

**Uchwała Nr XI/103/11**  
**Rady Gminy Stargard Szczeciński**  
**z dnia 28 października 2011 r.**

**w sprawie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lipnik, gmina Stargard Szczeciński**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Gminy Stargard Szczeciński uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**USTALENIA WSTĘPNE**

**ROZDZIAŁ 1**  
**PRZEDMIOT I ZAKRES PLANU**

**§ 1.1.** Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/131/08 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 13 czerwca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lipnik, przyjętego Uchwałą Nr XIII/104/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r. (Dz.U. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 7, poz. 138), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński przyjętego uchwałą Nr XIII/78/07 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 28 grudnia 2007 r., zmienionego uchwałą Nr VI/41/11 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 31 marca 2011 r., uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Lipnik, o łącznej powierzchni 125 ha, zwaną dalej planem.

**2.** Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów rolniczych na cele zabudowy produkcyjnej przemysłowej nieuciążliwej i składowo-magazynowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

**3.** Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załączniki Nr od 1 do 4 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stargard Szczeciński – stanowiący załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik Nr 6 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik Nr 7 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar położony w obrębie ewidencyjnym Lipnik, gmina Stargard Szczeciński.

**2.** Granice planu ustala rysunek planu, stanowiący załączniki Nr od 1 do 4 do niniejszej uchwały.

**3.** Plan reguluje:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**4.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów, zdefiniowane w ustaleniach dla terenów elementarnych:

- 1) tereny budowlane:
  - a) PS - tereny produkcyjno - składowe,
  - b) PS/U - tereny produkcyjno – składowo, usługowe,
  - c) TT - tereny techniczne;
- 2) tereny niebudowlane:
  - ZN - tereny zieleni chronionej,
  - ZD - tereny ogrodów działkowych;
- 3) tereny komunikacji:
  - a) KD - tereny komunikacji drogowej,
  - b) KK - tereny infrastruktury kolejowej.

## **ROZDZIAŁ 2 GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ PLANU**

**§ 3. 1.** Ustalenia tekstu planu składają się z:

- 1) ustaleń wstępnych;
- 2) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego planem;
- 3) ustaleń dotyczących wyznaczonych w planie terenów elementarnych;
- 4) ustaleń końcowych.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. W części graficznej tereny elementarne i ich wydzielenia wewnętrzne, do których odnoszą się ustalenia dotyczące poszczególnych terenów elementarnych, oznaczone są symbolami określającymi:

- 1) symbol kategorii przeznaczenia terenu oraz kolejny numer terenu elementarnego np: PS.06, dla wydzielenia wewnętrznego np: PS.06/1;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np: 01.KD.Z, dla wydzielenia wewnętrznego np: 01/1.KD.Z.

#### § 4. Piekroć w uchwale występuje termin:

- 1) obowiązująca linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy lokalizować ściany frontowe budynków - linia ta nie dotyczy podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą lokalizacja budynków jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy "PZ" - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy "IZ" - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni terenu działki budowlanej;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej "TZ" - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni terenu działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy "HZ" - należy przez to rozumieć wysokość zabudowy mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia budynku;
- 7) linie rozgraniczające tereny elementarne - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie - stanowią one obowiązujące linie podziałów geodezyjnych;
- 8) linie rozgraniczające części terenów elementarnych tzw. wydzielenia wewnętrzne - należy przez to rozumieć linie wydzielające części terenu elementarnego, wskazane w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów elementarnych - stanowią one dopuszczalne linie podziałów geodezyjnych;
- 9) linie podziału terenu – należy przez to rozumieć ustalone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki – linie te określone są jako:
  - a) dopuszczalne linie podziału terenu - określające dopuszczenie takiego podziału terenu jako dopuszczalnego, bez konieczności jego przeprowadzenia,
  - b) obowiązujące linie podziału terenu – określające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału zgodnego z tą linią;
- 10) kategoria przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć ustalenie dominującej funkcji oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno – przestrzennej.

## **DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE**

### **ROZDZIAŁ 1 USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, INWESTOWANIA I ZACHOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

**§ 5.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu regulują ustalenia dla terenów elementarnych.

**§ 6.1.** Stosowanie określonego w planie prawa zabudowy i zagospodarowania terenu jest dopuszczalne jedynie w takich granicach, w jakich ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub uciążliwość nie powoduje to ograniczenia możliwości dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów, w szczególności terenów sąsiednich.

**2.** Ze względu na ochronę standardu zagospodarowania terenu ustala się, że niezależnie od pozostałych ustaleń planu oraz spełnienia wymagań wynikających z przepisów odrębnych podjęcie dopuszczonej planem zabudowy i zagospodarowania terenu jest dopuszczalne pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej oraz zaopatrzenia w niezbędne media.

**§ 7. 1.** W granicach planu jako przestrzenie publiczne ustala się tereny komunikacji.

**2.** Zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych regulują ustalenia dla poszczególnych terenów elementarnych.

