

UCHWAŁA NR IX/80/2024
RADY MIEJSKIEJ W KOSZALINIE

z dnia 19 września 2024 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 2024 r. poz. 1130), 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 1.
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. uchwała 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 podstawowym – 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) KO-Z – teren obsługi komunikacji lub zieleni;
- 12) I-ZN – teren infrastruktury technicznej lub zieleni naturalnej;
- 13) I – teren infrastruktury technicznej;
- 14) IK – teren kanalizacji;
- 15) IE – teren elektroenergetyki.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) określone w ustaleniach szczegółowych maksymalne wysokości nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności: wolnostojących masztów antenowych, słupów oświetleniowych, słupów linii elektroenergetycznych, urządzeń technologicznych związanych z prowadzoną na terenie działki budowlaną działalnością;
- 2) o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej zakaz 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 dowolna, pochylenie połaci dachowych do 35°;
- 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 znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - a) instalacji termicznego przekształcania odpadów z odzyskiem energii, instalacji do produkcji, magazynowania i dystrybucji paliw na terenie oznaczonym symbolem 1P-PS-IO,
 - b) instalacji radiokomunikacyjnych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dróg i linii kolejowych;
- 2) wyznacza się teren podlegający ochronie przed hałasem oznaczony symbolem 1MW-U jako teren mieszkaniowo-usługowy;
- 3) wyznacza się teren podlegający ochronie przed hałasem oznaczony symbolem 7U jako teren zamieszkania zbiorowego;

- 4) w przypadku emisji hałasu przekraczającej wartości dopuszczalne dla terenów, o których mowa w pkt 2 i 3, nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych ograniczających emisję hałasu związaną z działalnością zakładu do wartości określonych w przepisach odrębnych;
- 5) realizacja i eksploatacja inwestycji nie może powodować negatywnego oddziaływania na ludzi, w tym być źródłem ponadnormatywnych uciążliwości na terenach zabudowań mieszkalnych (hałas, wibracje, zapylenie, emisja spaliny);
- 6) 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;
- 7) realizacja inwestycji mogących mieć wpływ na urządzenia wodne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zasad gospodarowania odpadami ustala się:
 - a) zakaz składowisk odpadów,
 - 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 VIII 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 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: 1KO-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) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających pas drogowy nie mniejszy niż 60°,

c) ustalenia, o których mowa w lit. a nie dotyczą wydzielenia na polepszenie zagospodarowania działki sąsiedniej oraz 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 ochronną 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 drogi, o której mowa w pkt 5;
- 7) określa się pasy technologiczne ochronne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy, tworzenia hałd i nasypów, zwiększania rzędnych terenu oraz sadzenia roślinności o wysokości powyżej 3 m, 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 7,5 m liczonej w poziomie od osi linii o napięciu 15 kV w obu kierunkach;
- 8) oś symetrii linii napowietrznych, o których mowa w pkt 7 wyznaczają słupy;
- 9) pasy technologiczne ochronne, o których mowa w pkt 7 obowiązują do czasu likwidacji, relokacji lub skablowania linii napowietrznej;
- 10) określa się pasy technologiczne ochronne wzdłuż kablowych linii elektroenergetycznych, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zakaz zabudowy, 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 technologiczne ochronne, o których mowa w pkt 10 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 13 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) w strefach kontrolowanych, o których mowa w pkt 13 dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci gazowych;

- 16) wzdłuż rowów melioracyjnych, cieków wodnych, należy zachować nieogrodzony pas ochronny o minimalnej szerokości 5 m, licząc od zewnętrznej krawędzi rowu, umożliwiający jego konserwację;
- 17) na rysunku planu wyznaczono strefę ochronną urządzeń pomiarowych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej, w której obowiązują ograniczenia określone w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów położonych w tej strefie oraz nakazy, zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, decyzji lub uchwale ustanawiającej granice tej strefy.

§ 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 poprzedzonych planowanymi zbiornikami retencyjnymi, rowu otwartego w pobliżu węzła drogi ekspresowej S6 i przejście w kanały deszczowe poza granicami planu do istniejącego poza planem cieku wodnego w pobliżu lasów w Mścicach a także poprzez sieci kanalizacji deszczowej do kolektora deszczowego w ul. Bohaterów Warszawy położonej poza południowo-wschodnią granicą planu,
 - 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 lokalizowanych 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) dla nowo zabudowywanych działek, ustala się nakaz retencjonowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu z odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej nadmiarowych ilości tych wód,
 - b) przed wprowadzeniem wód zanieczyszczonych do sieci kanalizacji deszczowej należy zastosować urządzenia podczyszczające,
 - c) o ile ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej w przypadku braku możliwości technicznych przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się rozsączanie wód opadowych do gruntu na terenie własnej działki pod warunkiem nieprzekraczania chłonności terenu o ile umożliwiają to przepisy techniczno-budowlane;
- 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 lub 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) zaopatrzenie w gaz z projektowanej lub istniejącej sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia,
 - 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 ze źródeł odnawialnych oraz z instalacji kogeneracji lub 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 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 wiadukty pod drogą ekspresową 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) utwardzenia pasów drogowych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 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 3.
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°,
 - symetrycznie strome, dwu lub wielospadowe o spadku połaci dachowych od 40° do 45°,
 - e) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej,
 - f) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0
 - g) teren znajduje się w granicach strefy ochronnej urządzeń meteorologicznych, w której obowiązują ustalenia § 9 pkt 17 oraz zakaz, o którym mowa w pkt 4 lit. b;
- 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) zakaz sadzenia roślinności w zwartych zespołach, które uniemożliwiają swobodny przepływ powietrza pomiędzy roślinami, a wysokość pojedynczych roślin nie może przekroczyć 10 m,
 - c) 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,
 - c) teren znajduje się w granicach strefy ochronnej urządzeń meteorologicznych, w której obowiązują ustalenia § 9 pkt 17 oraz zakaz, o którym mowa w pkt 3 lit. b;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 90% powierzchni działki,
 - b) zakaz sadzenia roślinności w zwartych zespołach, które uniemożliwiają swobodny przepływ powietrza pomiędzy roślinami, a wysokość pojedynczych roślin nie może przekroczyć 7 m,
 - c) 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°,
 - c) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0
 - e) teren znajduje się w granicach strefy ochronnej urządzeń meteorologicznych, w której obowiązują ustalenia § 9 pkt 17 oraz zakaz, o którym mowa w pkt 3 lit. b;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz sadzenia roślinności w zwartych zespołach, które uniemożliwiają swobodny przepływ powietrza pomiędzy roślinami, a wysokość pojedynczych roślin nie może przekroczyć 10 m,
 - c) 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:

- 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,
 - e) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - f) dachy o nachyleniu połaci do 10°,
 - g) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej,
 - h) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0,
 - i) teren znajduje się w granicach strefy ochronnej urządzeń meteorologicznych, w której obowiązują ustalenia § 9 pkt 17 oraz zakaz, o którym mowa w pkt 3 lit. b;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz sadzenia roślinności w zwartych zespołach, które uniemożliwiają swobodny przepływ powietrza pomiędzy roślinami, a wysokość pojedynczych roślin nie może przekroczyć 10 m,
 - c) 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.

