

UCHWAŁA Nr
Rady Miejskiej w Koszalinie
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie
w rejonie Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej
oraz ulicy Bojowników o wolność i demokrację**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597 i poz. 1688) Rada Miejska w Koszalinie uchwala, co następuje:

Rozdział I
USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1 Zgodnie z uchwałą Nr LXI/872/2023 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie w rejonie Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz ulicy Bojowników o wolność i demokrację, stwierdzając, iż projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami, przyjętego uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 4 września 2014 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie w rejonie Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz ulicy Bojowników o wolność i demokrację, w dalszej części uchwały zwany „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 251,2988 ha, który położony jest pomiędzy: ulicą Morską, ulicą Bojowników o wolność i demokrację, linią kolejową relacji Koszalin - Kołobrzeg, oraz drogą krajową S6 Szczecin-Gdańsk.

3. Przedmiotem planu jest określenie sposobów zagospodarowania terenów produkcyjnych, magazynowych, składowych w kontekście przepisów odrębnych dotyczących specjalnych stref ekonomicznych, terenów usługowych, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci przesyłowych oraz komunikacji, w tym dróg publicznych.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania,
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, których położenie należy określać poprzez odczyt z rysunku planu w osi szerokości tych linii;
- 3) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określoną symbolem funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimalnie 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć:

- a) wskazaną dla danego terenu określoną symbolem funkcję, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi maksymalnie 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej,
 - b) obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacja, miejsca postojowe i parkingi lokalizowane na poszczególnych terenach pod warunkiem, że ich lokalizacja nie będzie uciążliwa dla przeznaczenia podstawowego i nie ograniczy możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, na której należy sytuować lica ścian zewnętrznych budynków; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy:
- a) podziemnych, całkowicie zagłębionych poniżej poziomu terenu części budynków,
 - b) warstwy izolacji cieplnej i warstwy jej osłaniającej budynków istniejących;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczającą usytuowanie lica ścian zewnętrznych budynków, obrysu zadaszenia wiat i obiektów tymczasowych; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy:
- a) podziemnych, całkowicie zagłębionych poniżej poziomu terenu części budynków,
 - b) warstwy izolacji cieplnej i warstwy jej osłaniającej budynków istniejących;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, nie powodującą uciążliwości wykraczających poza granice działki lub poza lokal, stanowiących miejsce lokalizacji danej usługi.
- § 3.** Ustala się następujące symbole literowe dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów, określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz w tekście uchwały:
- 1) MW-U- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
 - 2) U- teren usług;
 - 3) U-P-PS – teren usług, produkcji, składów i magazynów;
 - 4) P-PS – teren produkcji, składów i magazynów;
 - 5) P-PS-IO – teren produkcji, składów i magazynów lub gospodarowania odpadami;
 - 6) KDZ – teren drogi zbiorczej;
 - 7) KDL – teren drogi lokalnej;
 - 8) KDD – teren drogi dojazdowej;
 - 9) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
 - 10) KKK – teren komunikacji kolejowej;
 - 11) KOP – teren parkingu;
 - 12) KO-Z – teren obsługi komunikacji i zieleni;
 - 13) I-ZN – teren infrastruktury technicznej i zieleni naturalnej;
 - 14) I – teren infrastruktury technicznej;
 - 15) IK – teren kanalizacji;
 - 16) IE – teren elektroenergetyki.

Rozdział II

USTALENIA OGÓLNE

§ 4. Ustalenia dotyczące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na rysunku planu wyznaczono strefę od obszaru kolejowego, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne względem terenów kolejowych i torów kolejowych należy realizować zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych określających odległości i warunki sytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, sposobów urządzania i utrzymywania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;

- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, drzew, krzewów i urządzeń, oraz wykonywania robót ziemnych, które mogą utrudnić eksploatację i zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego oraz mogących zakłócić pracę infrastruktury kolejowej, w tym systemów łączności;
- 4) zakaz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających oraz odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe;
- 5) maszty i anteny telekomunikacyjne należy lokalizować w odległości minimum 40,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej klasy ekspresowej S6 położonej poza granicami planu;
- 6) pozostałe obiekty budowlane należy lokalizować w odległości minimum 40,0 m od krawędzi pasa drogowego, o którym mowa w pkt 5;
- 7) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości powyżej 50 m n.p.t.;
- 8) określone w ustaleniach szczegółowych maksymalne wartości wysokości nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności: wolnostojących masztów antenowych, słupów oświetleniowych, urządzeń technologicznych związanych z prowadzoną na terenie działki budowlaną działalnością;
- 9) na terenach oznaczonych symbolami „U-P-PS”, „P-PS” i 1P-PS-IO dopuszcza się dowolną geometrię dachów oraz inny spadek połąci dachowych, niż określony w ustaleniach szczegółowych o ile wynika to z przyjętej technologii zakładu, oraz dla: dominant i akcentów architektonicznych, obiektów lub ich części o przekryciach przeszklonych, świetlików dachowych, naświetli;
- 10) o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej kolorystyka budynków na terenach oznaczonych symbolami „U-P-PS”, „P-PS” i 1P-PS-IO z zastosowaniem kolorów zimnych: bieli, szarości, niebieskiego, z dopuszczeniem charakterystycznej kolorystyki firmowej o powierzchni do 20% powierzchni elewacji, na której jest użyta;
- 11) określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie dotyczą przebudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania;
- 12) zabrania się lokalizowania wolnostojących i szeregowych garaży dla samochodów osobowych;
- 13) zabrania się lokalizowania obiektów o funkcjach wymienionych jako niedopuszczalne w przepisach odrębnych dla Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w obszarze objętym tą strefą.