**§ 8.1.** Realizacja nowych inwestycji lub rozbudowa bez dokonania korekty podziałów parcelacyjnych dotyczących linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu oraz obowiązujących linii podziału terenu jest niedopuszczalna.

**2.** W przypadku objęcia terenu PS.01, inwestycją której zapotrzebowanie terenu przekracza powierzchnię terenu elementarnego PS.01 dopuszcza się połączenie terenów elementarnych: PS.01 i kolejno, w miarę potrzeb terenów PS.03, PS.04, PS.05, PS.06 oraz PS/U.02, wraz z obsługującymi te tereny ulicami 03.KD.L, 04.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.D, pod warunkiem spełnienia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu określonych dla terenu elementarnego PS.01.

**3.** Na terenie objętym planem nie ustala się terenów objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

**§ 9. 1.** Do czasu zgodnego z planem zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania.

**2.** Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych wyłącznie w miejscach i zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów elementarnych.

**3.** Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych należy przenieść poza teren działek budowlanych, w linie rozgraniczające ulic, wszystkie istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość, lub teren sąsiednich nieruchomości.

**§ 10. 1.** Dla wszelkich inwestycji na terenach objętych planem należy zapewnić w granicach własnej działki odpowiednią, ze względu na funkcję i wielkość obiektu, ilość miejsc postojowych.

**2.** Lokalizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana użytkowania terenu, jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie nieruchomości niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, to jest:

- 1) 1 miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego;
- 2) 1 miejsce postojowe na każde 10 miejsc siedzących w lokalach gastronomicznych;
- 3) 1 miejsce parkingowe na 5 zatrudnionych.

**3.** Realizacja inwestycji bez zapewnienia ustalonej w planie liczby miejsc parkingowych jest niedopuszczalna.

**§ 11. 1.** Niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**2.** Lokalizację studni publicznych do awaryjnego zaopatrzenia ludności w wodę dopuszcza się na terenie ZN.08 oraz na terenie PS/U.02.

**3.** Lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi.

**§ 12. 1.** Na terenach oznaczonych symbolami: PS oraz PS/U dopuszcza się umieszczanie reklam związanych z prowadzoną działalnością na danej działce.

**2.** Na pozostałych terenach, nie wymienionych w ust.1, nie dopuszcza się umieszczania reklam.

## **ROZDZIAŁ 2**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY**

**§ 13. 1.** Teren objęty planem położony jest na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard-Goleniów, na którym wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych, na terenie tym niezależnie od ustaleń niniejszego planu obowiązują ograniczenia użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

**2.** Teren objęty planem położony jest w obszarze górniczym ustanowionym dla złoża wód termalnych w utworach jury dolnej, wprowadzonym rozporządzeniem Nr 09/2007 z dnia 12 kwietnia 2007 roku, zmienionym Decyzją Ministra Środowiska z dnia 3 lutego 2009 roku, na terenie tym niezależnie od ustaleń niniejszego planu obowiązują ograniczenia użytkowania terenu wynikające z przepisów odrębnych.

**3.** Teren w części wskazanej na rysunku planu leży w sąsiedztwie strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wody podziemnej "Lipnik" (Decyzja Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 7 lipca 1997 r., znak: OSB-8/6226/8a/97, bezterminowa).

**4.** Teren objęty planem graniczy ze strefą pośredniej ochrony ujęcia wody powierzchniowej "Miedwie", ustanowiona rozporządzeniem Nr 10/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie.

**5.** Na terenie objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

6. Obejmuje się ochroną teren oznaczony symbolem ZN.08 stanowiący element gminnego systemu terenów zielonych.

§ 14.1. Na terenie objętym planem, w miejscach określonych na rysunku planu ustala się strefy "W.III." ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. Strefa "W.III." obejmuje stanowiska ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej.

2. Na terenie stref „W III” ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązuje:

- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym - powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACYJNYCH I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 15. Obsługę komunikacyjną terenu ustala się z ulic układu:

- 1) podstawowego: 01.KD.Z, 02.KD.Z i 03.KD.L;
- 2) obsługującego: 04.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KDW oraz z terenów infrastruktury kolejowej: 09.KK i 10.KK.

§ 16. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zachowuje się istniejące linie napowietrzne WN i ustala strefy ograniczonego użytkowania o szerokości 40 m - po 20 m w obie strony od osi linii; w obszarach tych dopuszcza się okresowe przebywanie ludzi związane z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz zabudowę i zagospodarowanie określone dla poszczególnych terenów elementarnych pod warunkiem spełnienia rygorów wynikających z przepisów odrębnych oraz zapewnienia możliwości dostępu do linii elektroenergetycznych niezbędnego dla ich eksploatacji i remontów,
- 2) w granicach ustalonych stref ograniczonego użytkowania dopuszcza się rozbudowę linii elektroenergetycznych WN.
- 3) zasilenie obiektów ustala się z istniejących i rozbudowywanych sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
- 4) dla potrzeb obsługi terenów przemysłowych i produkcyjno - składowych ustala się lokalizację stacji transformatorowych na terenach oznaczonych symbolami TT.07 i TT.09;
- 5) w miarę potrzeb odbiorców dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na wszystkich wskazanych w planie terenach budowlanych w miejscach określonych obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 6) ustala się zakaz prowadzenia nowo projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako sieci napowietrznych,
- 7) istniejące odcinki napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i NN, kolidujące z terenami przeznaczanymi pod planowaną zabudowę przeznaczają się do przebudowy na linie kablowe układane w liniach rozgraniczających ulic

