

Uchwała Nr XLVI/495/2006
Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim
z dnia 29 sierpnia 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego części terenu byłego lotniska położonej na zachód od ulicy Żwirki i Wigury.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA WSTĘPNE

ROZDZIAŁ 1
PRZEDMIOT I ZAKRES PLANU

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLI/458/2006 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 28 marca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego" przyjętego uchwałą Nr XXVII/263/2000 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 października 2000 r., uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczący części terenu byłego lotniska położonej na zachód od ulicy Żwirki i Wigury**, o łącznej powierzchni 332,1461 ha, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu jest przeznaczenie części terenów byłego lotniska wojskowego oraz przyległych terenów rolnych na cele: przemysłowe, produkcyjno - składowe, usług turystycznych i sportowych, zieleni parkowej i leśnej, techniczne oraz komunikacji drogowej i kolejowej.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego" – stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik Nr 3 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 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar ograniczony:

- 1) od strony północno-zachodniej gruntami rolnymi gminy Stargard Szczeciński;
- 2) od strony północno-wschodniej drogą powiatową nr 41-504 Skalin-Kluczewo-Witkowo;
- 3) od strony wschodniej terenami osiedla Kluczewo oraz ulicą Żwirki i Wigury;
- 4) od strony zachodniej terenami byłego lotniska.

2. Granice planu ustala rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 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) PP - tereny przemysłowe,
 - b) PS - tereny produkcyjno - składowe,
 - c) UT - tereny turystyczne i sportowe,

- d) TT - tereny techniczne;
- 2) tereny niebudowlane:
 - a) ZP - tereny zieleni parkowej,
 - b) LS - tereny leśne;
- 3) tereny komunikacji:
 - a) KD - tereny komunikacji drogowej,
 - b) KK - tereny komunikacji 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.10, dla wydzielenia wewnętrznego np: PS.10/1;
- 2) kolejny numer terenu elementarnego komunikacji drogowej oraz symbol kategorii przeznaczenia terenu np: 08.KD.W, dla wydzielenia wewnętrznego np: 08/1.KD.W.

§ 4. Ilekroć 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 położonym 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. 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.

§ 7. 1. W granicach planu jako przestrzenie publiczne ustala się tereny komunikacji i tereny zieleni parkowej ZP.13 i ZP.13-1.

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

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

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

2. Na terenie objętym planem nie dopuszcza się lokalizowania obiektów tymczasowych.

3. Przed udostępnieniem terenu dla celów inwestycyjnych należy przenieść poza teren działek budowlanych, w linii rozgraniczające ulic, wszystkie istniejące sieci uzbrojenia podziemnego, za wyjątkiem sieci obsługujących wyłącznie daną nieruchomość, lub zapewnić dostęp do sieci dla sąsiednich nieruchomości na zasadzie służebności.

§ 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 parkingowych.

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

- 1) 1 miejsce parkingowe na każde 25 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej lokalu handlowego lub usługowego;
- 2) 1 miejsce parkingowe na każde 10 miejsc siedzących w lokalach gastronomicznych i klubach;
- 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 terenach LS.02, ZP.13, ZP.13-1 i TT.03.

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

§ 12. 1. Na terenach przemysłowych PP, terenach produkcyjno - składowych PS oraz terenach turystycznych i sportowych UT 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 występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 123 – zbiornik międzymorenowy Stargard-Goleniów, na którym wyklucza się realizacje inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

2. Teren objęty planem położony jest na terenie narażonym na zanieczyszczenie azotem ze źródeł rolniczych ustanowionym rozporządzeniem Nr 9/2003 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28 listopada 2003 r. w sprawie wód wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszarów szczególnie narażonych, z których odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć.

§ 14. Tereny leśne oraz tereny zieleni parkowej ustala się elementami składowymi miejskiego systemu terenów zielonych i obejmuje ochroną.

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 i 02.KD.L;
 - 2) obsługującego: 03.KD.D, 04.KD.D, 05.KD.D, 06.KD.D, 07.KD.D, 08.KD.W i 09.KD.W
- oraz z terenów komunikacji kolejowej: 10.KK i 11.KK.