§ 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 m²;
- 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
 - f) teren znajduje się w granicach strefy ochronnej urządzeń meteorologicznych, w której obowiązują ustalenia § 9 pkt 17 oraz zakaz, o którym mowa w pkt 3 lit. b;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz sadzenia roślinności w zwartych zespołach, które uniemożliwiają swobodny przepływ powietrza pomiędzy roślinami, a wysokość pojedynczych roślin nie może przekroczyć 10 m;
 - c) 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 0,9053 ha, **6U** o powierzchni 0,7846 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,
 - f) teren 4U znajduje się w zasięgu oddziaływania drogi krajowej klasy ekspresowej S6 – obowiązują ustalenia § 9 pkt 5 i 6,
 - g) tereny częściowo znajdują się w granicach strefy ochronnej urządzeń meteorologicznych, w której obowiązują ustalenia § 9 pkt 17 oraz zakaz, o którym mowa w pkt 3 lit. b;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) w granicach strefy, o której mowa w pkt 2 lit. g zakaz sadzenia drzew i krzewów w zwartych zespołach,
 - c) 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 4U i 5U występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 110kV wraz pasem technologicznym ochronnym tej linii, obowiązują ustalenia § 9 pkt 7, 8 i 9,
 - b) w granicach terenu 6U występuje pas technologiczny ochronny od linii, o której mowa w lit. a, obowiązują ustalenia § 9 pkt 7, 8 i 9,
 - c) 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 3,6698 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 18,0 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:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) 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 18,0 m,
 - c) dachy o nachyleniu połaci do 30°,
 - 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;
- 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 0,5 ha;

- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 50,0 m;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z § 10;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz miejsc postojowych:
 - a) dojazd z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDL i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KR,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P-PS** o powierzchni 1,2884 ha, **2U-P-PS** o powierzchni 4,1511 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 4,0 m,
 - dla obiektów infrastruktury technicznej do 35 m,
 - c) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,5,
 - e) tereny znajdują się w granicach strefy ochronnej urządzeń meteorologicznych, w której obowiązują ustalenia § 9 pkt 17 oraz zakaz, o którym mowa w pkt 3 lit. b;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz sadzenia roślinności w zwartych zespołach, które uniemożliwiają swobodny przepływ powietrza pomiędzy roślinami, a wysokość pojedynczych roślin nie może przekroczyć 10 m,
 - c) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 0,8 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 **3U-P-PS** o powierzchni 5,0495 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,
 - c) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 75 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 2,0,
 - e) teren częściowo znajduje się w granicach strefy ochronnej urządzeń meteorologicznych, w której obowiązują ustalenia § 9 pkt 17 oraz zakaz, o którym mowa w pkt 3 lit. b;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów w zwartych zespołach,
 - c) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1,4 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 90,0 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,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U-P-PS** o powierzchni 5,0833 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 – 40,0 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.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U-P-PS** o powierzchni 15,1005 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: produkcji, składów i magazynów,
- b) uzupełniające: usługi;

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,
- c) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 75% 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 – 100,0 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, 3KDL oraz z 5 KDL,
- b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U-P-S** o powierzchni 4,1704 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: produkcji, składów i magazynów,
- b) uzupełniające: usługi;

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, 5KDL oraz 2KDD,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U-P-PS** o powierzchni 1,2035 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.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8U-P-PS** o powierzchni 16,0563 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 § 5;
- 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 technologicznymi ochronnymi 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.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9U-P-PS** o powierzchni 27,7264 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;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach terenu występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne o napięciu 110kV i 15kV wraz z pasami technologicznymi ochronnymi 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, 2KDL i 6 KDL,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10U-P-PS** o powierzchni 11,3132 ha, **11U-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 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 – 0,5 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 dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDL i z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KR,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12U-P-PS** o powierzchni 15,1161 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 – 1,2 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 70,0 m;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach terenu występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne o napięciu 110kV i 15kV wraz z pasami technologicznymi ochronnymi 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 1KDZ, 2KDL i 6 KDL,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13U-P-PS** o powierzchni 3,7403 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.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14U-P-PS** o powierzchni 0,2438 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: produkcji, składów i magazynów,
- b) uzupełniające: usługi;

2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- c) teren do przyłączenia na polepszenie zagospodarowania nieruchomości przyległej, położonej poza granicami planu,
- d) 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 technologicznym ochronnym tej linii, obowiązują ustalenia § 9 pkt 7, 8 i 9,
- b) pozostałe zasady zgodnie z § 10;

6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dojazd z terenu nieruchomości przyległej, położonej poza granicami planu lub z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ.

§ 34. 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

e) teren częściowo znajduje się w granicach strefy ochronnej urządzeń meteorologicznych, w której obowiązują ustalenia § 9 pkt 17 oraz zakaz, o którym mowa w pkt 3 lit. b;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
- b) w granicach strefy, o której mowa w pkt 2 lit. e zakaz sadzenia drzew i krzewów w zwartych zespołach,

- c) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 1,4 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 90,0 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.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P-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, 5KDL oraz 2KDD,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P-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 technologiczny ochronny 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.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4P-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 – 1,0 ha;
- 5) minimalna szerokość frontu 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 1KDZ i z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KR,
 - b) ilość i sposób urządzenia miejsc postojowych zgodnie z § 11 pkt 4 i 5.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5P-PS** o powierzchni 9,6318 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 ochronna od obszaru kolejowego, w granicach której obowiązują ustalenia §9 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) oznaczone na rysunku planu oczko wodne wraz z roślinnością otaczającą łozową do zachowania,
 - c) 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 6KR.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P-PS-IO** o powierzchni 5,3156 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 40,0 m,
 - g) kondygnacje podziemne o głębokości do 10,0 m,
 - h) zakaz określony w § 4 pkt 2 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 80% powierzchni działki przeznaczonej pod grzebowisko, o którym mowa w pkt 2 lit. b,
 - b) teren znajduje się w granicach obszaru, wyznaczonego na rysunku planu, w którym stwierdzono występowanie objętego prawną ochroną częściową stanowisk kruszczyka szerokolistnego,
 - c) w przypadku kolizji planowanego zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu zagospodarowania terenu ze stanowiskami, o których mowa w lit. b obowiązuje:
 - uzyskanie odstępstwa od zakazów w stosunku do gatunków roślin objętych ochroną,
 - przeniesienia poszczególnych okazów na nowe stanowiska po uzyskaniu decyzji właściwego organu ochrony przyrody,
 - d) na działce zagospodarowanej w sposób, o którym mowa w pkt 2 lit. b:
 - w pasie o szerokości 10,0 m od drogi publicznej oraz od działki zagospodarowanej w sposób, o którym mowa w pkt 2 lit. a 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 spoielonych 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. b – 0,4 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. b;
- 8) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) w granicach terenu występuje pas technologiczny ochronny sieci elektroenergetycznej o napięciu 110kV – obowiązują ustalenia § 9 pkt 7, 8 i 9,
 - b) na ternie zakładu, o którym mowa w pkt 2 lit. a dopuszcza się lokalizację instalacji i urządzeń na potrzeby wytwarzania, magazynowania i dystrybucji energii elektrycznej, cieplnej i gazowej, w tym pozyskiwanej z odnawialnych źródeł energii słonecznej, geotermalnej, pomp ciepła, biomasy, a także energii uzyskiwanych w procesach kogeneracyjnych lub trigeneracyjnych,
 - c) na ternie zakładu, o którym mowa w pkt 2 lit. a dopuszcza się kotłownię awaryjną, zasilaną olejem opałowym lekkim,

d) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu zakładu, o którym mowa w pkt 2 lit. a do sieci kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu z wyprowadzeniem kanałem o średnicy maksymalnej DN 500,

e) pozostałe zasady zgodnie § 10;

9) 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,

- dla zakładu, o którym mowa w pkt 2 lit. a minimalna liczba miejsc postojowych – 27, w tym dwa miejsca dla autokarów,

- dla grzebowiska, o którym mowa w pkt 2 lit. b minimalna liczba miejsc postojowych – 5 w tym minimum 1 miejsce dla osób posiadających kartę parkingową;

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.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KO-Z** o powierzchni 4,2683 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 ochronna od obszaru kolejowego, w granicach której obowiązują ustalenia § 9 pkt 1, 2, 3 i 4;

3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 0,025 ha;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% powierzchni działki,

b) lokalne zagłębienia terenu, w których okresowo występują zastoiny wody opadowej pozostawić jako powierzchnia biologicznie czynna;

c) pozostałe zasady zgodnie z § 5;

5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

a) w granicach terenu występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne o napięciu 15kV wraz z pasami technologicznymi ochronnymi 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.