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem zakładu termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem energii wraz z instalacjami związanymi z funkcjonowaniem zakładu oraz grzebowniska małych zwierząt domowych na terenie oznaczonym symbolem 1P-PS-IO, stacji paliw na terenie oznaczonym symbolem 3U-P-PS, instalacji radiokomunikacyjnych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, zespołów zabudowy usługowej, parkingów, linii kolejowych;
- 2) wyznacza się teren chroniony akustycznie oznaczony symbolem 1MW-U jako teren mieszkaniowo-usługowy;
- 3) przy realizacji stanowisk postojowych lub parkingów naziemnych, należy wykonać nasadzenia na działce objętej inwestycją gatunkami drzew odpornych na zanieczyszczenia atmosferyczne, zasolenie oraz suszę fizjologiczną w ilości minimum 1 drzewo na każde pełne 30 stanowisk postojowych;
- 4) realizacja inwestycji mogących mieć wpływ na urządzenia wodne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zasad gospodarowania odpadami ustala się:
 - a) zakaz składowania odpadów, w tym niebezpiecznych na terenach innych niż teren oznaczony symbolem 1P-PS-IO;
 - b) odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia z uwzględnieniem ich segregacji według grup asortymentowych;
 - c) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka działek budowlanych.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się strefę WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych, dla której obowiązuje:
 - a) współdziałanie, w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi, z organem ochrony zabytków na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) przeprowadzanie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) dla obiektu zabytkowego, wpisanego do Gminnej Ewidencji Zabytków, przeznaczonego do ochrony ustaleniami planu, wskazanego w ustaleniach szczegółowych oraz na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) utrzymanie istniejących lub odtworzenie historycznych gabarytów, formy dachu oraz kompozycji i detalu elewacji, w tym wymiarów i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) zakaz nadbudowy i rozbudowy,
 - c) zakaz dobudowy balkonów, wykuszy i loggii,
 - d) pokrycie połaci dachowych dachówką ceramiczną, blachą płaską stalową ocynkowaną powlekaną, aluminiową lub cynkowo-tytanową,
 - e) zakaz pokrycia połaci dachowych blachą profilowaną falistą i trapezową,
 - f) zakaz stosowania innych materiałów niż tynki na elewacjach ścian zewnętrznych,
 - g) zakaz montażu kolektorów słonecznych lub ogniw fotowoltaicznych na dachu i elewacjach budynku,
 - h) rozbiórka obiektu jest dopuszczalna wyłącznie po wykonaniu ekspertyzy technicznej obiektu, stwierdzającej brak przydatności do użytkowania oraz brak możliwości wykonania robót budowlanych w celu utrzymania obiektu; przed rozpoczęciem robót związanych z rozbiórką obiektu należy wykonać jego inwentaryzację i przekazać jeden egzemplarz do organu ochrony zabytków.

§ 7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się następujące tereny publiczne:
 - a) tereny dróg publicznych oznaczone w planie symbolami: „KDZ”, „KDL”, „KDD”,
 - b) tereny infrastruktury technicznej i zieleni naturalnej oznaczone w planie symbolem: „I-ZN”,
 - c) teren obsługi komunikacji i zieleni oznaczony w planie symbolem: „KO-Z”,
- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, ustala się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla wszystkich użytkowników na zasadach projektowania uniwersalnego, z uwzględnieniem potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w tym osób z niepełnosprawnościami oraz osób starszych;
- 3) w pasach drogowych dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych w połączeniu z wiatą przystankową komunikacji autobusowej, stanowiącą jednolity pod względem architektonicznym obiekt budowlany.

