

UCHWAŁA Nr LX/1027/2009

RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 29 września 2009 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 156/11/2007 w rejonie „Rzeszów – Dworzysko”.**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przyjętego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Rada Miasta Rzeszowa
uchwała, co następuje:

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 156/11/2007 w rejonie „Rzeszów – Dworzysko”, zwany dalej „planem”.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:2000, będący integralną częścią uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) 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 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 135 ha, położony w północno – zachodniej części miasta, na osiedlu Przybyszówka, w rejonie ulic Ceramicznej i Dworzysko w Rzeszowie, oznaczony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P, U/UC**, o łącznej powierzchni ok. 80 ha, pod przemysł, składy i magazyny, usługi komercyjne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², komunikację, sieci infrastruktury technicznej oraz budowlę im towarzyszące;
 - 2) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P, U** o łącznej powierzchni ok. 26,6 ha, pod przemysł, składy i magazyny, usługi komercyjne, komunikację, sieci infrastruktury technicznej oraz budowlę im towarzyszące;
 - 3) przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Up**, o powierzchni ok. 2,0 ha, pod usługi publiczne; komunikację, urządzenia transportu publicznego, sieci infrastruktury technicznej oraz budowlę im towarzyszące;

- 4) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-GP**, o powierzchni ok. 2,6 ha, pod część publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, sieci infrastruktury technicznej oraz budowlę im towarzyszące;
- 5) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-G**, o powierzchni ok. 5,6 ha, pod publiczną drogę główną, sieci infrastruktury technicznej oraz budowlę im towarzyszące;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-Z**, o łącznej powierzchni ok. 7,3 ha, pod publiczne drogi zbiorcze, sieci infrastruktury technicznej oraz budowlę im towarzyszące;
- 7) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-L**, o łącznej powierzchni ok. 7,2 ha, pod publiczne drogi lokalne, sieci infrastruktury technicznej oraz budowlę im towarzyszące;
- 8) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D**, o powierzchni ok. 0,2 ha, pod publiczną drogę dojazdową, sieci infrastruktury technicznej oraz budowlę im towarzyszące;
- 9) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZU**, o łącznej powierzchni ok. 3,5 ha, pod zieleń urządzoną z dopuszczeniem komunikacji oraz sieci infrastruktury technicznej oraz budowlę im towarzyszących.

§ 4

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1. **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się lokalizowania zabudowy;
3. **miejscach postojowych** – należy przez to rozumieć wydzielone parkingi wielostanowiskowe, a także garaże naziemne, garaże podziemne oraz grupy miejsc parkingowych wzdłuż ulic;
4. **powierzchni użytkowej podstawowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię przeznaczoną do zaspokojenia podstawowych potrzeb wynikających z funkcji obiektów budowlanych, lub jego wydzielonej części, na wszystkich kondygnacjach;
5. **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcję terenu, a także sposób zagospodarowania tego terenu;
6. **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi o charakterze rynkowym nastawione na osiągnięcie zysku;
7. **wskaźniku miejsc postojowych dla usług** – należy przez to rozumieć liczbę miejsc postojowych określoną dla poszczególnych rodzajów usług, w dostosowaniu do przewidywanego generowanego przez nie ruchu, w stosunku do powierzchni użytkowej podstawowej tych usług, wyrażoną w poniższej tabeli

Rodzaj usług	Liczba miejsc postojowych dla klientów do powierzchni użytkowej podstawowej budynku	Liczba miejsc postojowych dla obsługi i dostaw do powierzchni użytkowej podstawowej budynku
Działalność produkcyjna	1 miejsce na każde 80m ² powierzchni	1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni
Funkcja magazynowa	1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni	1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni

<i>Usługi handlu spożywcze</i>	1 miejsce na każde 30 m ² powierzchni	1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni
art. przemysłowe inne	1 miejsce na każde 60 m ² powierzchni	1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni
<i>Usługi gastronomii</i>	1 miejsce na każde 30 m ² powierzchni	1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni
Usługi serwisowo-naprawcze	1 miejsce na każde 100 m ² powierzchni	1 miejsce na każde 200 m ² powierzchni
Usługi administracyjne biurowe bankowe pocztowe inne	1 miejsce na każde 100 m ² powierzchni	1 miejsce na każde 50 m ² powierzchni

przy czym, w przypadku wielofunkcyjności obiektów lub lokalu należy przyjąć najwyższą liczbę miejsc postojowych, określoną dla jednej z funkcji znajdujących się w danym obiekcie lub lokalu usługowym.