**§ 17.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) zasilanie obiektów ustala się z projektowanych sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) lokalizację stacji redukcyjno – pomiarowych dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami TT.07 i TT.09, oraz dla potrzeb własnych poszczególnych odbiorców na poszczególnych terenach elementarnych, w granicach określonych liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych.

**§ 18.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zasilanie obiektów ustala się z projektowanych sieci ciepłowniczych lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła;
- 3) prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych dopuszcza się wyłącznie w granicach terenów oznaczonych symbolami PS.

**§ 19.** Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i rozbudowę sieci telefonicznej z wykorzystaniem kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych;

**§ 20.** Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic oraz z ujęć lokalnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów ustala się z hydrantów zlokalizowanych wzdłuż wszystkich ulic wyznaczonych w planie;
- 3) studnie nie eksploatowane należy zlikwidować.

**§ 21.** Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych, ścieków i usuwania odpadów:

- 1) ustala się zasadę stosowania rozdzielczego układu kanalizacyjnego;
- 2) ustala się wymóg podłączenia zabudowy do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków socjalno – bytowych do indywidualnych zbiorników wybieralnych,
- 3) wody opadowe z terenów komunikacji należy odprowadzać bezpośrednio do projektowanej kanalizacji deszczowej lub poprzez zbiorniki retencyjne zlokalizowane na terenach oznaczonych symbolami TT.07 i TT.09;
- 4) na terenie objętym planem występują urządzenia melioracji szczegółowej, należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody;
- 5) wyloty kolektorów deszczowych wyposażyć w urządzenia podczyszczające typu separatory i piaskowniki, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów komunikacji do gruntu wyłącznie po ich oczyszczeniu;
- 6) dopuszcza się odprowadzanie ścieków technologicznych do gminnego systemu kanalizacji jedynie po ich wstępnym oczyszczeniu;
- 7) ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy;
- 8) ustala się lokalizowanie śmietników indywidualnie na terenie każdej posesji.

## DZIAŁ III USTALENIA DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

### ROZDZIAŁ 1 USTALENIA DLA TERENÓW PRODUKCYJNO - SKŁADOWYCH

**§ 22. 1. Tereny produkcyjno - składowe PS** przeznacza się na cele funkcji produkcyjnej i składowej, której uciążliwość zamyka się w granicach własnej nieruchomości. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie wszelkich zakładów produkcyjnych, obiektów magazynowych, hurtowni i centrów logistycznych.

**2.** Na terenach produkcyjno - składowych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) obiektów produkcyjnych i magazynowych dla potrzeb zakładów o uciążliwości ograniczonej do granic ustalonego w planie terenu elementarnego;
- 2) obiektów usługowych, biurowych oraz służących celom socjalnym i zdrowotnym związanych wyłącznie z funkcjonowaniem zakładów;
- 3) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce;
- 4) ogólnodostępnych miejsc postojowych;
- 5) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, oraz odprowadzających ścieki;
- 6) dojeżdż i dojazdów;
- 7) zieleni urządzonej;
- 8) bocznic kolejowych.

**3.** Na terenach produkcyjno - składowych nie dopuszcza się lokalizowania budynków i lokali mieszkalnych.

**4.** Na terenach produkcyjno - składowych nie dopuszcza się koncentrowania obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania, jeśli ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów. Zastrzeżenie to obowiązuje także w przypadku zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

**5.** Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii terenów produkcyjno – składowych jest niedopuszczalne.

**6.** Na terenie planu wyznacza się następujące tereny produkcyjno - składowe: **PS.01, PS.03, PS.04, PS.05, PS.06, PS.011**, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

**§ 23. Dla terenów: PS.01** o powierzchni 24,15 ha **ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren lokalizacji obiektów produkcyjno – składowych;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu:
  - a) podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zmianę sposobu podziału pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 50 000 m<sup>2</sup>, szerokości frontu działki minimum 200,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80÷90<sup>0</sup> oraz zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ= 0,60,
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ= 1,80,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ= 0,30,