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

- 1) zasilenie obiektów ustala się z istniejących i rozbudowywanych sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic;

- 2) dla potrzeb obsługi terenów przemysłowych i produkcyjno - składowych ustala się lokalizację stacji GPZ zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem TT.18;
- 3) ustala się zakaz prowadzenia nowo projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako sieci napowietrznych;
- 4) istniejące sieci kablowe elektroenergetyczne kolidujące z projektowanymi jezdniami należy przesunąć poza pas jezdni;
- 5) w miejscach skrzyżowania z planowaną jezdnią należy zabezpieczyć istniejące sieci kablowe.

§ 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) 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 PP i PS.

§ 19. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej i dalszą rozbudowę sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejącej oraz projektowanej kanalizacji telekomunikacyjnej realizowanej w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) ustala się zakaz prowadzenia napowietrznych sieci telekomunikacyjnych;
- 3) na terenach: PS.06 i PS.10 dopuszcza się lokalizowania stacji przekaźnikowych telefonii, lokalizowanych na obiektach lub jako masztów wolno stojących o wysokości do 50 m, pod warunkiem nieograniczania dopuszczonego planem użytkowania terenów sąsiednich, w szczególności w miejscach przebywania ludzi;
- 4) masztów, o których mowa w pkt 3, nie dotyczą ograniczenia dopuszczalnej wysokości zabudowy określone dla terenów elementarnych.

§ 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 miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków socjalno – bytowych do indywidualnych zbiorników wybieralnych;
- 3) wody opadowe należy odprowadzać do projektowanej kanalizacji deszczowej;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków technologicznych do miejskiego systemu kanalizacji jedynie po ich wstępnym oczyszczeniu;
- 5) ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 6) ustala się lokalizowanie śmietników indywidualnie na każdej posesji.

DZIAŁ III

USTALENIA DLA TERENÓW ELEMENTARNYCH

ROZDZIAŁ 1

USTALENIA DLA TERENÓW PRZEMYSŁOWYCH

§ 22. 1. **Tereny przemysłowe PP** przeznacza się na cele funkcji produkcyjnej, która nie powoduje ograniczenia dopuszczonego w planie użytkowania terenów sąsiednich, w tym w szczególności terenów mieszkaniowych i wypoczynkowych. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie wszelkich zakładów przemysłowych o uciążliwości ograniczonej do granic własnej działki.

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

- 1) magazynów, składów;
- 2) obiektów biurowych, obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej do 2 000 m², oraz obiektów służących celom oświatowym, kulturalnym, socjalnym i zdrowotnym związanych wyłącznie z funkcjonowaniem zakładów produkcyjnych;
- 3) garaży i miejsc postojowych dla potrzeb własnych, na własnej działce;
- 4) stacji paliw dla własnego użytku;
- 5) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, oraz odprowadzających ścieki;
- 6) dojeżdż i dojazdów;
- 7) bocznic kolejowych;
- 8) zieleni urządzonej.

3. Na terenach przemysłowych nie dopuszcza się lokalizowania budynków i lokali mieszkalnych.

4. Na terenach przemysłowych 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 przemysłowych jest niedopuszczalne.

6. Na terenie objętym planem wyznacza się teren przemysłowy **PP.01**, dla którego 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 terenu PP.01 o powierzchni 100,0000 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren niezabudowany, do zagospodarowania wyłącznie na cele przemysłowe,
 - b) do czasu realizacji zakładu przemysłowego dopuszcza się wyłączone rolnicze użytkowanie terenu;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,80$,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 1,80$,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej $TZ = 0,20$,
 - d) wysokość zabudowy – nie więcej niż $HZ = 18,0$ m,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń technologicznych o wysokości do 35,0 m,
 - f) forma zabudowy współczesna, o wysokim standardzie, wynikająca z potrzeb technologicznych zakładu,
 - 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;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
 - a) obsługa komunikacyjna z ulic: 01.KD.Z i 02.KD.L, z terenu komunikacji kolejowej 10.KK oraz poprzez tereny techniczne: TT.03 i TT.17,
 - b) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach: 01.KD.Z i 02.KD.L oraz poprzez tereny techniczne: TT.03 i TT.18,
 - c) dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla potrzeb zakładu na terenie TT.03,
 - d) w przypadku zorganizowania transportu zbiorowego dla pracowników zakładu dopuszcza się ograniczenie liczby miejsc postojowych do 20% wymaganej liczby miejsc postojowych określonej w § 10.