§ 8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku podziałów nieruchomości oraz przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, na wniosek uprawnionych stron, ustala się:
 - a) minimalne powierzchnie i szerokość frontu projektowanych działek określają ustalenia szczegółowe,
 - b) ustalenia, o których mowa w lit. a nie dotyczą wydzielen pod obiekty infrastruktury technicznej i komunikację, przy czym dla:
 - obiektów nadziemnych infrastruktury technicznej - minimalna powierzchnia działki 16 m² i minimalna szerokość frontu działki 4,0 m,
 - obiektów infrastruktury technicznej podziemnej - minimalna szerokość działki 1,5 m,
 - dla komunikacji - minimalna szerokość działki 5,0 m;
- 3) nakaz wydzielenia działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) określa się pasy techniczne ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których mogą występować ograniczenia w zabudowie, w tym zakaz zabudowy oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z obowiązujących norm i przepisów odrębnych:
 - a) w odległości 40,0 m liczonej w poziomie od osi linii o napięciu 400 kV w obu kierunkach,
 - b) w odległości 19,5 m liczonej w poziomie od osi linii o napięciu 110 kV w obu kierunkach,
 - c) w odległości 7,0 m liczonej w poziomie od osi linii o napięciu SN - 15 kV w obu kierunkach,
- 2) oś symetrii linii napowietrznych, o których mowa w pkt 1 wyznaczają słupy;
- 3) pasy techniczne ochronne, o których mowa w pkt 1 obowiązują do czasu likwidacji, relokacji lub skablowania linii napowietrznej;
- 4) określa się pasy techniczne ochronne wzdłuż kablowych linii elektroenergetycznych, w których mogą występować ograniczenia w zabudowie, w tym zakaz zabudowy oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z obowiązujących norm i przepisów odrębnych:
 - a) w odległości 1,5 m liczonej w poziomie od osi linii o napięciu SN-15 kV w obu kierunkach;
 - b) w odległości 1,0 m liczonej w poziomie od osi linii o napięciu nN-0,4 kV w obu kierunkach;
- 5) pasy techniczne ochronne, o których mowa w pkt 4 obowiązują do czasu likwidacji lub relokacji sieci;
- 6) minimalna odległość budynków od sieci ciepłowniczej, liczona od skrajni przewodów:
 - a) 1,5 m od sieci ciepłowniczej o średnicy do DN300 włącznie,
 - b) 3,0 m od sieci ciepłowniczej o średnicy od DN350 do DN 500 włącznie,
 - c) 5,0 m od sieci ciepłowniczej o średnicy powyżej DN500,
 - d) minimalna odległość nasadzeń drzew od skrajni przewodów sieci ciepłowniczej – 3,0 m;
- 7) należy zachować strefy kontrolowane wzdłuż istniejących, a także projektowanych gazociągów, o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 8) w strefach kontrolowanych, o których mowa w pkt 7 występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w szczególności zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania;
- 9) wzdłuż rowów melioracyjnych, cieków wodnych, należy zachować nieogrodzony pas ochronny o minimalnej szerokości 5 m, licząc od zewnętrznej krawędzi rowu, umożliwiający jego konserwację.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez istniejące sieci infrastruktury technicznej znajdujące się w ul. Bojowników o wolność i demokrację, ul. Mieszka I-go, ul. Morskiej oraz ul. Przemysłowej;
- 2) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejącej infrastruktury technicznej, a także jej przebudowę lub rozbudowę w powiązaniu z układem zewnętrznym w poniższy sposób:
 - a) dla sieci wodociągowej powiązanie bezpośrednio z układem sieci wodociągowych ogólnomiejskich istniejących w ul. Bojowników o wolność i demokrację, ul. Morskiej, ul. Mieszka I-go, ul. Przemysłowej i ul. Bohaterów Warszawy,
 - b) dla kanalizacji sanitarnej powiązanie z układem sieci ogólnomiejskich lokalizowanych w ul. Bojowników o wolność i demokrację poprzez istniejącą przepompownię ścieków przy ul. Mieszka I-go/ul. Cegielskiego z przejściem i odprowadzeniem ścieków poza granice planu, a także z podłączeniem bezpośrednio do sieci w ulicach poza granicami planu,
 - c) dla wód opadowych i roztopowych odprowadzanie poprzez sieci kanalizacji deszczowej z zastosowaniem urządzeń podczyszczających do rowu otwartego w pobliżu węzła drogi ekspresowej S6 i przejściem w kanał deszczowy poza granicami planu, a także poprzez istniejący poza planem ciek wodny w pobliżu lasów w Mścicach,

- d) dla sieci gazowych powiązanie z układem sieci gazowych istniejących w ul. Bojowników o wolność i demokrację, ul. Morskiej, ul. Mieszka I-go, ul. Przemysłowej i ul. Bohaterów Warszawy,
- e) dla sieci ciepłowniczej powiązanie z układem istniejącym w ulicy Bohaterów Warszawy,
- f) dla sieci telekomunikacyjnych powiązanie bezpośrednio z układem istniejącym w ul. Bojowników o wolność i demokrację, ul. Morskiej, ul. Mieszka I-go, ul. Przemysłowej i ul. Bohaterów Warszawy
- g) w granicach planu występują elektroenergetyczne sieci napowietrzne 400kV, 110kV i 15kV oraz główny punkt zasilający podłączony do istniejącej linii energetycznej 110kV; energia elektryczna dostarczana jest z sieci uzbrojenia podziemnego śr/n poprzez stacje transformatorowe lokalizowane w miejscach określonych na rysunku planu oraz stacji na działkach budowlanych w zależności od potrzeb, zgodnie z §2 pkt 4 lit. b;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, ciepło, telekomunikację, w tym sieci szerokopasmowe, odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, należy realizować w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia terenu;
- 4) sieci uzbrojenia terenu, należy prowadzić w pasach drogowych, terenach infrastruktury technicznej, zieleni naturalnej, terenach energetyki a także na innych terenach w ramach przeznaczenia uzupełniającego, zgodnie z §2 pkt 4 lit. b;
- 5) ustalenia planu nie ograniczają budowy, przebudowy, rozbudowy a także likwidacji infrastruktury technicznej oraz nie ograniczają zastosowania innych parametrów niż określone ustaleniami planu, kierunku, przebiegu i lokalizacji a także zastosowania rozwiązań zamiennych, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi poszczególnych terenów, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę na cele socjalno-bytowe oraz zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe, należy realizować z sieci wodociągowych ogólnomiejskiego systemu wodociągowego, przy czym przy braku zapewnienia odpowiedniej ilości wody gaśniczej, należy realizować zbiorniki przeciwpożarowe do awaryjnego zasilania urządzeń gaśniczych i instalacji w granicach własnego terenu;
- 7) w zakresie odprowadzenia ścieków:
 - a) ścieki bytowe i przemysłowe, należy wprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) ścieki wytworzone w procesach produkcyjnych, ścieki z miejsc składowania, magazynowania i gospodarowania odpadami, których ładunek zanieczyszczeń przewyższa standardy ścieków wprowadzanych do kanalizacji, nakazuje się podczyścić w miejscu ich wytworzenia przed odprowadzeniem do sieci;
- 8) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) wody opadowe i roztopowe nie wymagające podczyszczenia należy retencjonować i przeznaczyć do gospodarczego wykorzystania w granicach własnego terenu,
 - b) pozostałe wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej z zastosowaniem rozwiązań spowalniających odpływ wody;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną, należy realizować z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, a także poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe,
 - b) dopuszcza się indywidualne systemy pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, w tym mikroinstalacji wykorzystującej energię wiatru, a także poprzez turbiny w procesie kogeneracji i trigeneracji,
 - c) zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących inwestycji z zakresu elektrowni wiatrowych,
 - d) przez teren planu przebiegają elektroenergetyczne sieci napowietrzne wysokich i średnich napięć, które generują ograniczenia, o których mowa w § 9;

- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz należy realizować poprzez podłączenie do sieci gazowych,
 - b) niezależnie od powyższego zaopatrzenie w gaz, można realizować przez zastosowanie indywidualnych zbiorników gazu,
 - c) przez teren planu przebiegają sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia, które generują ograniczenia, o których mowa w § 9;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło należy realizować poprzez podłączenie do sieci ciepłowniczej,
 - b) niezależnie od powyższego zaopatrzenie w ciepło można realizować poprzez indywidualne bezemisyjne, w tym odnawialne lub niskoemisyjne źródła ciepła oraz inne z zastrzeżeniem, że źródła ciepła, w których następuje spalanie paliw, muszą spełniać wymogi zawarte w przepisach odrębnych, oraz w przepisach obowiązujących w tym zakresie na terenie województwa zachodniopomorskiego,
 - c) dopuszcza się dodatkowe lub alternatywne dla zaopatrzenia z sieci, lokalne lub indywidualne urządzenia i instalacje wytwarzające energię ciepłą, w tym z instalacji kogeneracji i trigeneracji;
- 12) zaopatrzenie w telekomunikację należy realizować poprzez sieci i urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowe i bezprzewodowe systemy telekomunikacyjne;
- 13) minimalne parametry projektowanej infrastruktury technicznej:
 - a) sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy \varnothing 200, przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej o średnicy minimalnej \varnothing 63,
 - a) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy \varnothing 300,
 - b) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy \varnothing 100,
 - c) sieci energetycznej: n/n, śr/n, sieci oświetlenia ulicznego,
 - d) sieci gazowej śr/c i n/c o minimalnej średnicy \varnothing 63,
 - e) sieci ciepłowniczej o minimalnej średnicy 2x \varnothing 32
 - f) w zależności od potrzeb dopuszcza się pozostałe uzbrojenie podziemne, w tym kanały technologiczne.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

- 1) obsługa komunikacyjna w granicach planu poprzez istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone symbolami „KDZ”, „KDL” i „KDD” oraz komunikację drogową wewnętrzną oznaczoną symbolem „KR”;
- 2) uzupełniającą sieć dostępu komunikacyjnego do poszczególnych działek zapewnia komunikacja realizowana w ramach dopuszczenia, o którym mowa w § 2 pkt 4 lit. b);
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego planu z układem zewnętrznym przez:
 - a) skrzyżowania dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ z drogami publicznymi, położonymi poza planem,
 - b) drogi publiczne oznaczone symbolami 1KDD i 3KDD, przez istniejące skrzyżowania wielopoziomowe z drogą S6 położoną poza planem,
 - c) drogę dojazdową oznaczoną symbolem 4KDD przez skrzyżowanie jednopoziomowe z linią kolejową oznaczoną symbolem 2KKK;
- 4) lokalizacja nowego obiektu lub wykonanie robót budowlanych jak: budowa, rozbudowa, nadbudowa, zmiana sposobu użytkowania powodujących wzrost potrzeb parkingowych wymaga, chyba że ustalenia szczegółowe mówią inaczej, zapewnienia na terenie działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości:
 - a) dla funkcji usługowej: minimum 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie ustala się wymogu realizacji miejsc postojowych dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m²,
 - b) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,

- c) dla funkcji produkcyjnej: minimum 1 miejsce postojowe na każde 1000 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie ustala się wymogu realizacji miejsc postojowych dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 1000 m²;
- 5) dla obiektów usługowych i dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zapewnić miejsca postojowe dla osób posiadających kartę parkingową w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 miejsc postojowych wyliczonych według wskaźnika określonego w pkt 4 lecz nie mniej niż 1 miejsce;
- 6) na terenach, na których zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dopuszcza się realizację miejsc postojowych lub parkingów dopuszcza się realizację stacji ładowania elektrycznego pojazdów wraz ze stanowiskiem postojowym;
- 7) stanowisko postojowe związane ze stacją ładowania, o której mowa w pkt 6 nie wlicza się do bilansu wymaganych stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 4 i 5.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) wykorzystania w sposób zgodny z dotychczasowym do czasu realizacji ustaleń planu;
- 2) zagospodarowania placu budowy w okresie realizacji inwestycji;
- 3) płytowego utwardzenia pasów drogowych dróg publicznych i komunikacji wewnętrznej;
- 4) tymczasowych obiektów namiotowych na terenach oznaczonych symbolami „U-P-PS”, „P-PS” oraz na terenie oznaczonym symbolem 1P-PS-IO.