§ 41. 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 ochronna od obszaru kolejowego, w granicach której obowiązują ustalenia §9 pkt 1, 2, 3 i 4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 80% powierzchni terenu,
 - b) oznaczone na rysunku planu 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 technologicznymi ochronnymi 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.

§ 42. 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.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1I** o powierzchni 8,3638 ha, **2I** o powierzchni 12,4653 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) dopuszcza się zbiornik retencyjny wód deszczowych w granicach obszaru wyznaczonego na rysunku planu,
 - c) tereny znajdują się w zasięgu oddziaływania drogi krajowej klasy ekspresowej S6 – dla nowej infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 9 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 o napięciu 400kV i 110kV wraz z pasami technologicznymi ochronnymi 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.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3I** o powierzchni 0,2732 ha, **4I** o powierzchni 0,1032 ha, **5I** o powierzchni 0,2880 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu, podstawowe: teren infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej,
 - b) teren 5I znajduje się w granicach strefy ochronnej urządzeń meteorologicznych, w której obowiązują ustalenia § 9 pkt 17 oraz zakaz, o którym mowa w pkt 3 lit. b;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% powierzchni terenu,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów;
- 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.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IE** o powierzchni 0,5708 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 10,0 m,
 - a) dachy o nachyleniu połaci do 20°,
 - b) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) teren winien być utwardzony w sposób umożliwiający dojście i dojazd do urządzeń
 - d) teren 1IE częściowo znajduje się w granicach strefy ochronnej urządzeń meteorologicznych, w której obowiązują ustalenia § 9 pkt 17 oraz zakaz, o którym mowa w pkt 3 lit. b;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) w strefie o której mowa w pkt 2 lit. d zakaz nasadzeń drzew i krzewów w zwartych zespołach,
 - c) 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 o napięciu 110kV wraz z pasem technologicznym ochronnym tej linii – obowiązują ustalenia § 9 pkt 7, 8 i 9,
 - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2IE występuje sieć napowietrzna elektroenergetyczna o napięciu 110kV wraz z pasem technologicznym ochronnym tej linii oraz pas technologiczny ochronnym linii o napięciu 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.

§ 46. 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 4,0 m,
 - b) dachy o nachyleniu połaci do 20°,
 - c) teren winien być utwardzony w sposób umożliwiający dojście i dojazd do urządzenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: 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.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IK** o powierzchni 0,4324 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) zakaz zabudowy,
 - b) tereny 1IK i 3IK znajdują się w zasięgu oddziaływania drogi krajowej klasy ekspresowej S6 – dla nowej infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia § 9 pkt 5 i 6;
 - c) w granicach terenu 1IK, w obszarze wyznaczonym na rysunku planu, dopuszcza się lokalizację zbiornika retencyjnego wód deszczowych,
 - d) teren winien być utwardzony w sposób umożliwiający dojście i dojazd do urządzeń,
 - e) teren 1IK częściowo znajduje się w granicach strefy ochronnej urządzeń meteorologicznych, w której obowiązują ustalenia § 9 pkt 17 oraz zakaz, o którym mowa w pkt 3 lit. b;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 15% powierzchni działki budowlanej,
 - b) w strefie o której mowa w pkt 2 lit. e zakaz nasadzeń drzew i krzewów w zwartych zespołach,

- c) pozostałe zasady zgodnie z § 5;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki zgodnie z liniami o rozgraniczającymi teren;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1IK i 3IK występuje sieć napowietrzna elektroenergetyczna o napięciu 110kV wraz z pasem technologicznym ochronnym tej linii oraz pas technologiczny ochronny od sieci o napięciu 400kV – obowiązują ustalenia § 9 pkt 7, 8 i 9,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 10;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji: dla terenów 1IK z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL, dla 2 IK z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDL, dla terenu dla terenu 3IK przez teren 2I do dróg publicznych 1KDL i 1KDD.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ** o powierzchni 18,5964 ha, **2KDZ** o powierzchni 2,8206 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) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - g) tereny częściowo znajdują się w granicach strefy ochronnej urządzeń meteorologicznych, w której obowiązują ustalenia § 9 pkt 17 oraz zakaz sadzenia roślinności w zwartych zespołach, które uniemożliwiają swobodny przepływ powietrza pomiędzy roślinami, a wysokość pojedynczych roślin nie może przekraczać 7m,
 - 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 3,5 m od jezdni i minimum 1,5 m 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: dopuszcza się wyodrębnione poza jezdnią parkingi ogólnodostępne;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KDZ występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne o napięciu 400kV i 110kV wraz pasami technologicznymi ochronnymi tych linii, obowiązują ustalenia § 9 pkt 7, 8 i 9,

b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1KDZ występuje napowietrzna sieć elektroenergetyczna o napięciu 110kV wraz pasem technologicznym ochronnym tej linii, obowiązują ustalenia § 9 pkt 7, 8 i 9,

c) pozostałe ustalenia zgodnie z § 10.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL** o powierzchni 8,5530 ha, **2KDL** o powierzchni 5,8213 ha, **3KDL** o powierzchni 3,4069 ha, **4KDL** o powierzchni 2,6436 ha, **5KDL** o powierzchni 3,0834 ha, **6KDL** o powierzchni 3,6681 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) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - g) teren 1KDL częściowo znajduje się w granicach strefy ochronnej urządzeń meteorologicznych, w której obowiązują ustalenia § 9 pkt 17 oraz zakaz sadzenia drzew i krzewów w zwartych zespołach,
 - 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:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL i 4KDL występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne o napięciu 110kV i 15kV wraz pasami technologicznym ochronnymi tych linii, obowiązują ustalenia § 9 pkt 7, 8 i 9,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 10.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** o powierzchni 0,3276 ha, **2KDD** o powierzchni 0,8656 ha, **3KDD** o powierzchni 0,2029 ha, **4KDD** o powierzchni 0,3945 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) 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:
- a) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1KDD i 3KDD występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne o napięciu 400kV i 110kV wraz pasami technologicznym ochronnymi tych linii, obowiązują ustalenia § 9 pkt 7, 8 i 9,
 - b) pozostałe ustalenia zgodnie z § 10.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR** o powierzchni 0,3611 ha, **2KR** o powierzchni 0,1050 ha, **3KR** o powierzchni 0,0675 ha, **4KR** o powierzchni 0,2437 ha, **5KR** o powierzchni 1,0664 ha, **6KR** o powierzchni 0,5403 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) dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą,
 - e) tereny 1KR i 2KR znajdują się w granicach strefy ochronnej urządzeń meteorologicznych, w której obowiązują ustalenia § 9 pkt 17 oraz zakaz sadzenia roślinności w zwartych zespołach, które uniemożliwiają swobodny przepływ powietrza pomiędzy roślinami, a wysokość pojedynczych roślin nie może przekraczać 10 m,
 - 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 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 52. 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.