ROZDZIAŁ 2 USTALENIA DLA TERENÓW PRODUKCYJNO - SKŁADOWYCH

§ 24. 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 handlowych o powierzchni sprzedażowej do 2 000 m², lokalizowanych wyłącznie w miejscach określonych w ustaleniach dla terenów elementarnych;
- 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 na terenach wydzielonych;
- 5) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w elektryczność, gaz, ciepło, wodę, oraz odprowadzających ścieki;
- 6) dojazdów i dojazdów;
- 7) zieleni urządzonej;
- 8) bocznic kolejowych;
- 9) terenów zieleni urządzonej.

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.05, PS.06, PS.08, PS.09, PS.10, PS.11, PS.14, PS.15** i **PS.16**, 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.

§ 25. Dla terenów: **PS.05** o powierzchni 9,0113 ha, **PS.06** o powierzchni 9,2973 ha, **PS.08** o powierzchni 2,9821 ha i **PS.09** o powierzchni 3,2958 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 5 000 m², szerokości frontu działki minimum 30,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80-90⁰ 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 30⁰ 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: 02.KD.L, 03.KD.D, 04.KD.D, 08.KD.W i 09.KD.W.

§ 26. Dla terenu **PS.10** o powierzchni 32,9070 ha **ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren lokalizacji obiektów produkcyjno – składowych,
 - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego PS.10/1 ustala się lokalizację ogólnodostępnego zespołu parkingów dla samochodów,
 - c) na terenie wydzielenia wewnętrznego PS.10/2 dopuszczalna lokalizacja obiektów handlowych, z wykluczeniem handlu artykułami spożywczymi, o powierzchni sprzedażowej do 2 000 m² oraz obiektów handlowych przeznaczonych do handlu artykułami spożywczymi o powierzchni sprzedażowej do 200 m²;
- 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 5 000 m², szerokości frontu działki minimum 30,0 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 $PZ = 0,80$,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 2,40$,
 - 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) 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) dopuszcza się zachowanie formy istniejących ukryć na samoloty bojowe,
 - 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: 02.KD.L, 03.KD.D, 04.KD.D i 09.KD.W.

§ 27. Dla terenu PS.11 o powierzchni 54,2471 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 $50\ 000\ m^2$, szerokości frontu działki minimum 100,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego $80\div 90^0$ oraz zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy $PZ = 0,40$,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $IZ = 1,20$,
 - 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 30,0 m,
 - f) forma zabudowy współczesna, o wysokim standardzie, wynikająca z potrzeb technologicznych zakładu,
 - g) dachy płaskie, półpłaskie o kącie nachylenia do 30^0 lub łukowe,

- h) dopuszcza się zachowanie formy istniejących ukryć na samoloty bojowe,
 - 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: 02.KD.L i 03.KD.D oraz z terenu komunikacji kolejowej 10.KK.

§ 28. Dla terenów: PS.14 o powierzchni 0,9537 ha, **PS.15** o powierzchni 3,7091 ha i **PS.16** o powierzchni 0,6386 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 1 000 m², szerokości frontu działki minimum 40,0 m, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80÷90⁰ oraz zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,80,
 - 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 = 12,0 m,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń technologicznych o wysokości do 30,0 m,
 - f) forma zabudowy współczesna, o wysokim standardzie, wynikająca z potrzeb technologicznych zakładu,
 - g) dachy płaskie, półpłaskie o kącie nachylenia do 30⁰ 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 ulicy 02.KD.L.