§ 5

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia części obszaru planu w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 Dębica- Stalowa Wola – Rzeszów, określonego w dokumentacji hydrologicznej, zatwierdzonej decyzją MOŚZNiL Nr KDH1/013/6037/97 z dnia 18 lipca 1997 roku, poprzez:
 - 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko;
 - 2) zakaz lokalizacji inwestycji zagrażających zasobom i jakości wód podziemnych.
2. Do ogrzewania obiektów należy wykorzystać tylko ekologiczne źródła energii ciepła.
3. Wody opadowe docelowo należy odprowadzić poprzez kanalizację deszczową do rzeki Wisłok; pośrednio dopuszcza się odprowadzenie poprzez zbiorniki retencyjne do rzeki Czarnej lub do zbiorników odparowywujących szczelnych. Ścieki z terenów dróg, parkingów i placów utwardzonych po podczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i rozporządzeniami wykonawczymi można odprowadzić do kanalizacji deszczowej.
4. Ścieki sanitarne należy odprowadzić poprzez kanalizację sanitarną do miejskiej oczyszczalni ścieków.
5. Gromadzenie i usuwanie odpadów - komunalnych i powstających w wyniku prowadzenia działalności należy prowadzić w sposób nie zagrażający środowisku i zdrowiu ludzi, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
6. W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia w strefie lotniska Rzeszów – Jasionka, w szczególności urządzenia związane z zabudową np. maszty, anteny nie mogą przekraczać wysokości rzędnych oznaczonych na rysunku planu.

§ 6

Ustala się następujące zasady w zakresie komunikacji:

1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem, poprzez projektowany (w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 167/6/2008) odcinek drogi głównej publicznej, projektowane drogi publiczne: KD-GP, KD-G, 1 KD- Z, 2 KD- Z i 3 KD- Z, do drogi krajowej nr 4 poprzez system dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1-9 KD - L i KD- D oraz drogi wewnętrzne.
2. Z drogi publicznej – ul. Ceramicznej.

§ 7

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę :
 - a) z miejskiej sieci wodociągowej dwiema niezależnymi magistralami:
 - magistrala nr I, o średnicy DN300 stanowiąca odgałęzienie od magistrali DN600 w rejonie ul. Miłocińskiej projektowana w kierunku zachodnim, następnie wzdłuż ul. Ropczyckiej, w obręb obszaru planu do lokalnego wzniesienia o rzędnej 238,2 m n.p.m. do przewidzianego zbiornika wyrównawczego o pojemności min. 3000 m³ znajdującego się poza obszarem planu,
 - magistrala nr II, o średnicy min. DN300, stanowiąca odgałęzienie od magistrali DN800 w rejonie ul. Rzemieślniczej projektowana w kierunku zachodnim oraz północnym wzdłuż projektowanych dróg, znajdujących się poza obszarem planu, w obręb obszaru planu do granicy z gminą Świlcza,
 - b) rozproszczenie wody w obrębie obszaru planu projektowaną siecią wodociagową prowadzoną w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) do miejskiej oczyszczalni ścieków w Rzeszowie systemem kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie,
 - b) ścieki bytowo-gospodarcze i przemysłowe należy odprowadzać głównymi ciągami o średnicach DN200-DN400 z poszczególnych zlewni kanalizacyjnych do kolektora zbiorczego DN800 grawitacyjno-tłoczno o planowanym przebiegu wzdłuż północnej granicy planu w kierunku wschodnim, wzdłuż projektowanej „drogi północnej” oznaczonej symb. KD-GP i dalej poza obszarem planu w kierunku miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) ścieki opadowe z terenów dróg, parkingów i placów utwardzonych oraz z terenów zabudowy po podczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i rozporządzeniami wykonawczymi planuje się odprowadzać poprzez system kanalizacji deszczowej o średnicach od DN300-DN2000 do odbiorników ścieków,
 - b) głównym odbiornikiem ścieków opadowych będzie rzeka Wisłok,
 - c) dopuszcza się wprowadzenie ścieków opadowych poprzez zbiorniki retencyjne do rzeki Czarna stanowiącej odbiornik pośredni (lewobrzeżny dopływ rzeki Wisłok),
 - d) dopuszcza się odwodnienie dróg: KD-G i 1 KD-Z oraz terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 P,U/UC, 2 P,U/UC, 3 P,U/UC i Up poprzez zbiorniki odparowujące szczelne;
- 4) zaopatrzenie w ciepło :
 - a) w szczególności z sieci ciepłowniczej wysokoparametrowej po jej rozbudowie przez wyprowadzenie odgałęzienia wysokoparametrowego (2x DN250 ÷ 2 x DN300) w ul. Obrońców Poczty Gdańskiej w obręb obszaru planu po północnej stronie Miłocina z przebiegiem głównego ciągu ciepłowniczego w liniach

