



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 11 października 2024 r.

Poz. 4759

### 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. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Koszalinie w rejonie Słupskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz ulicy Bojowników o wolność i demokrację, w dalszej części uchwały zwany „planem”.

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

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

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000,
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalina,
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania,
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym, dla którego sformułowano jednolite zapisy ustaleń szczegółowych;
- 2) przeznaczeniu 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 budowlanej 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 scalenia 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  $60^\circ$ ,
  - 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, urządzenia 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 śt/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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie ustala się wymogu realizacji miejsc postojowych dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup>,
  - b) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum 1 miejsce postojowe na lokal mieszkalny,
  - c) dla funkcji produkcyjnej: minimum 1 miejsce postojowe na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym nie ustala się wymogu realizacji miejsc postojowych dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>;



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

**§ 12.** Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, 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 m<sup>2</sup>;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy do 12,0 m,
  - c) dachy o nachyleniu połaci do 25°,
  - d) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,3 do 1,0

- 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 łożową 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 spopielonych zwłok zwierzęcych w urnach w kolumbariach;

## 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej – 2,0 ha; minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod grzebowisko, o którym mowa w pkt 2 lit. 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, ciepłej 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 **II-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 II-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 **II** 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 dojsięcie 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 zjazdy – 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 Koszalinia 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.

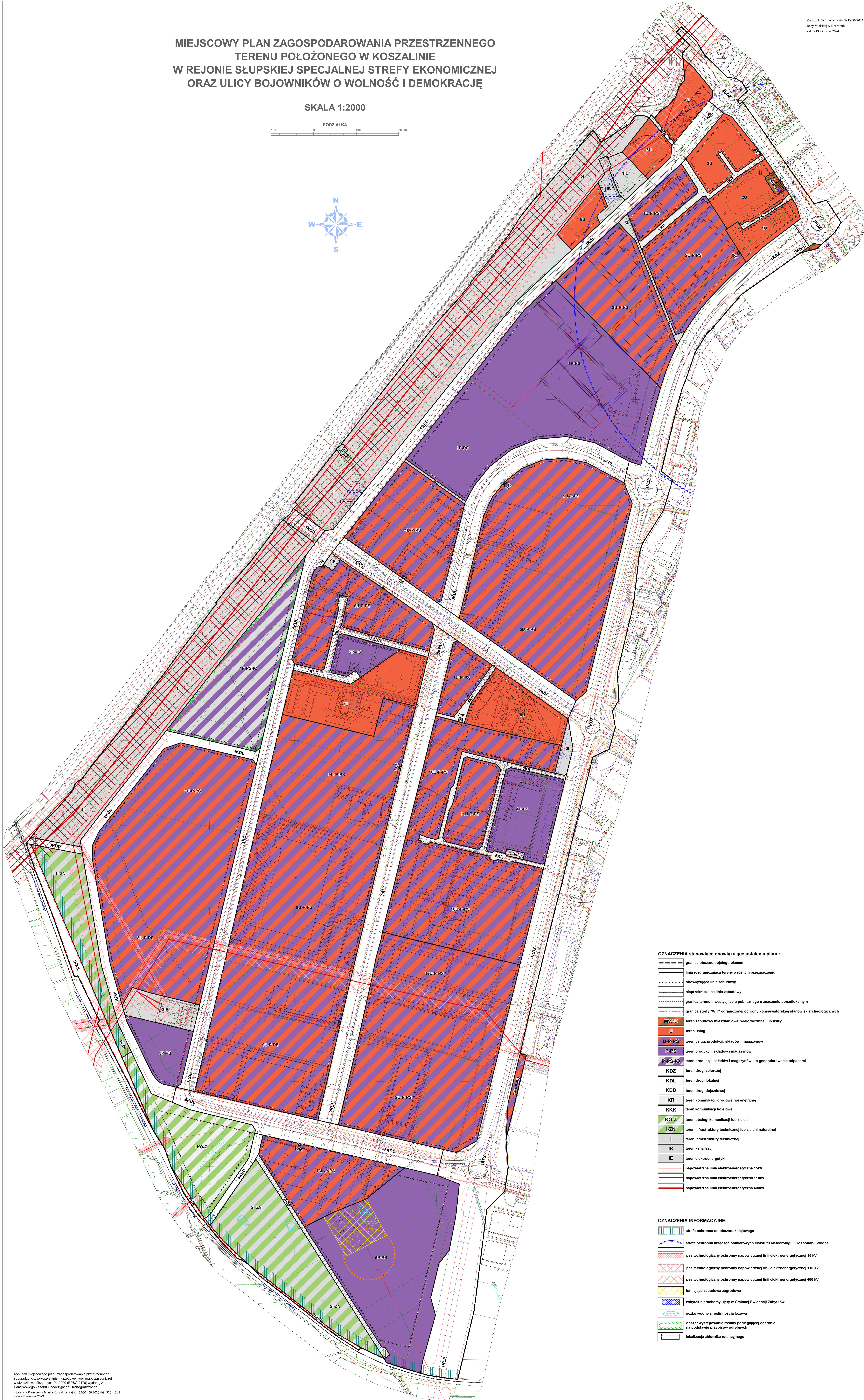
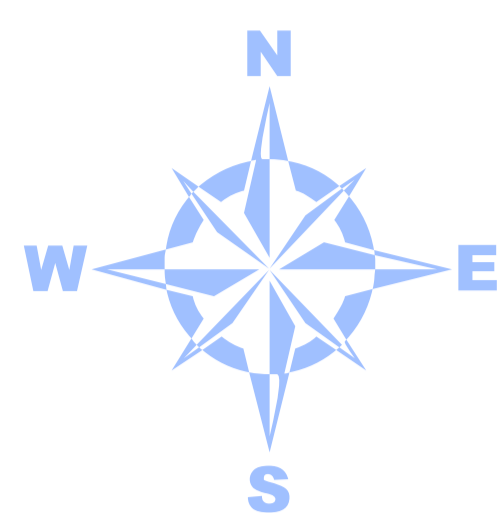
**§ 55.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