§ 13. Ustalenia wynikające z potrzeb obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) w zagospodarowaniu terenów w sąsiedztwie terenu komunikacji kolejowej, oraz terenów dróg należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) obiekty budowlane należy projektować i realizować zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej, określonymi w przepisach odrębnych;
- 3) zapewnić wykonywanie czynności związanych z funkcjonowaniem i działalnością systemów wykrywania i alarmowania oraz systemów wczesnego ostrzegania o zagrożeniach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW-U o powierzchni 0,1336 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - d) geometria dachów:
 - płaskie o nachyleniu połaci dachowych do 10⁰,
 - symetrycznie strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 40⁰ do 45⁰,
 - e) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: dla obiektu zabytkowego, wskazanego na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 6 pkt 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDZ,

- b) zakaz lokalizacji nowych zjazdów z drogi, o której mowa w lit. a,
- c) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW-U o powierzchni 1,0463 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren usług,
 - b) uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zakaz zwiększania udziału funkcji mieszkaniowej;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - a) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - b) dachy o nachyleniu połaci do 10⁰,
 - c) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,1 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej minimum 30,0 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KR,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MW-U o powierzchni 1,5175 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren usług,
 - b) uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) zakaz zwiększania udziału funkcji mieszkaniowej;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - e) dachy o nachyleniu połaci do 10⁰,
 - f) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,25 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej minimum 30,0 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KR i 2KR,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW-U o powierzchni 0,0367 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) teren do przyłączenia na polepszenie zagospodarowania nieruchomości, położonej poza granicami planu,
 - b) zakaz zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 90% powierzchni działki,
- b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z terenu nieruchomości położonej poza granicami planu.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U o powierzchni 1,6673 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren usług, w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz obiektów handlowych w formie galerii handlowych,
 - c) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - d) dachy o nachyleniu połaci do 25°
 - e) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,25 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30,0 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U o powierzchni 1,1340 ha, 3U o powierzchni 0,8249 ha, 4U o powierzchni 1,0245 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - c) dachy o nachyleniu połaci do 25°,
 - d) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,30 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30,0 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach terenu występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 110kV wraz pasami technicznymi ochrony tej linii, obowiązują ustalenia § 9 pkt 1-3,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami 2U i 3U dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KR,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 4U dojazd z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL,
 - c) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5;

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U o powierzchni 3,8974 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren usług - zakład karny, areszt śledczy oraz administracja publiczna;

- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy do 18m,
 - c) dachy o nachyleniu połaci do 30⁰,
 - d) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 2,0;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - 2) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1,0 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 50,0 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL i 2KDD,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6U o powierzchni 2,3948 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy do 18 m,
 - c) dachy o nachyleniu połaci do 30⁰,
 - d) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 2,0;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,5 ha;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 50,0 m;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - c) dojazd z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDL i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KR,
 - d) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-P-PS o powierzchni 5,7260 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków do 25,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 12,0 m,
 - c) dachy o nachyleniu połaci do 20⁰,
 - d) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,4 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 50,0 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ i 1KDL oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR,

b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-P-PS o powierzchni 5,0862 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków do 25,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 12,0 m;
 - c) dachy o nachyleniu połaci do 20⁰,
 - d) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,5;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,4 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 50,0 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KDL i 3KDL oraz z 5KDL przez teren parkingu oznaczony symbolem 1KOP,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U-P-PS o powierzchni 1,4127 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się stację paliw;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość zabudowy:
 - dla budynków do 25,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 12,0 m;
 - d) dachy o nachyleniu połaci do 20⁰,
 - e) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 2,2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,2 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 30,0 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolem 2KDL i 5KDL oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KR,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U-P-PS o powierzchni 16,4635 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: produkcji, składów i magazynów,
 - b) uzupełniające: teren usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków do 25,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 12,0 m;

- c) dachy o nachyleniu połaci do 20⁰,
- d) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej,
- e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 2,2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 10;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2,0 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 150,0 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach terenu występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne o napięciu 110kV i 15kV wraz z pasami technicznymi ochrony tych linii, obowiązują ustalenia § 9 pkt 1, 2 i 3
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL i 4KDL,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5U-P-PS o powierzchni 29,7667 ha, 8U-P-PS o powierzchni 23,7970 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren produkcji, składów i magazynów,
 - b) uzupełniające: teren usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków do 25,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 12,0 m;
 - c) dachy o nachyleniu połaci do 20⁰,
 - d) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 2,2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni działki;
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,7 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 50,0 m;
- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach terenów występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne o napięciu 110kV i 15kV wraz z pasami technicznymi ochrony tych linii, obowiązują ustalenia § 9 pkt 1, 2 i 3;
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 10;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDL, 2KDL, 6 KDL oraz przez teren parkingu oznaczony symbolem 2KOP i drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5KR,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6U-P-PS o powierzchni 4,0074 ha, 7U-P-PS o powierzchni 1,8669 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren produkcji, składów i magazynów,
 - b) uzupełniające: teren usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków do 25,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 12,0 m;
 - c) dachy o nachyleniu połaci do 20⁰,
 - d) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej,

- e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,9;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,5 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 50,0 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDL i z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 4KR i 5KR,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9U-P-PS o powierzchni 4,2929 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren usług, produkcji, składów i magazynów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków do 25,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 12,0 m;
 - c) dachy o nachyleniu połaci do 20°,
 - d) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,7 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 60,0 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z drogi publicznej oznaczonej symbolem 6KDL,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10U-P-PS o powierzchni 0,2428 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: produkcji, składów i magazynów,
 - b) uzupełniające: usługi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) teren do przyłączenia na polepszenie zagospodarowania nieruchomości położonej poza granicami planu,
 - b) zakaz zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 80% powierzchni działki;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach terenu występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 110kV wraz z pasem technicznym ochrony tej linii, obowiązują ustalenia § 9 pkt 1, 2 i 3,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-PS o powierzchni 19,6625 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren produkcji, składów i magazynów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków do 25,0 m,