- rozgraniczających drogi oznaczonej w planie symbolem 1 KDL; oraz wykonania indywidualnych węzłów cieplnych,
- b) dopuszcza się indywidualne źródła ciepła nie pogarszające stanu środowiska, z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii (gazowych, olejowych, elektrycznych, oraz ze źródeł energii odnawialnej);
- 5) zaopatrzenie w gaz:
- a) przewiduje się z istniejącej stacji redukcyjno pomiarowej I^o przy ul. Strzyżowskiej poprzez istniejącą sieć gazową średniego ciśnienia DN 200/150 mm przebiegającą po północnej stronie ul. Krakowskiej oraz projektowany gazociąg średniego ciśnienia,
- b) dopuszcza się zasilanie obszaru objętego planem z gazociągu wysokoprężnego przebiegającego poza granicami planu za pośrednictwem gazociągu wysokoprężnego poprzez projektowaną stację redukcyjno-pomiarową I^o zlokalizowaną w części zachodniej planu lub poza granicami planu - w przypadku bardzo dużych zapotrzebowań na gaz,
- c) rozprowadzenie gazu gazociągami średnioprężnymi zlokalizowanymi w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem się wyprowadzenia sieci średnioprężnej poza obszar planu i połączenie jej z istniejącą siecią gazową średnioprężną sąsiadujących miejscowości;
- 6) zasilanie energią elektryczną – z istniejącej i projektowanej sieci średniego napięcia, poprzez jej rozbudowę i budowę nowych linii kablowych i napowietrznych oraz stacji transformatorowych Sn/nN;
- 7) sieci telekomunikacyjne przewodowe należy wykonać jako podziemne;
- 8) gromadzenie (w granicach własnych działek) i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie;
- 9) gromadzenie i usuwanie odpadów powstających w wyniku prowadzonej działalności produkcyjno-usługowej w sposób nie zagrażający środowisku zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
- 10) sieci infrastruktury technicznej należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic i w strefach zieleni urządzonej; dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury technicznej na innych terenach pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 11) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, dopuszcza się ich przebudowę;
- 12) dopuszcza się inne niż określone w § 7 techniczne parametry sieci i urządzeń oraz przebiegi sieci głównych i ich włączenia w przypadku uzasadnionym funkcją lub sposobem zagospodarowania terenu;
- 13) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 8

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 P, U/UC, o powierzchni około 9,9 ha, określonego granicą planu oraz liniami rozgraniczającymi.

1. Teren przeznacza się pod:

- 1) przemysł;
- 2) składy i magazyny;
- 3) usługi komercyjne;
- 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) komunikację;

