

UCHWAŁA
RADY GMINY OSIELSKO
z dnia

**w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
Gminy Osielsko położonego wzdłuż drogi Bydgoszcz-Gdańsk**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 i art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko uchwalonego uchwałą nr X/99/2015 Rady Gminy w Osielsku z dnia 17 listopada 2015 r. uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gminy Osielsko położonego wzdłuż drogi Bydgoszcz-Gdańsk, zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący integralną część uchwały, jako załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne GML tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów – nakazy i zakazy.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. W realizacji miejscowego planu, oprócz ustaleń przepisów zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 5. Na rysunku planu obowiązują:

- 1) granica gminy;
- 2) granica obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ograniczonego użytkowania od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej;
- 7) granica strefy „W” ochrony archeologicznej;
- 8) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;
- 9) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2

Ogólne ustalenia planu

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **MN**,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – **MN/U**,
 - c) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **U/MN**,
 - d) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – **U/MW**,
 - e) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – **MW/U**,

- f) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o symbolu – **U/MN/MW**,
 - g) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **U/MW/MN**,
 - h) usług administracji z dopuszczeniem zieleni urządzonej, o symbolu – **UA/ZP**,
 - i) zabudowy usługowej, o symbolu – **U**,
 - j) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – **P/U**,
 - k) zieleni urządzonej, o symbolu – **ZP**,
 - l) lasów, o symbolu – **ZL**,
 - m) infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o symbolu – **E**,
 - n) infrastruktury technicznej – kanalizacja, o symbolu – **K**,
 - o) drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, o symbolu – **KD-GP**,
 - p) dróg publicznych zbiorczych, o symbolu – **KD-Z**,
 - q) dróg publicznych lokalnych, o symbolu – **KD-L**,
 - r) dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – **KD-D**,
 - s) dróg wewnętrznych, o symbolu – **KDW**,
 - t) ciągów pieszojezdnych, o symbolu – **KX**;
- 2) dla nowej zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
 - 2) obowiązuje zasada budowy jednego budynku mieszkalnego na jednej działce budowlanej rozumianej w myśl definicji wskazanej zapisami Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 3) budynek wolnostojący - należy rozumieć jako budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, gdy pomiędzy poszczególnymi elementami budynku, takimi jak fundament, ściany nośne, konstrukcja dachu, istnieje wolna przestrzeń i żaden z tych elementów nie jest konstrukcyjnie ani funkcjonalnie powiązany z drugim budynkiem;
 - 4) budynek w zabudowie bliźniaczej – należy rozumieć jako budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, którego jedna ze ścian zewnętrznych częściowo lub całkowicie przylega do drugiego budynku;
 - 5) budynek w zabudowie szeregowej – należy rozumieć jako budynek stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, którego jedna albo dwie ściany zewnętrzne częściowo lub całkowicie przylegają do następnego budynku;

- 6) dopuszcza się realizację zabudowy w układzie szeregowym wyłącznie w przypadku realizacji od 3 do 6 budynków w jednym szeregu;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy zasadniczej bryły budynku – lica ściany frontowej, natomiast zewnętrzne elementy budynku, jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, okapy itp., mogą być usytuowane poza nią;
- 8) dla dachów o nachyleniu powyżej 15° należy stosować kolory pokrycia zbliżone do naturalnego koloru dachówki ceramicznej lub w kolorze grafitowym;
- 9) obowiązuje zachowanie istniejącej sieci melioracyjnej z możliwością jej przebudowy i rozbudowy;
- 10) dopuszcza się zmianę przebiegu i skanalizowanie rowów melioracyjnych.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym:

- 1) zachowanie istniejących form ukształtowania terenu z wyłączeniem realizacji obiektów budowlanych;
- 2) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się strefę „W” ochrony archeologicznej, wszelką działalność inwestycyjną na obszarze strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) dla obiektu wpisanego do ewidencji zabytków wymagane jest: zachowanie zabudowy historycznej wpisanej do gminnej ewidencji zabytków z warunkiem jej konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji realizowanym przez remonty konserwatorskie, zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków i kolorystyki, zachowanie i konserwacja elewacji ceglanych (zakaz ich tynkowania, malowania i ocieplania), zakaz ocieplania ścian elewacji frontowych i pozostałych, posiadających zachowany detal architektoniczny oraz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramowania okienne, z wymogiem przywrócenia stolarki z materiałów i w formie historycznej (wymiana stolarki jest dopuszczana jedynie na stolarkę z materiałów historycznych z zachowaniem podziałów i kształtów, zakaz stosowania stolarki pcv), wymagane jest dostosowanie nowej zabudowy wprowadzanej na obszar parceli do budynku historycznego pod względem gabarytów, kompozycji bryły, elewacji, dachów;
- 3) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na obiekt, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) w przypadku przekroczenia przez istniejące budynki parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do $\pm 15\%$,
 - b) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy,
 - c) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połączeń dachowych z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki, pokrycia dachu oraz kąta nachylenia połączeń dachowych z tolerancją do $\pm 10^\circ$,
 - d) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji z uwzględnieniem dotychczasowych funkcji;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m²;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 500 m²;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej 350 m²;
- 5) obowiązuje wydzielenie miejsc parkingowych w minimalnej ilości 2 miejsc parkingowych na mieszkanie, 1 miejsca parkingowego na 25 m² powierzchni użytkowej usług, 1 miejsca parkingowego na 1 zatrudnionego dla obiektów produkcyjnych i magazynowych;
- 6) w ramach projektowanych miejsc parkingowych obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 88P/U, 89P/U, 91P/U, 92P/U i 93P/U;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych.