- dla pozostałych obiektów budowlanych do 12,0 m;
- c) dachy o nachyleniu połaci do 20°;
- d) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 65 % powierzchni działki budowlanej,
- e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 2,0;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1,4 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 50,0 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KDZ, 1KDL i 3KDL,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2P-PS o powierzchni 15,5645 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren produkcji, składów i magazynów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków do 25,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 12,0 m;
 - c) dachy o nachyleniu połaci do 20°;
 - d) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 65 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,9;
 - f) dopuszcza się zastosowanie materiałów elewacyjnych ceramicznych w odcieniach czerwieni lub brązu na powierzchni do 40% powierzchni elewacji, na której są stosowane;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2,0 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 110,0 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KDZ i 3KDL oraz z 5 KDL,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3P-PS o powierzchni 4,1704 ha, 4P-PS o powierzchni 0,9718 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren produkcji, składów i magazynów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków do 25,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 12,0 m;
 - c) dachy o nachyleniu połaci do 20°;
 - d) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 75 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 2,2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,2 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 30,0 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:

- a) dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolem 1KDL i 2KDL, 5 KDL oraz 2KDD,
- b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5P-PS o powierzchni 1,5240 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren produkcji, składów i magazynów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków do 25,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 12,0 m;
 - c) dachy o nachyleniu połaci do 20°,
 - d) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 2,2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie minimum 15% działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z ustaleniami § 10;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach terenu występuje pas techniczny ochrony sieci elektroenergetycznej napowietrznej o napięciu 110kV – obowiązują ustalenia § 9 pkt 1, 2 i 3,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL i 4KDL,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6P-PS o powierzchni 2,7917 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren produkcji, składów i magazynów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków do 25,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 12,0 m;
 - c) dachy o nachyleniu połaci do 20°,
 - d) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,9;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5% powierzchni działki budowlanej;
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,5 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej - 50,0 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1 KDZ i z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KR,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7P-PS o powierzchni 9,7667 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: produkcji, składów i magazynów,
 - b) uzupełniające: istniejąca zabudowa zagrodowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się rozbudowę i budowę nowych obiektów istniejącej zabudowy zagrodowej w granicach obszaru wyznaczonego na rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- c) wysokość zabudowy:
 - dla budynków o przeznaczeniu podstawowym do 25,0 m,
 - dla budynków o przeznaczeniu uzupełniającym do 12,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych do 12,0 m;
 - d) dachy o nachyleniu połaci do 20°; dla zabudowy zagrodowej zachowanie geometrii dachów i kąta pochylenia połaci dachowych dla istniejących i kontynuację dla nowych obiektów,
 - e) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,6; dla zabudowy zagrodowej od 0,02 do 0,1,
 - g) na terenie występuje, wyznaczona na rysunku planu, strefa od obszaru kolejowego, w granicach której obowiązują ustalenia §4 pkt 1,2,3 i 4;
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na części terenu, oznaczonego na rysunku planu, wyznacza się strefę „VIII” ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego, dla której obowiązują wymagania określone w § 6 pkt 1;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
 - 5) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,7 ha;
 - 6) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 60,0 m;
 - 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
 - 8) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ i 6KDL;
 - b) dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KR,
 - c) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5; dla zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca na postojowe.
- § 36.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-PS-IO o powierzchni 4,8457 ha, ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren produkcji, składów i magazynów lub gospodarowania odpadami, w szczególności zakład termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem energii;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację grzebowiska dla małych zwierząt domowych,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,6,
 - e) wysokość zabudowy do 40 m,
 - f) zakaz określony w § 4 pkt 7 nie dotyczy kominów i masztów, przy czym dla obiektów o wysokości równej 50 m i większej obowiązuje nakaz zgłoszenia inwestycji do właściwego organu administracji lotniczej,
 - g) dachy o geometrii wynikającej z potrzeb technologicznych;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15% powierzchni działki budowlanej; udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% powierzchni działki przeznaczonej pod grzebowisko, o którym mowa w pkt 2 lit. a,
 - b) na działce zagospodarowanej w sposób, o którym mowa w pkt 2 lit. a:
 - w pasie o szerokości 10,0 m od drogi publicznej zachować pas zieleni wysokiej i średniej, dopuszcza się niezbędną wycinkę służącą skomunikowaniu działki z drogą,
 - niezbędne ciągi piesze i dojścia do kwater z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnych,
 - na gruntach niekorzystnych pod względem dokonywania podziemnych pochówków, dopuszcza się wyłącznie pochówki spopielonych zwłok zwierzęcych w urnach w kolumbariach;
 - 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 2,0 ha; minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod grzebowisko, o którym mowa w pkt 2 lit a – 0,5 ha;
 - 5) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej - 150,0 m; nie określa się minimalnej szerokości frontu działki przeznaczonej pod grzebowisko, o którym mowa w pkt 2 lit a;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) w granicach terenu występuje pas techniczny ochrony sieci elektroenergetycznej o napięciu 110kV – obowiązują ustalenia § 9 pkt 1, 2 i 3,
- b) na terenie zakładu termicznego przekształcania odpadów dopuszcza się lokalizację instalacji i urządzeń na potrzeby wytwarzania, magazynowania i dystrybucji energii elektrycznej i ciepłej pozyskiwanej z energii słonecznej, energii wiatru, z energii geotermalnej, pomp ciepła i innych źródeł korzystających z energii otoczenia, z biogazu, biometanu, biopaliw i z biomasy, z propanu a także z silników kogeneracyjnych,
- c) w ramach zagospodarowania terenu, o którym mowa w lit. b dopuszcza się lokalizację instalacji i urządzeń do produkcji, magazynowania i dystrybucji wodoru, propanu, biogazu i biometanu,
- d) pozostałe zasady zgodnie § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL i 4KDL,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 lit. c i pkt 5, przy czym dla:
 - dla zakładu termicznego przekształcania odpadów minimalna liczba miejsc postojowych - 27, w tym dwa miejsca dla autokarów;
 - dla grzebowiska, o którym mowa w pkt 2 lit a minimalna liczba miejsc postojowych -5;
 - c) wszystkie tereny komunikacji wewnętrznej, w tym parkingów, placów manewrowych, magazynowych i składowych, należy realizować o nawierzchniach nieprzepuszczalnych.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KO-Z o powierzchni 4,2951 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren obsługi komunikacji i zieleni;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) obiekty centrum przesiadkowego;
 - c) miejsca postojowe lub parkingi dla samochodów osobowych,
 - d) miejsca postojowe lub parkingi dla samochodów ciężarowych,
 - e) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - f) dachy o nachyleniu połaci do 20° lub krzywoliniowe,
 - g) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,9,
 - i) na terenie występuje, wyznaczona na rysunku planu, strefa od obszaru kolejowego, w granicach której obowiązują ustalenia §4 pkt 1,2,3 i 4;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 0,05 ha;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 45% powierzchni działki,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach terenu występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne o napięciu 15kV wraz z pasami technicznymi ochrony tych linii – obowiązują ustalenia § 9 pkt 1, 2 i 3,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolami 6KDL i 4KDD.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1I-ZN o powierzchni 2,8048 ha, 2I-ZN o powierzchni 5,6904 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren infrastruktury technicznej i zieleni naturalnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) na terenach występuje, wyznaczona na rysunku planu, strefa od obszaru kolejowego, w granicach której obowiązują ustalenia §4 pkt 1,2,3 i 4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 80% powierzchni terenu,
 - b) oczka wodne wraz z roślinnością otaczającą, łozową do zachowania;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;

- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach terenu 1I-ZN występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne o napięciu 400kV, 110kV i 15kV wraz z pasami technicznymi ochrony tych linii – obowiązują ustalenia § 9 pkt 1, 2 i 3,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolami 4KDL, 3KDD i 4KDD.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KKK o powierzchni 1,1629 ha, 2KKK o powierzchni 0,1634 ha, 3KKK o powierzchni 0,1532 ha, ustala się: przeznaczenie terenu, podstawowe: teren komunikacji kolejowej.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1I o powierzchni 8,3957 ha, 2I o powierzchni 12,1659 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury przesyłowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) tereny znajdują się w zasięgu oddziaływania drogi krajowej klasy ekspresowej S6 – dla nowej infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 4 pkt 5 i 6;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 80% powierzchni terenu;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach terenów występują napowietrzne linie elektroenergetyczne 400kV i 110kV wraz z pasami technicznymi ochronnymi tych linii – obowiązują ustalenia § 9 pkt 1, 2 i 3,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 4KDL, 1KDD, 3KDD.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3I o powierzchni 0,2732 ha, 4I o powierzchni 0,1032 ha, 5I o powierzchni 0,2194 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% powierzchni terenu;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KR.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IE o powierzchni 0,5728 ha, 2IE o powierzchni 1,1004 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren elektroenergetyki – główny punkt zasilania 110/SN;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy: do 10 m,
 - a) dachy o nachyleniu połaci do 20⁰,
 - b) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
 - c) teren winien być utwardzony w sposób umożliwiający dojście i dojazd do urządzeń;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;