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



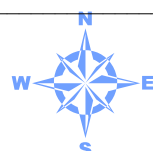
### OZNACZENIA stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 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-IO 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

## Wyrus 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 Koszalin
- Granice sąsiednich gmin
- Granice jednostek planistycznych
- Oznaczenia jednostek planistycznych
- Propozycje korekty granic miasta Koszalin
- 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 śródotłowe
- 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 2000m<sup>2</sup>
- Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i rewitalizacji

### Oznaczenia zmiany studium

#### Oznaczenia ogólne

- Granice jednostek planistycznych
- 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
- UI Tereny infrastruktury technicznej
- 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 Tereny usług sportu i rekreacji w zieleni parkowej
- U/ZP Tereny usług turystyki
- UT/MN Tereny usług turystyki i zabudowy mieszkaniowej
- ZP/UT Tereny usług agroturystyki i zabudowy zagrodowej
- ZP/UT Tereny usług turystyki i zieleni urządzonej
- Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>
- 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

- RA Istniejący rezerwat przyrody "Jeziro Lubiatowskie"
- RB Tereny otuliny rezerwatu przyrody "Jeziro Lubiatowskie"
- OC Istniejący obszar chronionego krajobrazu "Koszaliński Pas Nadmorski"
- ZP Istniejący zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Wąwozy Grabowe"
- OT Otulina zespołu przyrodniczo-krajobrazowego "Wąwozy Grabowe"
- UE Istniejące użytki ekologiczne
- PUE Proponowane użytki ekologiczne
- OSP Projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk "Bukowy Las Górki - Natura 2000"
- PKP Proponowany park krajobrazowy "Koszaliński Park Krajobrazowy"
- ZPK Proponowany zespół przyrodniczo-krajobrazowy "Lasy Mściłkie"
- OC1 Obszar cenny przyrodniczo OC1
- SCS Stanowiska chronionych gatunków roślin
- SCSZ Stanowiska chronionych gatunków zwierząt
- P Pomniki przyrody