§ 53. 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 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, 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).

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

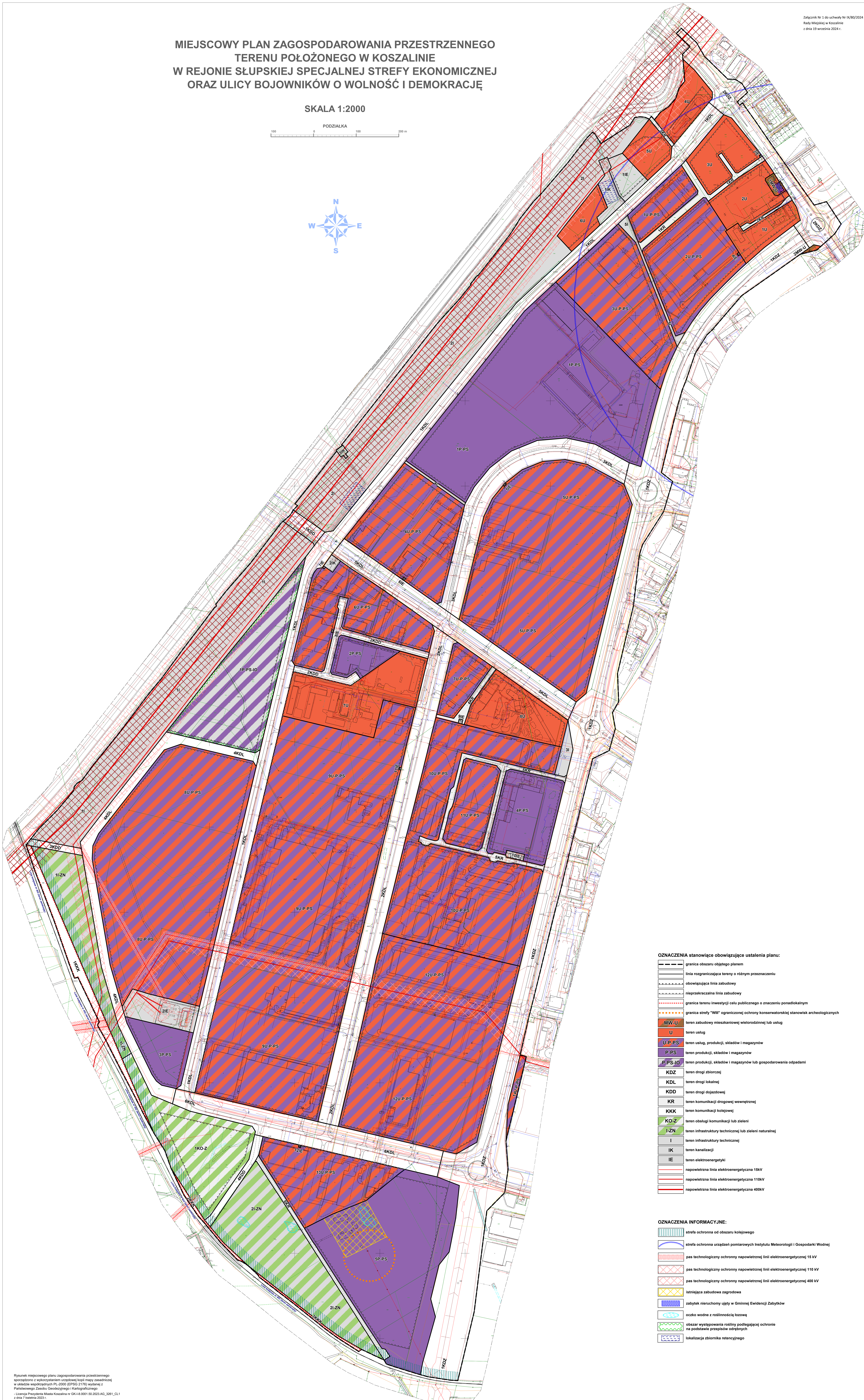
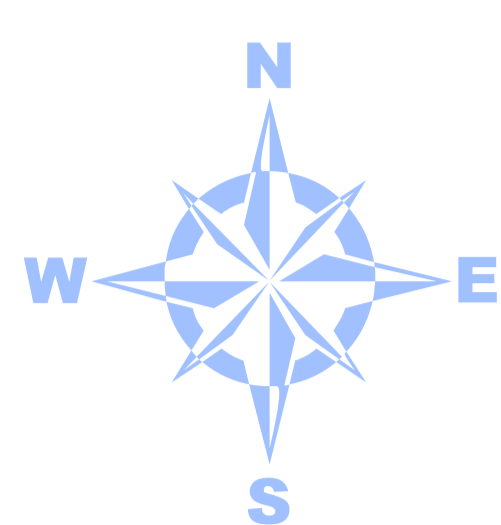
§ 55. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Koszalinie

Artur Wezgraj

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W KOSZALINIE W REJONIE SŁUPSKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ ORAZ ULICY BOJOWNIKÓW O WOLNOŚĆ I DEMOKRACJĘ

SKALA 1:2000

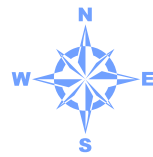


OZNACZENIA stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- obowiązująca linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- granica strefy "WII" ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U teren usług
- U-P-PS teren usług, produkcji, składów i magazynów
- P-PS teren produkcji, składów i magazynów
- P-PS-I-O teren produkcji, składów i magazynów lub gospodarowania odpadami
- KDZ teren drogi zbiorczej
- KDL teren drogi lokalnej
- KDD teren drogi dojazdowej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KKK teren komunikacji kolejowej
- KO-Z teren obsługi komunikacji lub zieleni
- I-ZN teren infrastruktury technicznej lub zieleni naturalnej
- I teren infrastruktury technicznej
- IK teren kanalizacji
- IE teren elektroenergetyki
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 110kV
- napowietrzna linia elektroenergetyczna 400kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- strefa ochronna od obszaru kolejowego
- strefa ochronna urządzeń pomiarowych Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej
- pas technologiczny ochrony napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV
- pas technologiczny ochrony napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV
- pas technologiczny ochrony napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV
- istniejąca zabudowa zagrodowa
- zabytek nieruchomy ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków
- oczko wodne z roślinnością łozową
- obszar występowania rośliny podlegającej ochronie na podstawie przepisów odrębnych
- lokalizacja zbiornika retencyjnego



Wyrys ze Studium uwaunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina ze zmianami - Skala 1:10 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/80/2024 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 19 września 2024 r.