- 6) sieci infrastruktury technicznej oraz budowie im towarzyszące.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-G i 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakazuje się zmian w zagospodarowaniu powodujących trwałe uszczuplenie powierzchni biologicznie czynnej poniżej wskaźnika 20%;
 - 3) podział nieruchomości na działki pod warunkiem wydzielenia działki budowlanej nie mniejszej jak 0,5 ha przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) kąt prowadzenia granicy działki w stosunku do dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-G i 1 KD – L $90^{\circ} \pm 10\%$,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50 m,
 - c) wjazd na działki bezpośrednio z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KD-L lub przez drogi wewnętrzne,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne oraz budowie infrastruktury technicznej, przy czym wielkość wydzielanej działki powinna być dostosowana do warunków technicznych dotyczących lokalizowania budowli (z pominięciem zasad zawartych § 8 ust.2 pkt 3 ppkt a, b).
3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury obiektów przemysłowych, magazynowych, składowych, usługowych i handlowych:
 - 1) obiekty jedno lub wielokondygnacyjne:
 - a) budynki przemysłowe, magazynowe i składowe do pięciu kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 25 m,
 - b) budynki usługowe (biurowe, wystawiennicze, itp.) i handlowe do 10 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 45 m;
 - 2) kształtując gabaryty i formę obiektów należy akcentować wejścia główne;
 - 3) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych i biurowych usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych nie mniejsza niż 30% powierzchni elewacji;
 - 4) dachy o kącie nachylenia połaci od 2 – 20°;
 - 5) dopuszcza się naswietla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 3 m od krawędzi dachu.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-G i 1 KD-L;
 - 2) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych;
 - 3) w granicach terenu należy wydzielić odpowiednią do funkcji terenu ilość miejsc postojowych, zgodnie z § 4 pkt.7;
 - 4) dopuszcza się budowę parkingów, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych.
5. Tereny pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogę należy zagospodarować zielenią niską, średniowysoką i wysoką, w ramach której dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury;
 - 2) nośników reklamowych:
 - a) o module: 1 m x 1,5 m i wysokości nie wyższej niż 4 m, przy maksymalnych wymiarach: 3 m x 4,5 m,
 - b) o powierzchni reklamowej usytuowanej nie niżej jak 1 m nad poziomem terenu;
 - 3) słupów z logo firmy o wysokości nie wyższej niż 20 m;
 - 4) sieci infrastruktury technicznej i budowli im towarzyszących;
 - 5) utwardzonych ciągów pieszych i rowerowych;

- 6) połączeń komunikacyjnych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi oraz zjazdów z dróg;
 - 7) miejsc postojowych, przy czym współczynnik miejsc postojowych do powierzchni terenu zielonego nie może przekraczać 20%.
6. W zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
 7. Przy grodzeniu terenów należy stosować ogrodzenia ażurowe, z wykluczeniem prefabrykatów betonowych.

§ 9

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 P, U/UC, o powierzchni ok. 9,1 ha, określonego granicą planu oraz liniami rozgraniczającymi.

1. Teren przeznaczony jest pod:
 - 1) przemysł;
 - 2) składy i magazyny;
 - 3) usługi komercyjne;
 - 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 5) komunikację;
 - 6) sieci infrastruktury technicznej oraz budowle im towarzyszące.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-G i 5 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakazuje się zmian w zagospodarowaniu powodujących trwale uszczuplenie powierzchni biologicznie czynnej poniżej wskaźnika 20%;
 - 3) podział nieruchomości na działki pod warunkiem wydzielenia działki budowlanej nie mniejszej jak 0,5 ha przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) kąt prowadzenia granicy działki w stosunku do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami: KD-G i 1 KD-L $90^{\circ} \pm 10\%$,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 50 m,
 - c) wjazd na działki bezpośrednio z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KD-L lub przez drogi wewnętrzne,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne oraz budowle infrastruktury technicznej, przy czym wielkość wydzielanej działki powinna być dostosowana do warunków technicznych dotyczących lokalizowania budowli (z pominięciem zasad zawartych § 9 ust.2 pkt 3 ppkt a, b).
3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury obiektów przemysłowych, magazynowych, składowych, usługowych i handlowych:
 - 1) obiekty jedno lub wielokondygnacyjne:
 - a) budynki przemysłowe, magazynowe i składowe do pięciu kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 25 m,
 - b) budynki usługowe (biurowe, wystawiennicze, itp.) i handlowe do 10 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 45 m;
 - 2) kształtując gabaryty i formę obiektów należy akcentować wejścia główne;
 - 3) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych i biurowych usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych nie mniejsza niż 30% powierzchni elewacji;
 - 4) dachy o kącie nachylenia połaci od 2 – 20°;
 - 5) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 3 m od krawędzi dachu.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami: KD-G i KD-L;
- 2) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych;
- 3) w granicach terenu należy wydzielić odpowiednią do funkcji terenu ilość miejsc postojowych, zgodnie z § 4 pkt.7;
- 4) dopuszcza się budowę parkingów, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych.
5. Tereny pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogę należy zagospodarować zielenią niską, średniowysoką i wysoką, w ramach której dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury;
 - 2) nośników reklamowych:
 - a) o module: 1 m x 1,5 m i wysokości nie wyższej niż 4 m, przy maksymalnych wymiarach: 3 m x 4,5 m,
 - b) o powierzchni reklamowej usytuowanej nie niżej jak 1 m nad poziomem terenu;
 - 3) słupów z logo firmy o wysokości nie wyższej niż 20 m;
 - 4) sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, w szczególności stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
 - 5) utwardzonych ciągów pieszych i rowerowych;
 - 6) połączeń komunikacyjnych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi oraz zjazdów z dróg;
 - 7) miejsc postojowych, przy czym współczynnik miejsc postojowych do powierzchni terenu zielonego nie może przekraczać 20%.
6. W zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Przy grodzeniu terenów należy stosować ogrodzenia ażurowe, z wykluczeniem prefabrykatów betonowych.