ROZDZIAŁ 3

USTALENIA DLA TERENÓW TECHNICZNYCH

§ 29. 1. Tereny techniczne TT przeznacza się na cele funkcji obsługi technicznej i zaopatrzenia w media innych terenów zabudowy. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie: stacji wodociągowych i ujęć wody, oczyszczalni ścieków, ciepłowni i elektrowni, stacji redukcyjno - pomiarowych gazu, stacji transformatorowych i głównych punktów zasilania energią elektryczną.

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

- 1) obiektów administracyjnych, biurowych i warsztatowych dla potrzeb terenów technicznych;
- 2) garaży i miejsc postojowych;
- 3) dojeżdż i dojazdów;
- 4) zieleni urządzonej.

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.03**, **TT.17** i **TT.18**, dla których ustalono szczegółowe 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.

§ 30. Dla terenu TT.03 o powierzchni 8,4359 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren techniczny dla lokalizacji sieci elektroenergetycznych do stacji GPZ zlokalizowanej na terenie TT.18,
 - b) pas techniczny dla przeprowadzenia sieci uzbrojenia terenu,
 - c) zieleń izolacyjna,
 - d) lokalizacja parkingów zielonych o wielkości do 400 miejsc postojowych oraz obiektu dla obsługi parkingu;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczalna lokalizacja obiektu obsługi parkingu o powierzchni zabudowy do 50 m² oraz wysokości 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 6,0 m,
 - b) powierzchnie parkingowe dzielone pasami zadrzewień,
 - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,50,
 - d) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,0 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

§ 31. Dla terenu TT.17 o powierzchni 4,3108 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) pas techniczny dla przeprowadzenia sieci uzbrojenia terenu oraz drogi technicznej,
 - b) zieleń izolacyjna;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy,
- b) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,0 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych,
- c) wymóg nasadzenia zieleni wysokiej.

§ 32. Dla terenu TT.18 o powierzchni 2,5249 ha **ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren lokalizacji stacji elektroenergetycznej GPZ (Główny Punkt Zasilania) dla obsługi terenów;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ= 9,0 m,
 - b) nie ogranicza się wysokości obiektów technologicznych dla potrzeb GPZ,
 - c) zabudowa w formie obiektów wolno stojących, wkomponowanych w zieleń,
 - d) dachy płaskie, półpłaskie o kącie nachylenia do 30⁰ lub łukowe,
 - e) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 2,0 m, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu:
 - a) obsługa inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych na terenie TT.03 i w ulicy 02.KD.L,
 - b) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy 02.KD.L.

ROZDZIAŁ 4

USTALENIA DLA TERENÓW TURYSTYCZNYCH I SPORTOWYCH

§ 33. 1. Tereny turystyczne i sportowe UT są to tereny o funkcji wypoczynkowej, na których dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń niezbędnych dla realizacji podstawowej funkcji terenu.

2. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów i urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 2) moteli, hoteli i pensjonatów, lokalizowanych wyłącznie w miejscach określonych w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów elementarnych;
- 3) usług gastronomii;
- 4) mieszkań dla pracowników dozoru, jeśli jest to niezbędne dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania terenów turystycznych i sportowych;
- 5) elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej;
- 6) miejsc postojowych w ilości niezbędnej dla potrzeb obiektów zlokalizowanych na własnym terenie;
- 7) dojazdów i dojazdów;

8) zieleni urządzonej.

3. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii terenów turystycznych i sportowych jest niedopuszczalne.

4. Na terenie planu wyznacza się następujące tereny turystyczne i sportowe: **UT.04** i **UT.07**, 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.