Informacje ogólne

- Granice obszaru objętego studium
- Granice miasta Koszalina
- Granice sąsiednich gmin
- Granice jednostek planistycznych
- Oznaczenia jednostek planistycznych
- Propozycje korekty granic miasta Koszalina
- Granice własności (granice działek geodezyjnych)

Funkcje dominujące

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/MN Tereny zabudowy mieszanej wielo- i jednorodzinnej
- MS Tereny zabudowy średniowiejskiej wielofunkcyjnej
- U Tereny zabudowy usługowej
- U/UC Tereny centrów handlowo-usługowych
- P Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
- P/U Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- UI Tereny zamknięte
- ZP Tereny zieleni parkowej
- ZC Tereny cmentarzy
- ZD Tereny ogrodów działkowych
- ZL Tereny lasów
- ZN Tereny zieleni naturalnej
- t Tereny zieleni łąkowej i łęgowej
- R Tereny rolne w tym upraw sadowo-ogrodniczych
- WS Wody powierzchniowe śródmiejskie
- US/ZP Tereny usług sportu i rekreacji w zieleni parkowej
- U/ZP Tereny usług w zieleni parkowej
- UT/MN Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej
- ZP/UT Tereny zieleni urządzonej z zagospodarowaniem turystycznym
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m²
- Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i rewitalizacji

Oznaczenia zmiany studium

Oznaczenia ogólne

- Granice jednostek planistycznych
- S.OB.U Oznaczenia jednostek planistycznych
- Granice obszarów, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Granice obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Funkcje dominujące

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/MN Tereny zabudowy mieszanej wielo- i jednorodzinnej
- MS Tereny zabudowy średniowiejskiej wielofunkcyjnej
- U Tereny zabudowy usługowej
- U/UC Tereny centrów handlowo-usługowych
- P Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
- P/U Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
- IT Tereny infrastruktury technicznej
- UI Tereny zamknięte
- ZP Tereny zieleni parkowej
- ZC Tereny cmentarzy
- ZD Tereny ogrodów działkowych
- ZL Tereny lasów
- ZN Tereny zieleni naturalnej
- L Tereny zieleni łąkowej i łęgowej
- R Tereny rolne w tym upraw sadowo-ogrodniczych
- US/ZP Tereny usług sportu i rekreacji w zieleni parkowej
- U/ZP Tereny usług w zieleni parkowej
- UT/MN Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej
- ZP/UT Tereny zieleni urządzonej z zagospodarowaniem turystycznym
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m²
- Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi
- Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i rewitalizacji
- Obszary reprezentacyjnej przestrzeni publicznej

Komunikacja

- 01KD.S Droga klasy ekspresowej
- 03KD.GP Droga klasy ruchu przyspieszonego
- 05KD.G Droga klasy głównej
- 06KD.Z Droga klasy zbiorczej
- KD.L Droga klasy lokalnej
- Linia kolejowa normalnotorowa
- Linia kolejowa wąskotorowa
- Wariantowy przebieg drogi ekspresowej
- Wariantowy przebieg tras komunikacyjnych
- Istniejące i projektowane wiadukty
- Główne szlaki penetracji turystyczno-wypoczynkowej
- Europejska trasa rowerowa

Inżynieria

- TW Istniejące ujęcie wody
- TO Istniejąca oczyszczalnia ścieków komunalnych
- TC Istniejące kotłownie
- TE Istniejące i projektowane główne punkty zasilania energetycznego 100/15kV
- Istniejące elektroenergetyczne linie wysokich napięć 110kV i 440kV
- Projektowane elektroenergetyczne linie wysokich napięć 110kV
- Granice obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią
- Granice polderów łąkowych - obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi
- Granice obszarów zmeliorowanych
- Istniejące wały przeciwpowodziowe
- Istniejące przepompownie melioracyjne
- Projektowane przepompownie melioracyjne

Ochrona środowiska kulturowego

- Obiekty w rejestrze zabytków
- Miejsca lokalizacji historycznych cmentarzy
- Proponowane parki kulturowe - PK
- Granica obszaru śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków
- Granice terenów zieleni wpisanych do rejestru zabytków

Strefy ochrony konserwatorskiej

- A Strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej
- B Strefa B ochrony układów przestrzennych
- K Strefa K ochrony krajobrazu komponowanego
- E Strefa E ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego
- Strefa WI pełnej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej
- Strefa WII częściowej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- Strefa WIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

Ochrona środowiska przyrodniczego

- Istniejący rezerwat przyrody "Jeziro Lubiatowskie"
- Tereny otuliny rezerwatu przyrody "Jeziro Lubiatowskie"
- Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski"
- Istniejący zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Wąwozy Grabowe"
- Otulina zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Wąwozy Grabowe"
- Istniejące użytki ekologiczne
- Proponowane użytki ekologiczne
- Projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk "Bukowy Las Górki - Natura 2000"
- Proponowany park krajobrazowy "Koszaliński Park Krajobrazowy"
- Proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Lasy Mścińskie"
- Obszar cenny przyrodniczo OC1
- Stanowiska chronionych gatunków roślin
- Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
- Istniejące pomniki przyrody

Komunikacja

- KD.S Droga klasy ekspresowej
- KD.G Droga klasy głównej
- KD.Z Droga klasy zbiorczej
- KD.L Droga klasy lokalnej
- Istniejące i projektowane wiadukty
- Główne szlaki penetracji turystyczno-wypoczynkowej

Inżynieria

- TO Istniejąca oczyszczalnia ścieków komunalnych
- TE Projektowane główne punkty zasilania energetycznego 100/15kV
- Istniejące elektroenergetyczne linie wysokich napięć 110kV i 440kV
- Projektowane elektroenergetyczne linie wysokich napięć 110kV
- Strefy ograniczeń dla lokalizacji zabudowy zagospodarowania od napowietrznych linii wysokiego napięcia
- Istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia
- Projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia
- Granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią
- Granice polderów łąkowych - obszary zagrożonych powodzią
- Granice obszarów zmeliorowanych
- Istniejące wały przeciwpowodziowe