### 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

### 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

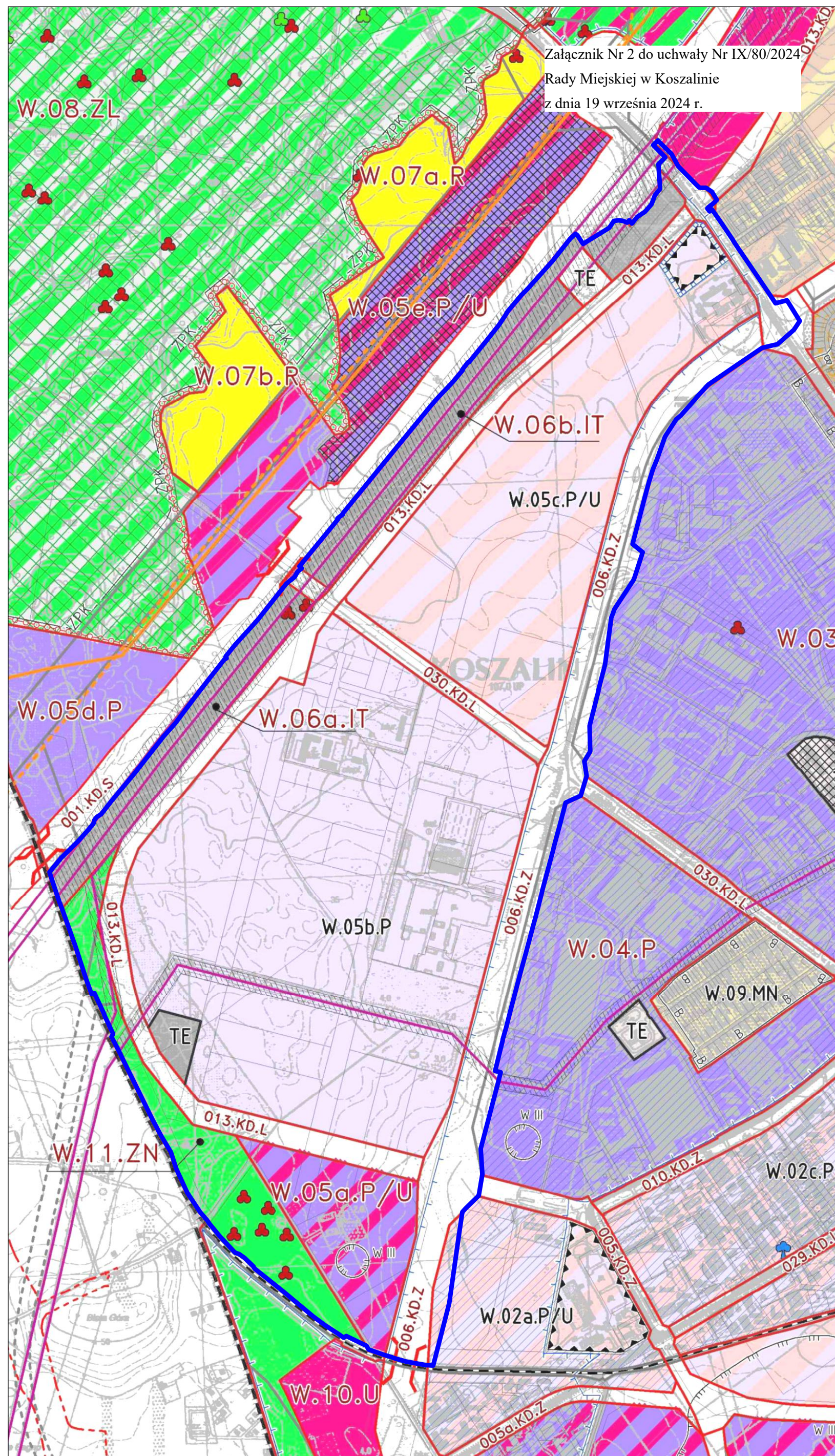
- Miejsca lokalizacji historycznych cmentarzy i obiektów kultu religijnego
- Granica obszaru śródmieścia wpisanego do rejestru zabytków
- Granice terenów zieleni wpisanych do rejestru zabytków

### 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" PLH 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 Dzierżętki 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.