- d) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 15,0$  m,
  - e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń technologicznych lokalizowanych w granicach określonych liniami zabudowy oraz akcentów architektonicznych lokalizowanych w miejscu wskazanym na rysunku planu o wysokości do 20,0 m,
  - f) forma zabudowy współczesna, o wysokim standardzie, wynikająca z potrzeb technologicznych zakładu,
  - g) lokalizacja zabudowy dopuszczalna w odległości minimum 20,0 m od granicy terenów kolejowych, 20,0 m od linii rozgraniczających ulice dojazdowe, 40,0 m od linii rozgraniczających ulice lokalne oraz 60,0 m od linii rozgraniczających ulice zbiorcze,
  - h) dopuszcza się cofnięcie od obowiązującej linii zabudowy części budynku o długości do 1/3 długości elewacji frontowej,
  - i) dachy płaskie, półpłaskie o kącie nachylenia do  $30^0$  lub łukowe,
  - j) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,0 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach;
- 5) warunki ochrony: na części terenu wskazanej na rysunku planu znajduje się strefa W III ochrony archeologicznej, obowiązują ograniczenia określone w § 14.

**§ 24. Dla terenu PS.03** o powierzchni 4,42 ha, **terenu PS.04** o powierzchni 4,04 ha oraz **terenu PS.05** o powierzchni 4,24 ha **ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren lokalizacji obiektów produkcyjno – składowych,
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu:
  - a) podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zmianę sposobu podziału pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej  $3\ 000\ m^2$ , szerokości frontu działki minimum 50,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego  $80\div 90^0$  oraz zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wskazanej w planie ogólnodostępnej drogi wewnętrznej;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,60$ ,
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $IZ = 1,80$ ,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej  $TZ = 0,30$ ,
  - d) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż  $HZ = 15,0$  m,
  - e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń technologicznych lokalizowanych w granicach określonych liniami zabudowy oraz akcentów architektonicznych lokalizowanych w miejscu wskazanym na rysunku planu o wysokości do 20,0 m,
  - f) forma zabudowy współczesna, o wysokim standardzie, wynikająca z potrzeb technologicznych zakładu,
  - g) dopuszcza się cofnięcie od obowiązującej linii zabudowy części budynku o długości do 1/3 długości elewacji frontowej,
  - h) dachy płaskie, półpłaskie o kącie nachylenia do  $30^0$  lub łukowe;
  - i) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,0 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;

- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach;
- 5) warunki ochrony: na części terenu wskazanej na rysunku planu znajduje się strefa W III ochrony archeologicznej, obowiązują ograniczenia określone w § 14.

**§ 25. Dla terenu PS.06 o powierzchni 20,44 ha ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren lokalizacji obiektów produkcyjno – składowych,
  - a) teren lokalizacji obiektów produkcyjno - składowych
  - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego PS.06/1 ustala się wymóg zachowania pasa zalesienia pełniącego funkcję zieleni izolacyjnej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu:
  - a) podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zmianę sposobu podziału pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 50 000 m<sup>2</sup>, szerokości frontu działki minimum 200,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80÷90<sup>0</sup> oraz zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ= 0,20,
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ= 0,60,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ= 0,50;
  - d) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 15,0 m,
  - e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń technologicznych o wysokości do 20,0 m,
  - f) forma zabudowy współczesna, o wysokim standardzie, wynikająca z potrzeb technologicznych zakładu,
  - g) dachy płaskie, półpłaskie o kącie nachylenia do 30<sup>0</sup> lub łukowe,
  - h) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,0 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach;

**§ 26. Dla terenów: PS.11 o powierzchni 6,35 ha ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren lokalizacji obiektów produkcyjno – składowych;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu -dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 2 500 m<sup>2</sup>, szerokości frontu działki minimum 50,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80÷90<sup>0</sup> oraz zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ= 0,60,
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ= 1,80,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ= 0,20,
  - d) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 15,0 m,
  - e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń technologicznych o wysokości do 20,0 m,
  - f) forma zabudowy współczesna, o wysokim standardzie, wynikająca z potrzeb technologicznych zakładu,
  - g) dachy płaskie, półpłaskie o kącie nachylenia do 30<sup>0</sup> lub łukowe,

- h) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,0 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach;

## **ROZDZIAŁ 2**

### **USTALENIA DLA TERENÓW PRODUKCYJNO – SKŁADOWO - USŁUGOWYCH**

**§ 27.1. Tereny produkcyjno – składowo - usługowe PS/U** przeznacza się na cele funkcji produkcyjnej, składowej i usługowej, której uciążliwość zamyka się w granicach własnej nieruchomości. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie wszelkich zakładów produkcyjnych, obiektów magazynowych, hurtowni i centrów logistycznych.

**2.** Na terenach produkcyjno – składowo - usługowych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) obiektów handlowych;
- 2) obiektów produkcyjnych i magazynowych dla potrzeb zakładów o uciążliwości ograniczonej do granic ustalonego w planie terenu elementarnego;
- 3) obiektów usługowych, biurowych oraz służących celom socjalnym i zdrowotnym związanych wyłącznie z funkcjonowaniem zakładów;
- 4) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce;
- 5) ogólnodostępnych miejsc postojowych na terenach wydzielonych;
- 6) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, odprowadzających ścieki oraz ustępów publicznych;
- 7) dojeżdż i dojazdów;
- 8) zieleni urządzonej;
- 9) terenów zieleni urządzonej.