Ochrona środowiska kulturowego

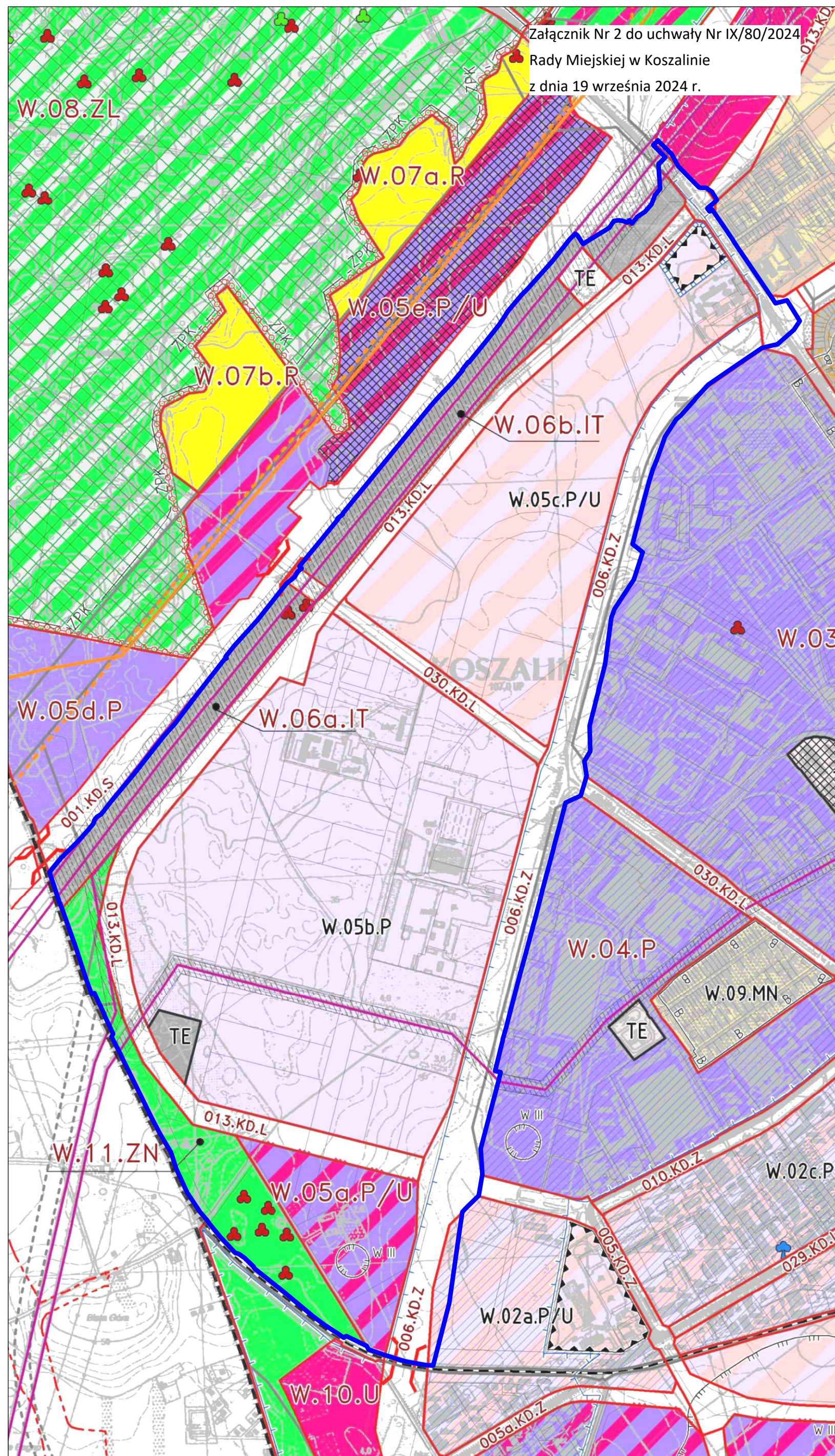
- Miejsca lokalizacji historycznych cmentarzy i obiektów kultury religijnej
- Granica obszaru śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków
- Granice terenów zieleni wpisanych do rejestru zabytków

Strefy ochrony konserwatorskiej

- A Strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej
- B Strefa B ochrony układów przestrzennych
- K Strefa K ochrony krajobrazu komponowanego

Ochrona środowiska przyrodniczego

- Istniejący rezerwat przyrody "Bielica"
- Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski"
- Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty "Bukowy Las Górki" PUH 320062
- Istniejące użytki ekologiczne
- Proponowane użytki ekologiczne
- Proponowane pomniki przyrody
- Proponowane grupy drzew do ochrony
- Proponowane stanowiska dokumentacyjne przyrody nieożywionej
- Proponowane pomniki przyrody nieożywionej - glazy
- Obszar cenny przyrodniczo OC1
- Korytarz ekologiczny rzeki Dzierżpinki i rzeki Unieść
- Stanowiska chronionych gatunków roślin
- Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
- Lasy ochronne
- Udokumentowane złoża surowców (T/Q - torfów, K/Q - kredy ziemnej)
- Perspektywiczne złoża piasków
- Granice strefy alimentacji wód podziemnych
- Granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej
- Granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej
- Granice strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia nr 1/2014 Dyrektora RZGW w Szczecinie z dnia 10.01.2014 r.



granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie w rejonie Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz ulicy Bojowników o wolność i demokrację

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/80/2024

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia 19 września 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 rozstrzyga co następuje:

1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie w rejonie Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz ulicy Bojowników o wolność i demokrację, wyłożonego do publicznego wglądu w terminach:

- od dnia 27 marca 2024 r. do dnia 17 kwietnia 2024 r.

- od dnia 4 czerwca 2024 r. do dnia 25 czerwca 2024 r.

wniesiono uwagi, których wykazy w formach tabelarycznych stanowią integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.

2. Ze złożonych uwag Prezydent Miasta Koszalina uwzględnił te uwagi, które nie naruszały potrzeb interesu publicznego, wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz były zgodne z obowiązującymi przepisami.

3. Rada postanawia nie uwzględnić uwag, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta. Wykaz nieuwzględnionych uwag, sporządzony w formie tabelarycznej, wraz z uzasadnieniem ich nieuwzględnienia stanowi załącznik do niniejszego rozstrzygnięcia.

Zestawienie nieuwzględnionych przez Radę Miejską w Koszalinie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

| L.p. | Pozycja wykazu uwag/ treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości której dotyczy / symbol w planie | uzasadnienie |
|--|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 27 marca 2024 r. do 17 kwietnia 2024 r. | | | |
| 1. | <p>Poz. 1.1. wykazu uwag: Sprzeciw co do sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego 1P-PS-IO „grzebowiskiem i spalarnią dla małych zwierząt domowych, która ze względu na emitowane zapachy winna być zlokalizowana poza terenami zabudowanymi”.</p> <p>Poz. 1.3. wykazu uwag: wpisanie do ustaleń planu „granic emisji zanieczyszczeń terenu całego miasta i określenia dopuszczalnych stężeń oraz dopuszczalnych wielkości emisji zanieczyszczeń”.</p> | <p>Teren 1P-PS-IO teren planu, teren miasta</p> | <p>Ad. 1.1 Uwaga jest bezzasadna ustalenia planu dla terenu oznaczonego 1P-PS-IO dopuszczają lokalizację grzebowiska dla małych zwierząt domowych i nie dopuszczają spalarni zwłok zwierzęcych. Emisja uciążliwości, o których mowa w uwadze jest niemożliwa.</p> <p>Ad. 1.3. Wprowadzenie do planu wymienionych w uwadze „dopuszczalnych granic stężeń i wielkości emisji zanieczyszczeń” prowadziłoby do sprzeczności z zasadami technik prawodawczych stosowanych przy sporządzaniu aktów prawnych. Sprzeczność ta dotyczyłaby powielania, przywoływania lub cytowania treści prawa powszechnego w akcie planowania przestrzennego. Ustalone w przepisach prawa normy z zakresu oddziaływania na środowisko obowiązują niezależnie od tego czy plan miejscowy istnieje czy też nie. Przytoczenie obowiązujących w innych aktach prawa przepisów stanowiłoby naruszenie przepisów regulujących wymagany zakres projektu planu miejscowego i tym samym stanowiłoby przedmiot postępowania nadzorczego z uwagi na przekroczenie władztwa planistycznego.</p> <p>Zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzenie występowania stałego zanieczyszczenia atmosfery i gruntu oraz wzrostu hałasu w wyniku realizacji ustaleń planu, odnosi się do skutków realizacji wszystkich inwestycji na całym terenie objętym planem nie tylko na terenie 1 P-PS-IO. W kontekście oddziaływania na środowisko i przyrodę każda działalność człowieka uszczuplająca zasoby naturalne i wprowadzająca w to miejsce zainwestowanie powoduje negatywny wpływ na środowisko. Konkluzja w tym zakresie zawarta w prognozie oddziaływania na środowisko opisuje oczywiste skutki realizacji wszelkich inwestycji realizowanych na terenie strefy. Rozwój zabudowy i komunikacji oraz stosowanie indywidualnych systemów grzewczych powoduje emisje spalin i hałasu ale nie znaczy to, że emisje te przekraczają lub będą przekraczać dopuszczone przepisami prawa normy. Obawa niedotrzymania przez emitenta przepisów regulujących dopuszczalny stopień oddziaływania na środowisko i człowieka nie jest podstawą do wprowadzania w planie miejscowym dodatkowych nieprzewidzianych prawem norm. Każdy emitent jest związany normami wynikającymi z prawa powszechnego i musi ich przestrzegać na równych zasadach z innymi użytkownikami terenu, pod rygorem przewidzianych prawem kar. Te regulacje wykraczają poza normatywny zakres planu miejscowego.</p> |
| 2. | <p>Poz. 3.3. wykazu uwag: Zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 5%.</p> | <p>dz. nr 49/1 i 49/2 obr. 0006 Teren 2P-PS</p> | <p>Ad. 3.3. Tak jak w obowiązującym planie tak też w projekcie planu udział powierzchni biologicznie czynnej ustalony został na poziomie 10%. Obniżenie ww. wskaźnika do 5% spowoduje, iż 95% działki może zostać utwardzone, w tym zabudowane a powierzchnia umożliwiająca odbiór wód powierzchniowych i umożliwiająca roślinność zredukowana zostanie do symbolicznej wielkości. Takie działanie nie służy zachowaniu ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.</p> |
| 3. | <p>Poz. 4. wykazu uwag: Wykreślenie z terenu 1P-PS-IO przeznaczenia pod produkcję, składy i magazyny lub gospodarowania odpadami.</p> | <p>dz. nr 25/32, 25/33, 1/11, 1/31 obr. 0007</p> | <p>Ad. 4. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie przedmiotowego terenu jest takie samo jak w projekcie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Diametralna zmiana przeznaczenia (w uwadze nie zaproponowano innego przeznaczenia) uniemożliwiłaby realizację inwestycji z zakresu gospodarki</p> |