§ 10

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 P, U/UC, o powierzchni około 13,2 ha, określonego liniami rozgraniczającymi.

1. Teren przeznaczony jest pod:
 - 1) przemysł;
 - 2) składy i magazyny;
 - 3) usługi komercyjne;
 - 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 5) komunikację;
 - 6) sieci infrastruktury technicznej oraz budowle im towarzyszące.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-G i KD-Z, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakazuje się zmian w zagospodarowaniu powodujących trwałe uszczuplenie powierzchni biologicznie czynnej poniżej wskaźnika 20%;
 - 3) podział nieruchomości na działki pod warunkiem wydzielenia działki budowlanej nie mniejszej jak 0,5 ha przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) kąt prowadzenia granicy działki w stosunku do dróg: KD-G i 1 KD-Z $90^\circ \pm 20\%$,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50 m,
 - c) wjazd na działki bezpośrednio z dróg 1 KD-Z lub przez drogi wewnętrzne,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne oraz budowle infrastruktury technicznej, przy czym wielkość wydzielanej działki powinna być dostosowana do warunków technicznych dotyczących lokalizowania budowli (z pominięciem zasad zawartych § 10 ust.2 pkt 3 ppkt a, b).

3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury obiektów przemysłowych, magazynowych, składowych, usługowych i handlowych.:
 - 1) obiekty jedno lub wielokondygnacyjne:
 - a) budynki przemysłowe, magazynowe i składowe do pięciu kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 25 m,
 - b) budynki usługowe (biurowe, wystawiennicze, itp.) i handlowe do 10 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 45 m;
 - 2) kształtując gabaryty i formę obiektów należy akcentować wejścia główne;
 - 3) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych i biurowych usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych nie mniejsza niż 30% powierzchni elewacji;
 - 4) dachy o kącie nachylenia połąci od 2 – 20°;
 - 5) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 3 m od krawędzi dachu.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD- G i 1 KD- Z;
 - 2) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych;
 - 3) w granicach terenu należy wydzielić odpowiednią do funkcji terenu ilość miejsc postojowych, zgodnie z § 4 pkt. 7;
 - 4) dopuszcza się budowę parkingów, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych.
5. Tereny pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogę należy zagospodarować zielenią niską, średniowysoką i wysoką, w ramach której dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury;
 - 2) nośników reklamowych:
 - a) o module 1 m x 1,5 m i wysokości nie wyższej niż 4 m, przy maksymalnych wymiarach 3 m x 4,5 m,
 - b) o powierzchni reklamowej usytuowanej nie niżej jak 1 m nad poziomem terenu;
 - 3) słupów z logo firmy o wysokości nie wyższej niż 20 m;
 - 4) sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, w szczególności stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
 - 5) utwardzonych ciągów pieszych i rowerowych;
 - 6) połączeń komunikacyjnych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi oraz zjazdów z dróg;
 - 7) miejsc postojowych, przy czym współczynnik miejsc postojowych do powierzchni terenu zielonego nie może przekraczać 20%.
6. W zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Przy grodzeniu terenów należy stosować ogrodzenia ażurowe, z wykluczeniem prefabrykatów betonowych.

