3 uwagi w całość, 9 uwag uwzględnić częściowo oraz nie uwzględnić 13 uwag.

W wyniku uwzględnienia części uwag, które wpłynęły podczas konsultacji społecznych konieczne było przekazanie projektu planu do ponownego uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zarządu Dróg Powiatowych.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 upizp. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenu objętego planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej. W granicach obszaru objętego planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, w związku z czym odstąpiono od ustaleń w wymienionym zakresie.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust 2 pkt 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§ 8 i § 9 planu). Wpływ ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska został poddany ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej w toku trwania procedury planistycznej. Zapisy planu zostały także poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Poszczególne ustalenia planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały przekazane i zaopiniowane przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w Kołobrzegu.

Zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy i układu komunikacyjnego, w tym zapewnienie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakaz zagospodarowania terenu przestrzeni publicznych w sposób zapewniający dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) i uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 6 *upizp* projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów dróg, jak również terenów należących do gminy i niebudowlanych ustalono stawkę procentową w wysokości 0%. Stawka 0% została również zastosowana dla terenu 4MNW ze względu na brak możliwości nowej zabudowy na tym terenie.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 *upizp.* Ponadto, przy pracy projektowej uwzględniano wnioski osób prywatnych.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 *upizp*), plan został przesłany do uzgodnienia z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. W granicach planu zostały wyznaczone tereny ogólnodostępne. Ustalenia planu nie będą miały negatywnego wpływu na interes publiczny.

W § 25 i § 26 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię cieplną, gaz. Ustalenia § 25 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków bytowych, przemysłowych oraz wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu została przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa został zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego. Ustalenia planu poprzez wprowadzenie odpowiednich parametrów dróg publicznych, uwzględniają potrzeby transportowe oraz pieszych i rowerzystów.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Kołobrzeg oraz oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach gminy Kołobrzeg (2015 r. – 2020 r.)", o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej Uchwałą nr XXXIII/291/2021 Rady Gminy Kołobrzeg z dnia 5 listopada 2021 r. *w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kołobrzeg.* W harmonogramie zawartym w analizie ustalono realizację innych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikających z bieżących potrzeb gminy.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla gminy. Głównym składnikiem dochodu gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od prowadzonej działalności gospodarczej, a także podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.