**3.** Na terenach produkcyjno – składowo - usługowych nie dopuszcza się lokalizowania budynków i lokali mieszkalnych.

**4.** Na terenach produkcyjno – składowo - usługowych nie dopuszcza się koncentrowania obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania, jeśli ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów. Zastrzeżenie to obowiązuje także w przypadku zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

**5.** Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii terenów produkcyjno – składowo - usługowych jest niedopuszczalne.

**6.** Na terenie planu wyznacza się następujące tereny produkcyjno – składowo - usługowe: **PS/U.02**, **PS/U.10**, dla których ustalono szczegółowe zasady i warunki parcelacji terenu, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady obsługi inżynierskiej oraz ograniczenia stosowania ustaleń dotyczących danej kategorii przeznaczenia terenu odpowiednio do warunków wynikających z konkretnych lokalizacji.

**§ 28. Dla terenów: PS/U.02** o powierzchni 15,99 ha **ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren
  - a) lokalizacji obiektów produkcyjno – składowo – usługowych,
  - b) dopuszczalna lokalizacja obiektów wystawienniczych i handlowych branży meblowej, artykułów wyposażenia mieszkań, artykułów biurowych, technicznych, materiałów budowlanych, z wyłączeniem możliwości handlu artykułami spożywczymi;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu:

- a) podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zmianę sposobu podziału pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 50 000 m<sup>2</sup>, szerokości frontu działki minimum 200,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80÷90<sup>0</sup> oraz zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wskazanej w planie ogólnodostępnej drogi wewnętrznej;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ= 0,60,
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ= 1,80,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ= 0,30,
  - d) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 15,0 m,
  - e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń technologicznych lokalizowanych w granicach określonych liniami zabudowy oraz akcentów architektonicznych lokalizowanych w miejscu wskazanym na rysunku planu o wysokości do 20,0 m,
  - f) forma zabudowy współczesna, o wysokim standardzie, wynikająca z potrzeb technologicznych zakładu,
  - g) dopuszcza się cofnięcie od obowiązującej linii zabudowy części budynku o długości do 1/3 długości elewacji frontowej,
  - h) dachy płaskie, półpłaskie o kącie nachylenia do 30<sup>0</sup> lub łukowe,
  - i) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,0 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
- a) obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach,
  - b) na części terenu oznaczonej symbolem PS/U.02 ustala się wymóg likwidacji linii elektroenergetycznej pomiędzy punktami „A”, „B” i „C” i jej przeniesienia na trasę pomiędzy punktami „A” i „C” zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 29. Dla terenów: PS/U.10 o powierzchni 11,50 ha ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu –
- a) teren lokalizacji obiektów produkcyjno – składowo – usługowych, dopuszczalna lokalizacja obiektów socjalnych dla potrzeb obsługi podróźnych,
  - b) do czasu zagospodarowania zgodnego z ustaleniem dla kategorii przeznaczenia terenu dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu dla potrzeb toru do jazdy terenowej,
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu:
- a) podział geodezyjny terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się zmianę sposobu podziału pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni działki budowlanej 50.000 m<sup>2</sup>, szerokości frontu działki minimum 200,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80÷90<sup>0</sup> oraz zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub wskazanej w planie ogólnodostępnej drogi wewnętrznej;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,60,
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 1,80,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,40,
  - d) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 15,0 m,

- e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń technologicznych o wysokości do 20,0 m,
  - f) forma zabudowy współczesna, o wysokim standardzie, wynikająca z potrzeb technologicznych zakładu,
  - g) dopuszcza się cofnięcie od obowiązującej linii zabudowy części budynku o długości do 1/3 długości elewacji frontowej,
  - h) dachy płaskie, półpłaskie o kącie nachylenia do 30<sup>0</sup> lub łukowe,
  - i) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,0 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w sąsiednich ulicach.

### **ROZDZIAŁ 3 USTALENIA DLA TERENÓW TECHNICZNYCH**

**§ 30.1. Tereny techniczne TT** przeznacza się na cele funkcji związanych z obsługą techniczną i zaopatrzeniem w media. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie w szczególności: stacji wodociągowych i ujęć wody, obiektów i urządzeń dla potrzeb kanalizacyjnych, w tym oczyszczalni ścieków, przepompowni i zbiorników retencyjnych, stacji redukcyjno - pomiarowych gazu, stacji transformatorowych.

**2.** Na terenach technicznych dopuszcza się, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, lokalizowanie:

- 1) obiektów technicznych, obiektów biurowych i warsztatowych dla potrzeb obsługi terenów technicznych;
- 2) garaży i miejsc postojowych wyłącznie dla celów obsługi obiektów technicznych;
- 3) dojazdów i dojazdów;
- 4) zieleni izolacyjnej.