§ 34. Dla terenu UT.04 o powierzchni 22,2618 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren lokalizacji urządzeń i obiektów dla sportów motorowych,
 - b) na części terenu oznaczonej symbolem UT.04/1 ustala się wymóg utrzymania rowu melioracyjnego, szpalerowego zadrzewienia i ogólnodostępnego przejścia oraz dopuszcza się lokalizację sieci podziemnych uzbrojenia terenu;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w formie urządzeń plenerowych i lekkich, niepodpiwniczonych obiektów wolno stojących,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,20,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0,30,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,60,
 - e) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 9,5 m,
 - f) wymóg harmonijnego wkomponowania elementów zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz,
 - g) dachy płaskie, półpłaskie o kącie nachylenia do 30⁰ lub łukowe,
 - h) dopuszcza się zachowanie formy istniejących ukryć na samoloty bojowe,
 - i) parkowe kształtowanie zieleni i zagospodarowania terenu,
 - j) oświetlenie w formie parkowej o wysokości do 4,0 m,
 - k) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,0 m oraz żywopłoty, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach: 03.KD.D, 04.KD.D i 08.KD.W oraz z terenu komunikacji kolejowej 10.KK.

§ 35. Dla terenu UT.07 o powierzchni 12,2467 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren lokalizacji istniejącej strzelnicy do przebudowy na strzelnicę sportową,
 - b) dopuszczalna lokalizacja motelu lub hotelu o wielkości do 60 miejsc noclegowych,

- c) na części terenu oznaczonej symbolem UT.07/1 ustala się wymóg utrzymania rowu melioracyjnego, szpalerowego zadrzewienia i ogólnodostępnego przejścia oraz dopuszcza się lokalizację sieci podziemnych uzbrojenia terenu;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie w formie urządzeń plenerowych i lekkich, niepodpiwniczonych obiektów wolno stojących,
 - b) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy PZ = 0,30,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy IZ = 0,30,
 - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej TZ = 0,60,
 - e) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż HZ = 9,5 m,
 - f) forma zabudowy współczesna,
 - g) wymóg harmonijnego wkomponowania elementów zabudowy i zagospodarowania terenu w krajobraz,
 - h) dachy płaskie, półpłaskie o kącie nachylenia do 30⁰ lub łukowe,
 - i) parkowe kształtowanie zieleni i zagospodarowania terenu,
 - j) oświetlenie w formie parkowej o wysokości do 4,0 m,
 - k) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 2,0 m oraz żywoploty, zakaz stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) zasady obsługi inżynierskiej terenu - obsługa komunikacyjna i inżynierska terenu z sieci zlokalizowanych w ulicach: 02.KD.L i 04.KD.D oraz poprzez teren techniczny TT.03.

ROZDZIAŁ 5 USTALENIA DLA TERENÓW ZIELENI PARKOWEJ

§ 36. 1. **Tereny zieleni parkowej ZP** stanowią ogólnodostępne tereny zieleni urządzonej, które należy chronić przed innym użytkowaniem.

2. Na terenach zieleni parkowej dopuszcza się lokalizowanie elementów urządzenia i wyposażenia terenu w formie małej architektury, dostosowanej do specyfiki terenów parkowych oraz elementów infrastruktury technicznej służącej funkcjonowaniu poszczególnych obiektów wymienionych powyżej.

3. Lokalizację wszelkiej zabudowy służącej obsłudze terenów zieleni parkowej, w szczególności obiektów handlowych, usługowych i rekreacyjnych dopuszcza się na terenach zieleni parkowej jedynie w miejscach wskazanych w ustaleniach dotyczących poszczególnych terenów elementarnych.

4. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii terenów zieleni parkowej jest niedopuszczalne.

5. Na terenie planu wyznacza się następujące tereny zieleni parkowej: **ZP.13** i **ZP.13-1**, 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.

§ 37. Dla terenów: ZP.13 o powierzchni 1,6642 ha i **ZP.13-1** o powierzchni 0,9543 ha **ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) tereny zieleni parkowej,
 - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego ZP.13/1 dopuszcza się lokalizację obiektu gastronomii dla obsługi terenu zieleni parkowej;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu - zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obiekt gastronomii w formie pawilonu parkowego o powierzchni zabudowy do 150 m²,
 - b) wysokości zabudowy - 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż HZ = 6,0 m,
 - c) parkowe zagospodarowanie terenu w formie wewnątrz obsadzonych zielenią,
 - d) ogrodzenie ażurowe o wysokości do 0,9 m,
 - e) oświetlenie typu parkowego o wysokości do 4,0 m.