| | | | |
|----|---|---|--|
| | | | odpadami, dla której przygotowano dokumentację projektową i uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. |
| 4. | Poz. 6. wykazu uwag: Wykreślenie przeznaczenia „gospodarowanie odpadami” na terenie 1P-PS-IO, umożliwiającego realizację zakładu termicznego przekształcania odpadów | dz. nr 1/11 i 25/33 obr. 0007 Terren 1P-PS-IO | Ad. 6. Obowiązujący we wskazanym miejscu od 2011 r. plan miejscowy przewiduje to samo przeznaczenie terenu jakie określono w projekcie planu. Dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zakładu termicznego przekształcania odpadów wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w której narzucono szereg nakazów i zakazów ograniczających wpływ środowisko, uciążliwości i emisje do poziomów dopuszczonych właściwymi w tym zakresie przepisami. Należy zaznaczyć, że zakład termicznego przekształcania odpadów jest w pełni ekologicznym narzędziem uzupełniającym system recyklingu. W odróżnieniu od składowiska nieszkodliwia odpady, nie generuje toksycznych spalin i zatrzymuje wydzielanie się fetoru oraz nie dopuszcza do zatrucia wód gruntowych. Powyższe działania, podejmowane przez gminę w celu zmniejszenia udziału odpadów składowanych na wysypiskach śmieci na rzecz ich przetworzenia w energię oraz żużel, który wykorzystywany może być np. przy budowie dróg, to cel służący zarówno poprawie stanu środowiska jak i służący ogółowi mieszkańców. |
| 5. | Poz. 7. wykazu uwag: Wykreślenie przeznaczenia „gospodarowanie odpadami” na terenie 1P-PS-IO, umożliwiającego realizację zakładu termicznego przekształcania odpadów | dz. nr 1/11 i 25/33 obr. 0007 Terren 1P-PS-IO | Ad. 7. Obowiązujący we wskazanym miejscu od 2011 r. plan miejscowy przewiduje to samo przeznaczenie terenu jakie określono w projekcie planu. Dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zakładu termicznego przekształcania odpadów wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w której narzucono szereg nakazów i zakazów ograniczających wpływ środowisko, uciążliwości i emisje do poziomów dopuszczonych właściwymi w tym zakresie przepisami. Należy zaznaczyć, że zakład termicznego przekształcania odpadów jest w pełni ekologicznym narzędziem uzupełniającym system recyklingu. W odróżnieniu od składowiska nieszkodliwia odpady, nie generuje toksycznych spalin i zatrzymuje wydzielanie się fetoru oraz nie dopuszcza do zatrucia wód gruntowych. Powyższe działania, podejmowane przez gminę w celu zmniejszenia udziału odpadów składowanych na wysypiskach śmieci na rzecz ich przetworzenia w energię oraz żużel, który wykorzystywany może być np. przy budowie dróg, to cel służący zarówno poprawie stanu środowiska jak i służący ogółowi mieszkańców. |
| 6. | Poz. 8. wykazu uwag: Wykreślenie przeznaczenia „gospodarowanie odpadami” na terenie 1P-PS-IO, umożliwiającego realizację zakładu termicznego przekształcania odpadów | dz. nr 1/11 i 25/33 obr. 0007 Terren 1P-PS-IO | Ad. 8. Obowiązujący we wskazanym miejscu od 2011 r. plan miejscowy przewiduje to samo przeznaczenie terenu jakie określono w projekcie planu. Dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zakładu termicznego przekształcania odpadów wydana została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w której narzucono szereg nakazów i zakazów ograniczających wpływ środowisko, uciążliwości i emisje do poziomów dopuszczonych właściwymi w tym zakresie przepisami. Należy zaznaczyć, że zakład termicznego przekształcania odpadów jest w pełni ekologicznym narzędziem uzupełniającym system recyklingu. W odróżnieniu od składowiska nieszkodliwia odpady, nie generuje toksycznych spalin i zatrzymuje wydzielanie się fetoru oraz nie dopuszcza do zatrucia wód gruntowych. Powyższe działania, podejmowane przez gminę w celu zmniejszenia udziału odpadów składowanych na wysypiskach śmieci na rzecz ich przetworzenia w energię oraz żużel, który wykorzystywany może być np. przy budowie dróg, to cel służący zarówno poprawie stanu środowiska jak i służący ogółowi mieszkańców. |
| 7. | Poz. 9.2. wykazu uwag: Usunięcie ustaleń §10 pkt 8 lit a i b nakazujących retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu. | Terren 1P-PS-IO | Ad. 9.2. Uwaga nie została uwzględniona w zaproponowany sposób. Wprowadzono korektę ustaleń §10 pkt 8 lit. a i b, który przyjął brzmienie: „a) dla nowo zabudowywanych działek, ustala się nakaz retencjonowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu z odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej nadmiarowych ilości tych wód;”. |
| 8. | Poz. 11.1. wykazu uwag: Przeznaczenie działki położonej w terenie oznaczonym symbolem 5P-PS pod infrastrukturę techniczną - elektroenergetyczną (dotychczasowe oznaczenie 62E). | dz. nr 25/46 obr. 0007 Terren 5P-PS | Ad. 11.1. Uwaga jest bezzasadna w kontekście celu wyrażonego w uwadze tj. produkcji energii. Teren graniczący z wymienioną w uwadze działką, w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (oznaczenie terenu 62E) przeznaczony jest pod stację transformatorowo-rozdzielczą – Główny Punkt Zasilania 110/SN. Ścisłe określone przeznaczenie determinowało brak możliwości realizacji innych rodzajów inwestycji niż główny punkt zasilania 110/SN. Przed sporządzeniem projektu planu wystąpiono do operatora sieci elektroenergetycznej o zweryfikowanie dotychczasowych ustaleń planistycznych ww. zakresie |