**3.** Na terenach technicznych nie dopuszcza się koncentrowania obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania, jeśli ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość mogłyby ograniczać lub uniemożliwiać funkcjonowanie tych terenów. Zastrzeżenie to obowiązuje także w przypadku zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.

**4.** Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii terenów technicznych jest niedopuszczalne.

**5.** Na terenie objętym planem wyznacza się następujące tereny techniczne: **TT.07** o powierzchni 3,95 ha i **TT.09** o powierzchni 0,40 ha, dla których ustala się:

- 1) zasady i warunki parcelacji terenu – dopuszcza się dokonywanie podziałów terenu wyłącznie zgodnie z potrzebami wynikającymi z budowy i eksploatacji poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności dopuszcza się wydzielenie terenu dla potrzeb stacji transformatorowej, oczyszczalni wód opadowych i roztopowych oraz przepompowni ścieków;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalna lokalizacja obiektów o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> oraz wysokości 1 kondygnacji nadziemnej, lecz nie więcej niż HZ = 6,0 m, lokalizowanych w odległości minimum 30,0 m od granicy terenu elementarnego,
  - b) powierzchnie nie wykorzystywane do celów do zagospodarowania jako teren zieleni izolacyjnej,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,50,

- d) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,0 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

## **ROZDZIAŁ 4**

### **USTALENIA DLA TERENÓW ZIELENI CHRONIONEJ i RODZINNYCH OGRODÓW DZIAŁKOWYCH**

**§ 31.1. Tereny zieleni chronionej ZN** stanowią ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej, które należy chronić przed innym użytkowaniem.

**2.** Wyznacza się teren **ZN.08** o powierzchni 10,64 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:  
tereny zieleni chronionej,
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
  - b) dopuszczalne parkowe zagospodarowanie terenu w formie wewnątrz obsadzonych zielenią oraz lokalizacja plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - c) zakaz trwałego grodzienia terenu,
  - d) wzdłuż przejścia na części terenu oznaczonej symbolem ZN.08/1 dopuszczalne oświetlenie typu parkowego o wysokości do 4,0 m z osłonami kierującymi światło w kierunku ziemi.

**§ 32.1. Tereny ogrodów działkowych ZD** są to tereny rolne, które przeznacza się na cele rodzinnych ogrodów działkowych o statusie określonym w przepisach odrębnych,

**2.** Wyznacza się teren **ZD.12** o powierzchni 0,0662 ha, dla którego **ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren rodzinnych ogrodów działkowych, jako uzupełnienie funkcji podstawowej dopuszcza się lokalizowanie:
  - a) dojeżdż i dojazdów ogrodowych,
  - b) linii energetycznych i innych elementów infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) urządzeń melioracji wodnych i urządzeń hydrotechnicznych,
  - e) domu działkowca, obiektu administracyjno – gospodarczego i hydroforni,
  - f) sanitariatów,
  - g) ogólnodostępnych miejsc spacerowych i plenerowych urządzeń rekreacyjnych;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - zakaz dokonywania podziału terenu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację altan o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25 m<sup>2</sup>, nie służących stałemu zamieszkaniami o wysokości zabudowy do 5,0 m przy dachach stromych, dwuspadowych i do 4,0 m przy innym kształcie dachu,
  - b) przy altanach dopuszcza się zadaszone tarasy otwarte o powierzchni do 12,0 m<sup>2</sup>. Powierzchni tarasu nie wlicza się do powierzchni zabudowy altany, z wyjątkiem jego części znajdującej się pod poddaszem lub nad piwnicą altany,
  - c) dopuszcza się oświetlenie typu parkowego o wysokości do 4,0 m z osłonami kierującymi światło w kierunku ziemi,
  - d) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,0 m w kolorze zielonym, ustala się zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych na terenach sąsiednich oraz w ulicy 08.KDW.

## **ROZDZIAŁ 5**

### **USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ**

**§ 33. 1. Tereny komunikacji drogowej KD** służą przede wszystkim lokalizacji dróg i ulic oraz obiektów związanych z obsługą ruchu drogowego.

**2.** Na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) jezdni, ścieżek rowerowych, chodników;
- 2) przyulicznych pasów postojowych i zatok parkingowych;
- 3) zatok przystankowych dla pojazdów komunikacji zbiorowej i taksówek;
- 4) wiat przystankowych z punktami sprzedaży biletów i prasy;
- 5) zieleni przyulicznej i izolacyjnej;
- 6) sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu;
- 7) oświetlenia ulic;
- 8) elementów wyposażenia ulic i urządzeń przestrzeni publicznych.

**3.** Lokalizacja obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczenia lub zagrożeń dla ruchu drogowego.

**4.** Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii terenów komunikacji drogowej jest niedopuszczalne.

**5.** Na terenie objętym planem wyznacza się następujące klasy ulic:

- 1) KD.Z - ulica zbiorcza;
- 2) KD.L - ulica lokalna;
- 3) KD.D - ulica dojazdowa;
- 4) KDW - ulica wewnętrzna.