§ 11

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu 4 P, U/UC, o powierzchni około 18 ha, określonego granicą planu oraz liniami rozgraniczającymi.

1. Teren przeznaczony się pod:
 - 1) przemysł;
 - 2) składy i magazyny;
 - 3) usługi komercyjne;
 - 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 5) komunikację;

- 6) sieci infrastruktury technicznej oraz budowie im towarzyszące.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-G i KD-Z, oraz 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakazuje się zmian w zagospodarowaniu powodujących trwałe uszczuplenie powierzchni biologicznie czynnej poniżej wskaźnika 20%;
 - 3) podział nieruchomości na działki pod warunkiem wydzielenia działki budowlanej nie mniejszej jak 0,5 ha przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) kąt prowadzenia granicy działki w stosunku do drogi: 1 KD-Z, 3 KD-L i 5 KD-L $90^{\circ} \pm 10\%$,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
 - c) wjazd na działki bezpośrednio z dróg: 3 KD-L i 5 KD-L lub przez drogi wewnętrzne,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne oraz budowę infrastruktury technicznej, przy czym wielkość wydzielanej działki powinna być dostosowana do warunków technicznych dotyczących lokalizowania budowli (z pominięciem zasad zawartych § 11 ust.2 pkt 3 ppkt a, b).
3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury obiektów przemysłowych, magazynowych, składowych, usługowych i handlowych:
 - 1) obiekty jedno lub wielokondygnacyjne:
 - a) budynki przemysłowe, magazynowe i składowe do pięciu kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 25 m,
 - b) budynki usługowe (biurowe, wystawiennicze, itp.) i handlowe do 10 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 45 m;
 - 2) kształtując gabaryty i formę obiektów należy akcentować wejścia główne;
 - 3) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych i biurowych usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych nie mniejsza niż 30% powierzchni elewacji ;
 - 4) dachy o kącie nachylenia połąci od 2 – 20°;
 - 5) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 3 m od krawędzi dachu.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KD-Z, 3 KD-L i 5 KD-L;
 - 2) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych;
 - 3) w granicach terenu należy wydzielić odpowiednią do funkcji terenu ilość miejsc postojowych, zgodnie z § 4 pkt. 7;
 - 4) dopuszcza się budowę parkingów, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych.
5. Tereny pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogę należy zagospodarować zielenią niską, średniowysoką i wysoką, w ramach której dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury;
 - 2) nośników reklamowych:
 - a) o module: 1 m x 1,5 m i wysokości nie wyższej niż 4 m, przy maksymalnych wymiarach: 3 m x 4,5 m,
 - b) o powierzchni reklamowej usytuowanej nie niżej jak 1 m nad poziomem terenu;
 - 3) słupów z logo firmy o wysokości nie wyższej niż 20 m;
 - 4) sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, w szczególności stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
 - 5) utwardzonych ciągów pieszych i rowerowych;

- 6) połączeń komunikacyjnych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi oraz zjazdów z dróg;
 - 7) miejsc postojowych, przy czym współczynnik miejsc postojowych do powierzchni terenu zielonego nie może przekraczać 20%.
6. W zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Przy grodzeniu terenów należy stosować ogrodzenia ażurowe, z wykluczeniem prefabrykatów betonowych.

§ 12

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu 5 P, U/UC, o powierzchni około 8,2 ha, określonego liniami rozgraniczającymi.