## Załącznik do Załącznika Nr 3

## 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
<b>Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 27 marca 2024 r. do 17 kwietnia 2024 r.</b>			
1.	<p><b>Poz. 1.1. wykazu uwag:</b> 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><b>Poz. 1.3. wykazu uwag:</b> wpisanie do ustaleń planu „granic emisji zanieczyszczeń terenu całego miasta i określenia dopuszczalnych stężeń oraz dopuszczalnych wielkości emisji zanieczyszczeń”.</p>	Teren 1P-PS-IO teren planu, teren miasta	<p><b>Ad. 1.1</b> 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><b>Ad. 1.3.</b> 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.	<b>Poz. 3.3. wykazu uwag:</b> Zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 5%.	dz. nr 49/1 i 49/2 obr. 0006 Teren 2P-PS	<b>Ad. 3.3.</b> 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 wegetację roślin zredukowana zostanie do symbolicznej wielkości. Takie działanie nie służy zachowaniu ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.
3.	<b>Poz. 4. wykazu uwag:</b> Wykreślenie z terenu 1P-PS-IO przeznaczenia pod produkcję, składy i magazyny lub gospodarowania odpadami.	dz. nr 25/32, 25/33, 1/11, 1/31 obr. 0007	<b>Ad. 4.</b> 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 odpadami, dla której przygotowano dokumentację projektową i uzyskano decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach.
4.	<b>Poz. 6. wykazu uwag:</b> Wykreślenie przeznaczenia „gospodarowanie odpadami” na terenie 1P-PS-IO,	dz. nr 1/11 i 25/33 obr. 0007 Teren	<b>Ad. 6.</b> 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

	umożliwiającego realizację zakładu termicznego przekształcania odpadów	1P-PS-IO	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 unieszkodliwia 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.	<b>Poz. 7. wykazu uwag:</b> 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	<b>Ad. 7.</b> 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 unieszkodliwia 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.	<b>Poz. 8. wykazu uwag:</b> 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	<b>Ad. 8.</b> 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 unieszkodliwia 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.	<b>Poz. 9.2. wykazu uwag:</b> Usunięcie ustaleń §10 pkt 8 lit a i b nakazujących retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu.	Terren 1P-PS-IO	<b>Ad. 9.2.</b> 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.	<b>Poz. 11.1. wykazu uwag:</b> 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	<b>Ad. 11.1.</b> Uwaga jest bezzasadna w kontekście celu wyrażonego w uwadze tj. produkcji energii. Terren 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 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

	<b>Poz. 11.2. wykazu uwag:</b> Zmiana wskaźników udziału powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy		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. <b>Ad. 11.2.</b> Projekt planu już uwzględnia wskazane w uwadze wartości wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy – uwaga jest bezzasadna.
9.	<b>Poz. 13.1. wykazu uwag:</b> Usunięcie ustaleń §10 pkt 8 lit a i b nakazujących retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu.	Cały obszar planu	<b>Ad. 13.1.</b> 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.	<b>Poz. 16. wykazu uwag:</b> Doprecyzowanie ustaleń § 22 pkt 7 lit. a poprzez wskazanie ilości możliwych do wykonania zjazdów z drogi publicznej	Terren 1U-P-PS	<b>Ad. 16.</b> 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.	<b>Poz. 17. wykazu uwag:</b> Uzupełnienia ustaleń § 10 o „możliwość realizacji przyłączy mediów” z ul. Karola Mytnika	ul. Karola Mytnika	<b>Ad. 17.</b> 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.	<b>Poz. 19.1. wykazu uwag:</b> Usunięcie ustaleń §10 pkt 8 lit. a i b nakazujących retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu.	Cały obszar planu	<b>19.1.</b> 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;”.
<b>Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 04 czerwca 2024 r. do 25 czerwca 2024 r.</b>			
1.	<b>Poz. 1.1. wykazu uwag:</b> Usunięcie ustaleń §10 pkt 8 lit a i b nakazujących retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu.	Cały obszar planu	<b>Ad. 1.</b> 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 wyłączona 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

	<p><b>Poz. 1.2. wykazu uwag:</b> Umożliwienie lokalizacji tymczasowych miejsc postojowych w pasach dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ dostępnych z działek przeznaczonych pod zabudowę</p>	<p>Tereny 1KDZ i 2 KDZ</p>	<p>działce. Zatem rozbudowa istniejącego zakładu na połączonych działkach nie rodzi potrzeby realizacji retencji na własnej działce.</p> <p><b>Ad. 1.2.</b> 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>