ROZDZIAŁ 6

USTALENIA DLA TERENÓW LEŚNYCH

§ 38. 1. Tereny leśne LS stanowią tereny zalesione oraz przeznaczone pod zalesienia, służące gospodarce leśnej.

2. Na terenach leśnych dopuszcza się wprowadzanie zabudowy i zagospodarowania dla potrzeb gospodarstwa leśnego oraz dla potrzeb wypoczynkowych jedynie w miejscach i w sposób zgodny z planami urządzeniowymi lasu i planami ochrony oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii terenów leśnych jest niedopuszczalne.

4. Na terenie planu wyznacza się następujące tereny leśne: **LS.02**, **LS.02-1** i **LS.12**, dla których ustalono szczegółowe 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.

§ 39. Dla terenów: LS.02 o powierzchni 16,3466 ha i **LS.02-1** o powierzchni 1,7464 ha **ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) teren rolny do zalesienia i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów leśnych,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego LS.02/1 zachować w formie użytku ekologicznego;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu – zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - b) dopuszcza się jedynie skanalizowany ruch pieszy i rowerowy, prowadzony po urządzonych drogach leśnych.

§ 40. Dla terenu LS.12 o powierzchni 11,2097 ha **ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zadrzewiony do zachowania i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami dla kategorii terenów leśnych;
- 2) zasady i warunki parcelacji terenu – zakaz dokonywania podziału geodezyjnego terenu;
- 3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - b) dopuszcza się jedynie skanalizowany ruch pieszy i rowerowy, prowadzony po urządzonych drogach leśnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację plenerowych urządzeń rekreacyjnych niewymagających pozwolenia na budowę.

ROZDZIAŁ 7

USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI DROGOWEJ

§ 41. 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 niepowodowania 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) KD.W - ulica wewnętrzna.

§ 42. Dla terenu 01.KD.Z o powierzchni 2,6903 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu - ulica zbiorcza kategorii powiatowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0 m do 25,0 m, z poszerzeniem przy skrzyżowaniu zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ulica jednojezdniowa,
 - c) lokalizacja zatok dla autobusów,
 - d) nasadzenia szpaleru drzew po południowej 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 – 500 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci ciepłowniczej niskoparametrowej i wysokoparametrowej,
 - sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej.

§ 43. Dla terenu 02.KD.L o powierzchni 13,1662 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu:
 - a) ulica lokalna kategorii gminnej,
 - b) na części terenu oznaczonej symbolem 02/1.KD.L lokalizacja przejazdu kolejowego dla przeprowadzenia bocznicy obsługującej tereny przemysłowe i produkcyjno – składowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 50,0 m,
 - b) ulica dwujezdniowa, chodniki i ścieżka rowerowa w pasie terenu pomiędzy jezdniami,
 - c) nasadzenia szpalerów drzew w pasie terenu pomiędzy jezdniami,
 - d) 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.

§ 44. Dla terenu 03.KD.D o powierzchni 4,9258 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu - ulica dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 30,0 m do 40,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) ulica jednojezdniowa, chodniki i ścieżka rowerowa obustronne,
 - c) nasadzenia szpalerów drzew lokalizowane po południowej stronie ulicy,
 - d) 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 średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej.

§ 45. Dla terenu 04.KD.D o powierzchni 2,0087 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu - ulica dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m,
 - b) ulica jednojezdniowa, chodniki obustronne i ścieżka rowerowa,
 - c) oświetlenie uliczne jednostronne po północnej stronie ulicy,
 - 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 średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej.

