

**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, poz. 1688, poz. 1890), w związku z art. 66 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., 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) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć wskazaną dla danego terenu określoną symbolem klasę przeznaczenia, której udział w zagospodarowaniu działki budowlanej w granicach tego terenu wynosi minimalnie 60% powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć:

- a) wskazaną dla danego terenu określoną symbolem klasę przeznaczenia, 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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 klas przeznaczenia poszczególnych terenów, określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz w tekście uchwały:
- 1) MW-U- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
  - 2) U- teren usług;
  - 3) U-P-PS – teren usług lub 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 lub zieleni;
  - 13) I-ZN – teren infrastruktury technicznej lub 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) 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 budowlanej działalnością;
- 2) o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości powyżej 50 m n.p.t.;
- 3) określone w ustaleniach szczegółowych wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie dotyczą przebudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami „U-P-PS”, „P-PS” i 1P-PS-IO geometria dachów i spadek połaci dachowych wynikający z przyjętej technologii zakładu;

- 5) 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;
- 6) zabrania się lokalizowania wolnostojących i szeregowych garaży dla samochodów osobowych;
- 7) zabrania się lokalizowania obiektów o przeznaczeniach 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:
  - a) instalacji termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem energii, instalacji do produkcji, magazynowania i dystrybucji paliw, o których mowa w § 36 pkt 6 lit. b oraz grzebowiska małych zwierząt domowych na terenie oznaczonym symbolem 1P-PS-IO,
  - b) stacji paliw na terenie oznaczonym symbolem 3U-P-PS,
  - c) instalacji radiokomunikacyjnych,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dróg i linii kolejowych;
- 2) wyznacza się teren podlegający ochronie przed hałasem oznaczony symbolem 1MW-U jako teren mieszkaniowo-usługowy;
- 3) w granicach noworealizowanych parkingów naziemnych, należy wykonać nasadzenia, gatunkami drzew odpornych na zanieczyszczenia atmosferyczne, zasolenie oraz suszę fizjologiczną w ilości minimum 1 drzewo na każde pełne 15 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 ogniów fotowoltaicznych na dachu i elewacjach budynku,

- h) rozbiórka obiektu jest dopuszczalna wyłącznie po wykonaniu ekspertyzy technicznej obiektu, stwierdzającej brak przydatności do użytkowania oraz brak technicznych 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 lub zieleni naturalnej oznaczone w planie symbolem: „I-ZN”,
  - c) teren obsługi komunikacji lub 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 wydzieleń pod obiekty infrastruktury technicznej i komunikację, przy czym dla komunikacji ustala się minimalną 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) 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 zasłon 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) 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,
- 8) oś symetrii linii napowietrznych, o których mowa w pkt 1 wyznaczają słupy;
- 9) pasy techniczne ochronne, o których mowa w pkt 1 obowiązują do czasu likwidacji, relokacji lub skablowania linii napowietrznej;
- 10) 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;
- 11) pasy techniczne ochronne, o których mowa w pkt 4 obowiązują do czasu likwidacji lub relokacji sieci;
- 12) 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;
- 13) należy zachować strefy kontrolowane wzdłuż istniejących, a także projektowanych gazociągów, o szerokościach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 14) w strefach kontrolowanych, o których mowa w pkt 7 występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, w szczególności zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania;
- 15) 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 przejście 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 3 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 3 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, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:
  - a) nakaz retencjonowania i wykorzystania gospodarczego wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu,
  - b) w przypadku przekroczenia chłonności zbiorników retencyjnych na działce dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej nadmiarowych ilości wód z zastosowaniem urządzeń spowalniających przepływ;
  - c) przed wprowadzeniem wód zanieczyszczonych do sieci kanalizacji deszczowej należy zastosować urządzenia podczyszczające;
- 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 pkt 7,8 i 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 pkt 13 i 14;
- 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 cieplną, 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 Ø 200, przewód tłoczny kanalizacji sanitarnej o średnicy minimalnej Ø 63,
  - a) sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy Ø 300,
  - b) sieci wodociągowej o minimalnej średnicy Ø 100,
  - c) sieci energetycznej: n/n, śr/n, sieci oświetlenia ulicznego,
  - d) sieci gazowej śr/c i n/c o minimalnej średnicy Ø 63,
  - e) sieci ciepłowniczej o minimalnej średnicy 2xØ32,
  - 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 3 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 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie ustala się wymogu realizacji miejsc postojowych dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - b) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
  - c) dla funkcji produkcyjnej: minimum 1 miejsce postojowe na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie ustala się wymogu realizacji miejsc postojowych dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>;

- 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, urządzenia i użytkowania terenów: zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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) 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 lub 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 10<sup>0</sup>,
    - symetrycznie strome, dwu lub wielospadowe o spadku połaci dachowych od 40<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>,
  - 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 0,0367 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub 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:
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 90% powierzchni działki,
  - g) 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 przyległej, położonej poza granicami planu.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** o powierzchni 1,0463 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych,
  - c) zakaz zwiększania udziału funkcji mieszkaniowej,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
    - a) wysokość zabudowy do 12,0 m,
    - b) dachy o nachyleniu połaci do 10<sup>0</sup>,
  - 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.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** o powierzchni 1,5175 ha, ustala się:

- a) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren usług;
- 1) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących budynków mieszkalnych,
  - c) zakaz zwiększania udziału funkcji mieszkaniowej,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - f) dachy o nachyleniu połaci do 10<sup>0</sup>,
  - g) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej,
  - h) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 0,25 ha;
- 4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej minimum 30,0 m;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 6) 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.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** o powierzchni 1,6673 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren usług, w tym handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 - 0,25 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 **4U** o powierzchni 1,1340 ha, **5U** o powierzchni 0,8249 ha, **6U** 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 - 0,35 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 7,8 i 9,
  - b) pozostałe zasady zgodnie z § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami 4U i 5U dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KR,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 6U 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 **7U** o powierzchni 3,8974 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren usług;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) usługi administracji publicznej, zakład karny, areszt śledczy,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) wysokość zabudowy do 18 m,
  - d) dachy o nachyleniu połaci do 30°
  - e) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) 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 **8U** 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 30<sup>0</sup>,
  - 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 lub 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) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) 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 - 0,75 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 lub 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) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 50 % powierzchni działki budowlanej,
- d) 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,
  - 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 lub 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) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 50 % 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 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) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej,
  - d) 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 7, 8 i 9,

- 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) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej,
  - d) 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 7, 8 i 9;
  - 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, drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 5KR, oraz przez teren parkingu oznaczony symbolem 1KOP;
  - 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) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej,
  - d) 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 drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 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) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej,
  - d) 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 przyległej, 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 7, 8 i 9,
  - b) pozostałe zasady zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ.

**§ 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) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 65 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) 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 15,1005 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) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 65 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,9;
  - e) 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) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 75 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) 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, 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) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej,
  - d) 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 7, 8 i 9,
  - 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) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej,
  - d) 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, podstawowe: produkcji, składów i magazynów;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) dopuszcza się przebudowę, 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 zabudowy zagrodowej do 12,0 m,
    - dla pozostałych obiektów budowlanych do 12,0 m;
  - d) 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 15% 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) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5; dla zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca na postojowe;
- b) dojazd z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ i 6KDL; dla zabudowy zagrodowej dopuszcza się dojazd z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KR.

**§ 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;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zakład termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem energii;
  - b) dopuszcza się realizację grzebowiska dla małych zwierząt domowych,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,6,
  - f) wysokość zabudowy do 40 m,
  - g) zakaz określony w § 4 pkt 1 nie dotyczy kominów i masztów zakładu, o którym mowa w lit. a, przy czym dla obiektów o wysokości równej 50 m i większej obowiązuje nakaz zgłoszenia inwestycji do właściwego organu administracji lotniczej;
- 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 7, 8 i 9,
  - b) na terenie zakładu termicznego przekształcania odpadów dopuszcza się lokalizację instalacji i urządzeń na potrzeby wytwarzania, magazynowania i dystrybucji energii elektrycznej, ciepłej i gazowej pozyskiwanej z odnawialnych źródeł energii słonecznej, geotermalnej, pomp ciepła, biomasy, a także energii uzyskiwanych w procesach kogeneracyjnych i trigeneracyjnych,
  - c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu zakładu, o którym mowa w pkt 2 lit. a do sieci kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu;
  - 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:
    - dla obiektów produkcyjnych zgodnie z § 11 pkt 4 lit. c i pkt 5,
    - dla obiektów gospodarowania odpadami 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 na terenie zakładu, o którym mowa w pkt 2 lit a, 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 lub 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) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,9,
  - h) na terenie występuje, wyznaczona na rysunku planu, strefa od obszaru kolejowego, w granicach której obowiązują ustalenia § 9 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 50% 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 7, 8 i 9,
  - 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 lub 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 7, 8 i 9,
  - 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 ochronny tych linii – obowiązują ustalenia § 9 pkt 7, 8 i 9,
  - 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 dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ, 1KDL, 3 KDL oraz 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 20<sup>0</sup>,
  - 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 20% 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 7, 8 i 9,
  - 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 7, 8 i 9,
  - 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<sup>0</sup>,
  - 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 11IE przez teren 5U-P-PS, dla terenu 12IE przez teren 9U-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 dojsie 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: dla terenów 1IK i 2 IK z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, dla terenu dla terenu 3IK przez teren 2I do drogi publicznej 1KDL.

**§ 45.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP** 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 6m<sup>2</sup>,
  - 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 drogi publicznej oznaczonej symbolem 6KDL.

**§ 46.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ** o powierzchni 18,5542 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) istniejące nasadzenia do zachowania z dopuszczeniem odtworzenia w innym miejscu w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem pasa drogowego,



- i) nowe nasadzenia w formie szpalerów drzew z zastosowaniem gatunków odpornych na zanieczyszczenia atmosferyczne, zasolenie oraz suszę fizjologiczną,
- j) nasadzenia sytuować w odległości minimum 3,5m od jezdni i minimum 1,5m od innych nawierzchni a także z zachowaniem wymaganych odległości od sieci uzbrojenia podziemnego;
- 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 3,4004 ha, **4KDL** o powierzchni 2,6516 ha, **5KDL** o powierzchni 3,0834 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) jezdnia 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 jezdnią 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) jezdnia 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