**§ 34. Dla terenu 01.KD.Z** o powierzchni 3,53 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu - ulica zbiorcza układu podstawowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 25,0 m do 40,0 m, z poszerzeniem przy skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ulica jednojezdniowa szerokości minimum 7,0 m ze ścieżkami pieszo – rowerowymi po dwóch stronach ulicy,
  - c) lokalizacja przystanków dla autobusów w zatokach wydzielonych z jezdni,
  - d) nasadzenie szpalerów drzew po obu stronach ulicy, za wyjątkiem odcinków objętych strefą ograniczonego użytkowania ze względu na skrzyżowania z liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia,
  - e) oświetlenie uliczne typu parkowego, lampy ze światłem skierowanym w kierunku ziemi o wysokości do 7,0 m, lokalizowane wzdłuż ciągów pieszo – rowerowych,
  - f) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
    - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  200 – 500 mm,
    - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  250 – 600 mm,
    - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  150 – 500 mm,
    - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci ciepłowniczej niskoparametrowej i wysokoparametrowej,
    - sieci energetycznej wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
    - kanalizacji telekomunikacyjnej.

**§ 35. Dla terenu 02.KD.Z** o powierzchni 1,61 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu – ulica zbiorcza układu podstawowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m,
- b) ulica jednojezdniowa, szerokość jezdni minimum 7,0 m ze ścieżką pieszo – rowerową po wschodniej stronie ulicy, dopuszczalna ścieżka pieszo - rowerowa po obu stronach ulicy,
- c) oświetlenie uliczne typu parkowego, lampy ze światłem skierowanym w kierunku ziemi o wysokości do 7,0 m, lokalizowane wzdłuż ciągów pieszo – rowerowych,
- d) nasadzenia szpalerów drzew,
- e) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
  - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  200 – 500 mm,
  - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  250 – 600 mm,
  - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  150 – 300 mm,
  - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - sieci ciepłowniczej niskoparametrowej i wysokoparametrowej,
  - sieci energetycznej wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
  - kanalizacji telekomunikacyjnej.

**§ 36. Dla terenu 03.KD.L o powierzchni 3,18 ha ustala się:**

- 1) funkcja terenu - ulica lokalna układu obsługującego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 25,0 m,
  - b) ulica jednojezdniowa, szerokość jezdni minimum 7,0 m, ścieżki pieszo - rowerowe po obu stronach jezdni,
  - c) nasadzenia szpalerów drzew po obu stronach ulicy za wyjątkiem odcinków objętych strefą ograniczonego użytkowania ze względu na skrzyżowania z liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia,
  - d) oświetlenie uliczne typu parkowego, lampy ze światłem skierowanym w kierunku ziemi o wysokości do 7,0 m, lokalizowane wzdłuż ciągów pieszo - rowerowych,
  - e) lokalizacja przystanków autobusowych dopuszczalna bez wydzielania zatok,
  - f) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
    - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  200 – 500 mm,
    - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  250 – 600 mm,
    - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  150 – 250 mm,
    - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci ciepłowniczej niskoparametrowej i wysokoparametrowej,
    - sieci energetycznej wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
    - kanalizacji telekomunikacyjnej;
- 3) warunki ochrony: na części terenu wskazanej na rysunku planu znajduje się strefa W III ochrony archeologicznej, obowiązują ograniczenia określone w § 14.

**§ 37. Dla terenu 04.KD.D o powierzchni 0,66 ha, terenu 05.KD.D o powierzchni 0,55 ha. i 06.KD.D o powierzchni 0,83 ha ustala się:**

- 1) funkcja terenu - ulica dojazdowa układu obsługującego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m,
  - b) ulica jednojezdniowa, chodniki obustronne i ścieżka rowerowa,
  - c) oświetlenie uliczne typu parkowego, lampy ze światłem skierowanym w kierunku ziemi o wysokości do 7,0 m, lokalizowane wzdłuż ciągów pieszo - rowerowych,
  - d) nasadzenia szpalerów drzew lokalizowane zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
    - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  200 – 500 mm,



- sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  250 – 800 mm,
  - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  150 – 250 mm,
  - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - sieci ciepłowniczej niskoparametrowej i wysokoparametrowej,
  - sieci energetycznej wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
  - kanalizacji telekomunikacyjnej.
- 3) warunki ochrony: na części terenu wskazanej na rysunku planu znajduje się strefa W III ochrony archeologicznej, obowiązują ograniczenia określone w § 14.