1. Teren przeznaczony się pod:
 - 1) przemysł;
 - 2) składy i magazyny;
 - 3) usługi komercyjne;
 - 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 5) komunikację;
 - 6) sieci infrastruktury technicznej oraz budowle im towarzyszące.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-Z i 5m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-L, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zakazuje się zmian w zagospodarowaniu powodujących trwale uszczuplenie powierzchni biologicznie czynnej poniżej wskaźnika 20%;
 - 3) podział nieruchomości na działki pod warunkiem wydzielenia działki budowlanej nie mniejszej jak 0,5 ha przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) kąt prowadzenia granicy działki w stosunku do drogi: 1 KD-Z, 2 KD-Z, 3 KD-L i 4 KD-L $90^{\circ} \pm 10\%$,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
 - c) wjazd na działki bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2 KD-Z, 3 KD-L i 4 KD-L lub przez drogi wewnętrzne,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne oraz budowle infrastruktury technicznej, przy czym wielkość wydzielanej działki powinna być dostosowana do warunków technicznych dotyczących lokalizowania budowli (z pominięciem zasad zawartych § 12 ust.2 pkt 3 ppkt a, b).
3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury obiektów przemysłowych, magazynowych, składowych, usługowych i handlowych:
 - 1) obiekty jedno lub wielokondygnacyjne:
 - a) budynki przemysłowe, magazynowe i składowe do pięciu kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 25 m,
 - b) budynki usługowe (biurowe, wystawiennicze, itp.) i handlowe do 10 kondygnacji nadziemnych, nie wyżej jak 45 m;
 - 2) kształtując gabaryty i formę obiektów należy akcentować wejścia główne;
 - 3) powierzchnia przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych i biurowych usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych nie mniejsza niż 30% powierzchni elewacji;
 - 4) dachy o kącie nachylenia połąci od 2 – 20°;
 - 5) dopuszcza się naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej, komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową, przy czym należy je lokalizować nie mniej niż 3 m od krawędzi dachu .
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 KD-Z, 2 KD-Z, 3 KD-L i 4 KD - L;
- 2) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych;
- 3) w granicach terenu należy wydzielić odpowiednią do funkcji terenu ilość miejsc postojowych, zgodnie z § 4 pkt.7;
- 4) dopuszcza się budowę parkingów, w tym parkingów podziemnych i wielopoziomowych.
5. Tereny pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogę należy zagospodarować zielenią niską, średniowysoką i wysoką, w ramach której dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów małej architektury;
 - 2) nośników reklamowych:
 - a) o module: 1 m x 1,5 m i wysokości nie wyższej niż 4 m, przy maksymalnych wymiarach: 3 m x 4,5 m ,
 - b) o powierzchni reklamowej usytuowanej nie niżej jak 1 m nad poziomem terenu;
 - 3) słupów z logo firmy o wysokości nie wyższej niż 20 m;
 - 4) sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, w szczególności stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
 - 5) utwardzonych ciągów pieszych i rowerowych;
 - 6) połączeń komunikacyjnych dróg wewnętrznych z drogami publicznymi oraz zjazdów z dróg;
 - 7) miejsc postojowych, przy czym współczynnik miejsc postojowych do powierzchni terenu zielonego nie może przekraczać 20%.
6. W zagospodarowaniu terenu uwzględnić odległości od istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Przy grodzeniu terenów należy stosować ogrodzenia ażurowe, z wykluczeniem prefabrykatów betonowych.

§ 13

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu 6 P, U/UC, o powierzchni około 15,5 ha, określonego granicą planu oraz liniami rozgraniczającymi.

1. Teren przeznaczony się pod:
 - 1) przemysł;
 - 2) składy i magazyny;
 - 3) usługi komercyjne;
 - 4) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 5) komunikację;
 - 6) sieci infrastruktury technicznej oraz budowie im towarzyszące.
2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KD- GP i 5 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem KD- L, zgodnie z rysunkiem planu ;
 - 2) zakazuje się zmian w zagospodarowaniu powodujących trwale uszczuplenie powierzchni biologicznie czynnej poniżej wskaźnika 20%;
 - 3) podział nieruchomości na działki pod warunkiem wydzielenia działki budowlanej nie mniejszej jak 0,5 ha przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) kąt prowadzenia granicy działki w stosunku do dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3 KD-L, 5 KD-L i 7 KD-L $90^\circ \pm 10\%$,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30 m,
 - c) wjazd na działki bezpośrednio z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3 KD-L, 5 KD-L i 7 KD-L lub przez drogi wewnętrzne,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek pod drogi wewnętrzne oraz budowę infrastruktury technicznej, przy czym wielkość wydzielanej działki powinna być