§ 46. Dla terenu 05.KD.D o powierzchni 0,2138 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu - ulica dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 40,0 m,
 - b) ulica jednojezdniowa, chodnik i ścieżka rowerowa po północnej stronie ulicy,
 - c) oświetlenie uliczne typu parkowego o wysokości do 4,0 m lokalizowane po północnej stronie ulicy,
 - d) wzdłuż ulicy 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 – 250 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci ciepłowniczej niskoparametrowej i wysokoparametrowej,
 - sieci energetycznej wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej.

§ 47. Dla terenu 06.KD.D o powierzchni 0,1109 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu - ulica dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
 - b) ulica jednojezdniowa, chodniki obustronne,
 - c) oświetlenie uliczne typu parkowego o wysokości do 4,0 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 ciepłowniczej niskoparametrowej i wysokoparametrowej,
 - sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej.

§ 48. Dla terenu 07.KD.D o powierzchni 0,1023 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu - ulica dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
 - b) ulica jednojezdniowa, chodniki obustronne,
 - c) oświetlenie uliczne typu parkowego o wysokości do 4,0 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 – 250 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci ciepłowniczej niskoparametrowej i wysokoparametrowej,
 - sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej.

§ 49. Dla terenu 08.KD.W o powierzchni 4,3612 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu - ulica wewnętrzna, ogólnodostępna, obsługująca zespół zabudowy produkcyjno - składowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0 m do 68,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w granicach wydzielenia wewnętrznego 08/1.KD.W ustala się wymóg utrzymania rowu melioracyjnego, zadrzewienia i ogólnodostępnego przejścia oraz dopuszcza się lokalizację sieci podziemnych uzbrojenia terenu,
 - c) ulica jedno jezdniowa, chodniki i ścieżka rowerowa obustronne,
 - 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 – 600 mm,
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 80 – 200 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci ciepłowniczej niskoparametrowej i wysokoparametrowej,
 - sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej.

§ 50. Dla terenu 09.KD.W o powierzchni 0,4791 ha ustala się:

- 1) funkcja terenu - ulica wewnętrzna, ogólnodostępna, obsługująca zespół zabudowy produkcyjno-składowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m,
 - b) ulica jedno jezdniowa, chodniki i ścieżka rowerowa obustronne,
 - c) lokalizacja sieci uzbrojenia podziemnego:
 - sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy \varnothing 200 – 300 mm,
 - sieci kanalizacji deszczowej o średnicy \varnothing 250 – 400 mm,
 - sieci wodociągowej o średnicy \varnothing 100 – 150 mm,
 - sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - sieci ciepłowniczej niskoparametrowej i wysokoparametrowej,
 - sieci energetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - kanalizacji telekomunikacyjnej.

ROZDZIAŁ 8

USTALENIA DLA TERENÓW KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ

§ 51. 1. Tereny komunikacji kolejowej KK służą przede wszystkim lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z obsługą transportu kolejowego.

2. Na terenach komunikacji kolejowej dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) torowisk i przystanków kolejowych;
- 2) zieleni;
- 3) pasów technicznych uzbrojenia sieci infrastruktury;
- 4) urządzenia organizacji ruchu;
- 5) oświetlenia terenu;
- 6) elementów wyposażenia ulic i urządzenia przestrzeni publicznych;
- 7) jezdni, ścieżek rowerowych, chodników.

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 komunikacji kolejowej: **10.KK** o powierzchni 5,2626 ha i **11.KK** o powierzchni 0,0819 ha, dla przeprowadzenia bocznicy kolejowej obsługującej tereny produkcyjno - składowe i przemysłowe.

5. Na terenie 10/1.KK ustala się wymóg zachowania rowu melioracyjnego.

6. Na terenie 10/2.KK ustala się wymóg zapewnienia przejazdu do terenu UT.04.

DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

§ **52.** Na cele nierolnicze i nieleśne, w granicach niniejszego planu, przeznaczają się łącznie 120,5292 ha gruntów rolnych, w tym:

- 1) 4,3444 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy IV za zgodą Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego – decyzja Nr DRW-I-EN-6080-36/06 z dnia 27 lipca 2006 r. (grunty orne pochodzenia mineralnego: 2,2900 ha klasy IVa i 2,0544 ha klasy IVb);
- 2) 116,1848 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy II i III za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – decyzja Nr GZ.tr.057-602-412/06 z dnia 27 lipca 2006 r. (grunty orne pochodzenia mineralnego: 2,7079 ha klasy II, 101,1885 ha klasy IIIa i 12,2884 ha klasy IIIb).