| | | | |
|-----|--|--------------------|--|
| | Poz. 11.2. wykazu uwag: Zmiana wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy | | <p>oraz określenie zapotrzebowania terenowego pod ewentualną rozbudowę GPZ we wskazanym miejscu. Energa Operator SA w odpowiedzi wskazała granice terenu, który powinien zostać w dotychczasowym użytkowaniu. Pozostała część terenu, w tym działka nr 25/46, stanowiąca własność GMK została przeznaczona pod produkcję, składy i magazyny. Jest to przeznaczenie zgodne z kierunkami rozwoju określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina, jednocześnie umożliwiające realizację dowolnego rodzaju produkcji (o ile przedsięwzięcie spełnia pozostałe wymagania planu i przepisów odrębnych). Użyty w planie pierwszy poziom klas przeznaczeń terenu wg. załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznacza, iż w granicach przedmiotowego terenu mogą być realizowane wszystkie rodzaje produkcji wymienione w poziomie 2 i poziomie 3, przy czym w zakresie produkcji energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z § 10 pkt 9 lit. b projektu planu nie jest dopuszczalne lokalizowanie elektrowni wiatrowej.</p> <p>Ad. 11.2. Projekt planu już uwzględnia wskazane w uwadze wartości wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy – uwaga jest bezzasadna.</p> |
| 9. | Poz. 13.1. wykazu uwag: Usunięcie ustaleń §10 pkt 8 lit a i b nakazujących retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu. | Cały obszar planu | Ad. 13.1. Uwaga nie została uwzględniona w zaproponowany sposób. Wprowadzono korektę ustaleń §10 pkt 8 lit. a i b, który przyjął brzmienie: „a) dla nowo zabudowywanych działek, ustala się nakaz retencjonowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu z odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej nadmiarowych ilości tych wód;”. |
| 10. | Poz. 16. wykazu uwag: Doprecyzowanie ustaleń § 22 pkt 7 lit. a poprzez wskazanie ilości możliwych do wykonania zjazdów z drogi publicznej | Teren 1U-P-PS | Ad. 16. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z § 4 pkt 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawierają określenie układu komunikacyjnego wraz z parametrami i klasyfikacją dróg oraz określenie powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym. Plan miejscowy ustala, którymi drogami należy skomunikować dany teren i takie ustalenia zostały zawarte w projekcie planu. Natomiast ustalenie ilości możliwych do realizacji zjazdów wykracza poza zakres planu określony w przywołanych przepisach. Możliwość lokalizacji zjazdu lub zjazdów należy do wyłącznych kompetencji zarządcy drogi. |
| 11. | Poz. 17. wykazu uwag: Uzupełnienia ustaleń § 10 o „możliwość realizacji przyłączy mediów” z ul. Karola Mytnika | ul. Karola Mytnika | Ad. 17. Ustalenia § 10 pkt 1 i pkt 2 wypełniają wymagania art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z § 4 pkt 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie wskazania powiązań układu sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym. Ulica Karola Mytnika nie posiada powiązania z układem zewnętrznym tj. układem sieci położonych poza granicami sporządzanego planu. Ponadto układu sieci nie tworzą przyłącza, o których mowa w uwadze. Plan nie określa ani nie ogranicza możliwości lokalizacji przyłączy. Możliwość przyłączenia do sieci określona jest w warunkach przyłączenia wydawanych przez właściwego gestora sieci. Kwesta poruszona w uwadze leży poza kompetencjami planu. |
| 12. | Poz. 19.1. wykazu uwag: Usunięcie ustaleń §10 pkt 8 lit. a i b nakazujących retencjonowanie wód | Cały obszar planu | 19.1. Uwaga nie została uwzględniona w zaproponowany sposób. Wprowadzono korektę ustaleń §10 pkt 8 lit. a i b, który przyjął brzmienie: „a) dla nowo zabudowywanych działek, ustala się nakaz retencjonowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu |

| | | | |
|---|---|---|--|
| | opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu. | | z odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej nadmiarowych ilości tych wód;”. |
| Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 04 czerwca 2024 r. do 25 czerwca 2024 r. | | | |
| 1. | <p>Poz. 1.1. wykazu uwag: Usunięcie ustaleń §10 pkt 8 lit a i b nakazujących retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu.</p> <p>Poz. 1.2. wykazu uwag: Umożliwienie lokalizacji tymczasowych miejsc postojowych w pasach dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ dostępnych z działek przeznaczonych pod zabudowę</p> | <p>Cały obszar planu</p> <p>Tereny 1KDZ i 2 KDZ</p> | <p>Ad. 1. Zmiany wprowadzone w wyniku uwzględnienia uwag z pierwszego wyłożenia projektu planu eliminują konieczność budowy zbiorników lub systemów retencyjnych na działkach już zainwestowanych. Działki wydzielone z pasów drogowych na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich nie będą stanowiły samodzielnych działek budowlanych. Gdy wydzielona niesamodzielna działka zostanie połączona z działką niezabudowaną, wtedy przy realizacji inwestycji będzie istniał obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu retencji wód, w wybrany przez przedsiębiorcę sposób. Natomiast gdy działka wyciączona z pasa drogowego zostanie przyłączona do nieruchomości już zabudowanej, która z racji obowiązujących dotychczas ustaleń planu była podłączona do sieci deszczowej, nie zachodzi konieczność realizacji retencji na działce. Zatem rozbudowa istniejącego zakładu na połączonych działkach nie rodzi potrzeby realizacji retencji na własnej działce.</p> <p>Ad. 1.2. Uwaga nie została uwzględniona w zaproponowany sposób. Lokalizacja tymczasowych stanowisk postojowych w pasie drogowym na potrzeby użytkownika działki budowlanej, do których dojazd odbywałby się od strony tej działki, wiązałyby się z potencjalnymi ograniczeniami w zagospodarowaniu pasa drogowego w przypadku przebudowy drogi oraz generowałyby trudności wynikające z dostępu i utrzymania takich stanowisk postojowych.</p> <p>Natomiast w projekcie planu wprowadzono dopuszczenie lokalizowania ogólnodostępnych parkingów w pasach dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ. Pismem z dnia 29 lipca 2024 r. Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie uzgodnił projekt planu wprowadzający zmiany ww. zakresie.</p> |

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX/80/2024

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia 19 września 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i należące do zadań własnych miasta, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, obejmują:

- 1) realizację budowy drogi publicznej o klasie ulicy lokalnej oznaczonej w planie symbolem 4KDL oraz drogi publicznej o klasie ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD;
- 2) przebudowę drogi publicznej o klasie ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 3) rozbudowę i utrzymanie infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, w tym zbiorników retencyjnych na terenach oznaczonych symbolami 2I oraz 1IK.

2. Zasady finansowania zadań własnych gminy:

- 1) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. finansach publicznych, przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy kolejny rok;
- 2) zadania w zakresie realizacji inwestycji komunikacyjnych finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami;
- 3) zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, przez budżet miasta lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr IX/80/2024

Rady Miejskiej w Koszalinie

z dnia 19 września 2024 r.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie w rejonie Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz ulicy Bojowników o wolność i demokrację, dostępne są pod adresem:

<https://bip.koszalin.pl/arttykul/1552/13868/73>