- a) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1IE występuje sieć napowietrzna elektroenergetyczna 110kV wraz z pasem technicznym ochronny tej linii – obowiązują ustalenia § 9 pkt 1,2 i 3,
- b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2IE występuje sieć napowietrzna elektroenergetyczna 110kV wraz z pasem technicznym ochronny tej linii oraz pas techniczny ochronny linii 15kV – obowiązują ustalenia § 9 pkt 1,2 i 3,
- c) pozostałe zasady zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL i 4KDL.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3IE o powierzchni 0,0025 ha, 4IE o powierzchni 0,0031 ha, 5IE o powierzchni 0,0025 ha, 6IE o powierzchni 0,0030 ha, 7IE o powierzchni 0,0025 ha, 8IE o powierzchni 0,0030 ha, 9IE o powierzchni 0,0090 ha, 10IE o powierzchni 0,0667 ha, 11IE o powierzchni 0,0025 ha, 12IE o powierzchni 0,0025 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren elektroenergetyki;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 4 m,
 - b) dachy o nachyleniu połaci do 20°,
 - c) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) teren winien być utwardzony w sposób umożliwiający dojście i dojazd do urządzenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15% powierzchni działki budowlanej;
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych oraz dla terenu 4IE przez teren 1U-P-PS, dla terenu 6IE przez teren 1KOP, dla terenu 11IE przez teren 10U-P-PS, dla terenu 12IE przez teren 15U-P-PS.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1IK o powierzchni 0,1215 ha, 2IK o powierzchni 0,0828 ha, 3IK o powierzchni 0,0455 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren kanalizacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: do 4 m,
 - b) dachy o nachyleniu połaci do 20°,
 - c) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) teren winien być utwardzony w sposób umożliwiający dojście i dojazd do urządzenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15% powierzchni działki budowlanej;
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami o rozgraniczającymi teren;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z przyległych dróg publicznych oraz dla terenu 3IK przez teren 2I, dla terenu 4IK przez teren 1KOP.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KOP o powierzchni 0,3986 ha, 2KOP o powierzchni 0,3786 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren parkingu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) w granicach terenu dopuszcza się jeden obiekt dozoru, o poniższych parametrach:
 - wysokość do 4 m,
 - dach o nachyleniu połaci do 20°,
 - powierzchnia zabudowy do 6m²,
 - b) oświetlenie terenu;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15% powierzchni terenu;
 - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolami 5KDL i 6KDL.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ o powierzchni 18,5868 ha, 2KDZ o powierzchni 2,2806 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren drogi zbiorczej;
- 2) zasady zagospodarowania pasa drogowego:
 - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jezdnie do czterech pasów ruchu; dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie ilości pasów ruchu,
 - c) co najmniej jednostronna ścieżka rowerowa,
 - d) obustronne chodniki dla ruchu pieszego,
 - e) dopuszcza się zatoki przystankowe dla pojazdów komunikacji zbiorowej,
 - f) obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego drogi,
 - g) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą
 - h) nasadzenia zastępcze do zachowania z dopuszczeniem odtworzenia w innym miejscu w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem pasa drogowego;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 4) zasady dotyczące obsługi terenów przylegających do pasa drogowego i miejsc parkingowych: zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL o powierzchni 8,2521 ha, 2KDL o powierzchni 3,0839 ha, 3KDL o powierzchni 3,4997 ha, 4KDL o powierzchni 2,6516 ha, 5KDL o powierzchni 2,1112 ha, 6KDL o powierzchni 2,1938 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren drogi lokalnej;
- 2) zasady zagospodarowania pasa drogowego:
 - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jezdnie z dwoma pasami ruchu; dopuszcza się inne rozwiązania w zakresie ilości pasów ruchu,
 - c) co najmniej jednostronny chodnik dla ruchu pieszego,
 - d) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej,
 - e) dopuszcza się zatoki przystankowe dla pojazdów komunikacji zbiorowej,
 - f) obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego drogi,
 - g) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;
 - h) nasadzenia zastępcze do zachowania z dopuszczeniem odtworzenia w innym miejscu w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem pasa drogowego;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 4) zasady dotyczące obsługi terenów przylegających do pasa drogowego i miejsc parkingowych:
 - a) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów przylegających do pasa drogowego nie mówią inaczej zjazdu – bez ograniczeń,
 - b) dopuszcza się miejsca postojowe w formie zatok postojowych lub w formie wyodrębnionych poza jezdnię parkingów;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD o powierzchni 0,3276 ha, 2KDD o powierzchni 0,8668 ha, 3KDD o powierzchni 0,2029 ha, 4KDD o powierzchni 0,4396 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady zagospodarowania pasa drogowego:
 - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jezdnie z dwoma pasami ruchu,

- c) co najmniej jednostronny chodnik dla ruchu pieszego,
 - d) dopuszcza się ścieżki rowerowe,
 - e) obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego drogi,
 - f) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 4) zasady dotyczące obsługi terenów przylegających do pasa drogowego i miejsc parkingowych:
- a) zjazdy do terenów przylegających do pasa drogowego – bez ograniczeń,
 - b) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie zatok postojowych;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR o powierzchni 0,3276 ha, 2KR o powierzchni 0,1050 ha, 3KR o powierzchni 0,0675 ha, 4KR o powierzchni 0,2534 ha, 5KR o powierzchni 1,0668 ha, 6KR o powierzchni 0,5453 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady zagospodarowania pasa drogowego:
 - a) szerokość między liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - c) dopuszcza się pieszo-jezdnie,
 - d) obiekty i urządzenia wyposażenia technicznego drogi,
 - e) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - f) aleja klonowa na terenie oznaczonym symbolem 6KR do zachowania;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren;
- 4) zasady dotyczące obsługi terenów przylegających do pasa drogowego: zjazdy do terenów przylegających do pasa drogowego – bez ograniczeń;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

Rozdział IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 50. Dla terenów objętych ustaleniami planu określa się stawkę procentową w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości dla ustalenia przez Prezydenta Miasta Koszalina jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 51. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefy Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej w Koszalinie, przyjętego uchwałą Nr XXVII/291/2008 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 września 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2008 r. Nr 89, poz. 1887), wraz ze zmianami przyjętymi:

- uchwałą Nr LII/610/2010 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25,0 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Hipolita Cegielskiego, Mieszka I-go i Strefowej w Koszalinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2010 r. Nr 61, poz. 1180) zmienioną uchwałą Nr XXXI/471/2013 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Hipolita Cegielskiego, Mieszka I-go i Strefowej w Koszalinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 22 maja 2013 r. poz. 2093),
- uchwałą Nr VII/81/2011 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 marca 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefy Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 18 maja 2011 r. Nr 60, poz. 1078),
- uchwałą Nr XLI/623/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefy Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej w rejonie ulicy Mieszka I-go (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 12,0 maja 2014 r. poz. 2013),

- uchwałą Nr XV/189/2015 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Strefy Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 30 grudnia 2015 r. poz. 5753),
- uchwałą Nr XLVIII/702/2018 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 20 września 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Strefy Zorganizowanej Działalności Inwestycyjnej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 22 października 2018 r. poz. 4737).

§ 52. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Koszalinie

Jan Kuriata