§ **53.** Zgodnie z art.10 ust.3 i 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 0% dla terenów komunikacji i terenu przemysłowego PP.01 oraz w wysokości 30% dla wszystkich pozostałych terenów objętych planem.

§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargardu Szczecińskiego.

§ 55. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie Szczecińskim.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Stargardzie Szczecińskim podjęła w dniu 28 marca 2006 r. uchwałę Nr XLI/458/2006 w sprawie przystąpienia do sporządzenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego części terenu byłego lotniska położonej na zachód od ulicy Żwirki i Wigury*.

Zgodnie z umową zawartą 31 marca 2006 roku wykonawcą projektu planu miejscowego jest Stowarzyszenie Pracowni Autorskich "AFIX" Sp. z o.o. ze Szczecina.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej oraz z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717, z późniejszymi zmianami), z zachowaniem następującej procedury:

- 1) o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ogłoszono w dniu 03 kwietnia 2006 r. w "Dzienniku Stargardzkim", a w dniu 04 kwietnia 2006 roku w "7 Dni Powiatu Stargardzkiego" oraz przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych, a także na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej - art.17 pkt 1;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu - art.17 pkt 2;
- 3) rozpatrzono wnioski do planu 11 maja 2006 roku - art.17 pkt 3;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego" – art.17 pkt 4;
- 5) sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego – art.17 pkt 5;
- 6) uzyskano opinie o projekcie planu miejscowego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i Wójta Gminy Stargard Szczeciński – art.17 pkt 6 - oraz instytucji i organów wskazanych w przepisach szczególnych;
- 7) uzgodniono projekt planu miejscowego z właściwymi organami i instytucjami, w tym z Wojewodą Zachodniopomorskim, Zarządem Województwa Zachodniopomorskiego i Zarządem Powiatu Stargardzkiego - art.17 pkt 7;
- 8) uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – art.17 pkt.8;
- 9) projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 23 czerwca do 13 lipca 2006 r. O terminie wyłożenia ogłoszono w dniu 13 czerwca 2006 r. w "Expresie Stargardzkim", w dniu 14 czerwca 2006 r. w "Dzienniku Stargardzkim" i w dniu 16 czerwca 2006 r. w "7 Dni Powiatu Stargardzkiego" oraz przez obwieszczenia na słupach ogłoszeniowych, a także na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej. Zorganizowano

w dniu 13 lipca 2006 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami. Wyznaczono termin do 27 lipca 2006 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu - art.17 pkt 10 i 11;

- 10) w wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag – informacja o braku uwag zawarta jest w załączniku Nr 3 – “Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu”.

Projekt planu miejscowego został wykonany w formie projektu uchwały Rady Miejskiej, w którym w § 53 określono stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% i 0%.

“Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania” stanowi załącznik Nr 4 do projektu uchwały.

Rozwiązania projektu planu miejscowego zgodne są z ustaleniami “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego”, przyjętym uchwałą Nr XXVII/263/2000 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 26 października 2000 r., w którym teren ten został oznaczony symbolami: W.1 U.1 U.2 G.2 S (tereny wypoczynku i rekreacji, tereny administracyjno – biurowe, obsługa biznesu, handel, gastronomia, tereny usług kultury i specjalistycznej opieki nad niepełnosprawnymi, tereny działalności gospodarczej – dużego i średniego biznesu, w tym o charakterze baz i składów, tereny strategiczne). Wrys ze Studium stanowi załącznik Nr 2 do uchwały.

Projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącego części terenu byłego lotniska położonej na zachód od ulicy Żwirki i Wigury* spełnia ustawowe warunki wymagane przed przedstawieniem do uchwalenia.