**§ 38. Dla terenu 07.KD.D o powierzchni 0,52 ha ustala się:**

- 1) funkcja terenu - ulica dojazdowa układu obsługującego, sięgacz zakończony placem manewrowym;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20 do 40,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ulica jedno jezdniowa szerokości minimum 7,0 m, ścieżka pieszo - rowerowa po wschodniej stronie ulicy,
  - c) oświetlenie uliczne typu parkowego, lampy ze światłem skierowanym w kierunku ziemi o wysokości do 7,0 m, lokalizowane wzdłuż ciągu pieszo - rowerowego,
  - d) wzdłuż ulicy nasadzenia szpaleru drzew po zachodniej stronie ulicy,
  - e) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
    - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  200 – 500 mm,
    - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  250 – 600 mm,
    - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  150 – 250 mm,
    - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci ciepłowniczej niskoparametrowej i wysokoparametrowej,
    - sieci energetycznej wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
    - kanalizacji telekomunikacyjnej.
- 3) warunki ochrony: na części terenu wskazanej na rysunku planu znajduje się strefa W III ochrony archeologicznej, obowiązują ograniczenia określone w § 14.

**§ 39. Dla terenu 08.KDW o powierzchni 1,25 ha ustala się:**

- 1) funkcja terenu - ulica wewnętrzna, ogólnodostępna, w części oznaczonej symbolem 08/1.KDW dopuszczalny wyłącznie ruch pieszy i rowerowy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) ulica jednojezdniowa, dopuszczalna pieszojezdniowa,
  - c) oświetlenie uliczne typu parkowego o wysokości do 4,5 m,
  - d) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
    - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy  $\varnothing$  200 – 300 mm,
    - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy  $\varnothing$  250 – 300 mm,
    - sieci wodociągowej o średnicy  $\varnothing$  80 – 200 mm,
    - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
    - sieci energetycznej wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
    - kanalizacji telekomunikacyjnej.

## ROZDZIAŁ 6 USTALENIA DLA TERENÓW INFRASTRUKTURY KOLEJOWEJ

**§ 40. 1. Tereny infrastruktury kolejowej KK** służą przede wszystkim lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z obsługą transportu kolejowego.

**2.** Na terenach infrastruktury kolejowej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) torowisk i przystanków kolejowych;
- 2) zieleni izolacyjnej;
- 3) pasów technicznych uzbrojenia sieci infrastruktury;
- 4) urządzenia organizacji ruchu, załadunku oraz obsługi taboru kolejowego;
- 5) oświetlenia terenu;
- 6) dojazdów i dojazdów.

**3.** Lokalizacja wszelkich obiektów i urządzeń oraz elementów urządzenia przestrzeni publicznych na terenach komunikacji kolejowej jest dopuszczalna pod warunkiem niepowodowania ograniczenia lub zagrożeń dla transportu kolejowego.

**4.** Na terenie planu wyznacza się następujące tereny infrastruktury kolejowej: **09.KK** o powierzchni 5,83 ha i **10.KK** o powierzchni 1,37 ha, dla przeprowadzenia bocznicy kolejowej obsługującej tereny produkcyjno - składowe i produkcyjno – składowo – przemysłowe, dla których ustala się:

- 1) zasady i warunki parcelacji terenu - zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczalna lokalizacja zabudowy i elementów zagospodarowania terenu wyłącznie dla potrzeb obsługi komunikacji kolejowej i przeładunków, lokalizowana w odległości minimum 3,0 od linii rozgraniczającej teren elementarny,
  - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy  $PZ = 0,30$ ,
  - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy  $Z = 0,30$ ,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej  $TZ = 0,30$ ,
  - e) wysokość zabudowy do 9,0 m,
  - f) forma zabudowy współczesna, o wysokim standardzie, wynikająca z potrzeb technologicznych,
  - g) dachy płaskie, półpłaskie o kącie nachylenia do  $30^0$  lub łukowe,
  - h) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,0 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
  - i) na terenie nie wykorzystywanym do celów obsługi komunikacji kolejowej wymóg nasadzenia zieleni izolacyjnej.
- 3) warunki ochrony: na części terenu wskazanej na rysunku planu znajduje się strefa W III ochrony archeologicznej, obowiązują ograniczenia określone w § 14.

## DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

**§ 41.** Na cele nierolnicze i nieleśne, w granicach niniejszego planu, przeznacza się łącznie 106,54 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego (30,25 ha klasy III, 65,67 ha klasy IV, 6,73 klasy V, 1,56 klasy VI), w tym:

- 1) 73,96 ha gruntów rolnych za zgodą Rady Gminy Stargard Szczeciński na mocy niniejszej uchwały (12,29 ha RIVa, 53,00 ha RIVb, 6,73 ha RV, 1,56 ha RIV);
- 2) 30,25 ha gruntów rolnych ( 17,67 ha RIIIa, 16,23 ha RIIIb) za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 6 kwietnia 2011 r., znak GZ.tr.057-602-479/10.

§ 42. Zgodnie z art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 % dla terenów komunikacji, terenów technicznych i terenu przemysłowego PS.01 oraz w wysokości 20 % dla wszystkich pozostałych terenów objętych planem.

§ 43. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/104/03 Rady Gminy Stargard Szczeciński z dnia 30 grudnia 2003 r. (Dz. U. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 7, poz. 138).

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stargard Szczeciński.

§ 45. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Stargard Szczeciński.

**Przewodniczący Rady Gminy**

**Edward Kosmal**