8. 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: na obszarze objętym planem nie występują tereny objęte ochroną.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: odległość posadowienia obiektów budowlanych od istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg;
- 2) do czasu realizacji drugiej jezdni na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KD-GP1 dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów przyległych do terenu KD-GP1 na dotychczasowych zasadach;
- 3) dla działek geodezyjnych posiadających wyłącznie obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-GP1 dopuszcza się obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach;
- 4) w strefie ograniczonego użytkowania od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązują następujące zasady:
 - a) zakaz budowy, rozbudowy i przebudowy obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakaz lokalizowania budowli kubaturowych,
 - c) zakaz nasadzeń i utrzymywania zieleni wysokiej;
- 5) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się budowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych;
- 8) odprowadzanie wód opadowych:
 - a) z terenów utwardzonych nieprzepuszczalnych w granicach linii rozgraniczających dróg publicznych odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na grunt zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) z pozostałych terenów odprowadzanie wód opadowych na grunt,
 - d) dopuszcza się realizację zbiorników i urządzeń związanych z retencją wód opadowych;
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: należy zachować normatywne wartości emisji zanieczyszczeń do powietrza, określone w przepisach odrębnych;
- 11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej 15 kV strefa ograniczonego użytkowania od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać;

- 12) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych: gromadzenie odpadów komunalnych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

13. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych 0%;
- 2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych 30%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

§ 7. Tereny oznaczone symbolami **1U, 11U, 12U, 34U, 35U, 36U, 38U, 42U, 43U, 45U, 47U, 51U i 68U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 50°;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) minimum 20% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 5) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki lub terenu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,8;
- 7) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 8) dla terenu 11U obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-L1 i KD-W3;
- 9) dla terenu 34U obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L3 oraz terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX3;
- 10) dla terenu 35U obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D7 oraz KD-D20;

- 11) dla terenu 36U obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-Z8 oraz KD-D20;
- 12) dla terenu 38U obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L3 i KD-Z7 oraz terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX3;
- 13) dla terenu 43U obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-Z3, KD-Z7 i KD-D24;
- 14) dla terenu 45U obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-Z8 i KD-D22;
- 15) dla terenu 47U obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D21 i KD-D22;
- 16) dla terenu 51U obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D24 i KD-D25.

§ 8. Tereny oznaczone symbolami **2U/MN, 5U/MN, 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 19U/MN, 20U/MN, 27U/MN, 30U/MN, 33U/MN, 41U/MN, 48U/MN, 52U/MN, 57U/MN, 61U/MN, 62U/MN** i **74U/MN** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 55°;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- 5) dachy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących o nachyleniu od 15° do 55°;
- 6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- 7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo – gospodarczych od 1,5° do 45°;
- 8) dopuszcza się wydzielenie funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 9) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- 10) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 11) minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

- 12) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,8;
- 14) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 15) dla terenu 5U/MN obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-L1, KD-D3 i KD-D4;
- 16) dla terenu 8U/MN obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-L11, KD-D5 i KD-D6;
- 17) dla terenu 9U/MN obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-Z2, KD-D5 i KD-D6;
- 18) dla terenu 10U/MN obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-Z2 i KD-D7;
- 19) dla terenu 19U/MN obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D8 i KD-D9;
- 20) dla terenu 20U/MN obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D9, KD-D10 i KD-Z3;
- 21) dla terenu 30U/MN obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D10, KD-D11, KD-Z3 i KD-W2;
- 22) dla terenu 74U/MN obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-Z5 i KD-D21.

§ 9. Tereny oznaczone symbolami **3MN/U**, **28MN/U**, **46MN/U**, **53MN/U** i **56MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- 2) dachy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących o nachyleniu od 15° do 55°;
- 3) dopuszcza się realizację budynków usługowych;
- 4) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- 5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 55°;
- 6) dopuszcza się budowę wolnostojących z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- 7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo – gospodarczych od 1,5° do 45°;
- 8) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

- 9) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- 10) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 11) minimum 40% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 12) powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub terenu;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,8;
- 14) dla terenu 3MN/U obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D1, KD-D2 i KD-D3;
- 15) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 10. Tereny oznaczone symbolami **4MN, 16MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 50MN, 58MN, 63MN, 64MN, 65MN, 66MN, 67MN, 77MN, 78MN, 79MN, 80MN, 81MN, 82MN i 84MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o nachyleniu od 15° do 55°;
- 3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- 4) dachy budynków garażowych, garażowo – gospodarczych o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- 5) minimum 50% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 6) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki lub terenu;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,5.

§ 11. Tereny oznaczone symbolami **13ZP, 15ZP, 31ZP, 54ZP i 95ZP** przeznacza się na cel zieleni urządzonej.

§ 12. Tereny oznaczone symbolami **14E, 29E, 49E, 55E i 70E** przeznacza się na cel infrastruktury technicznej – elektroenergetyka; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej oraz maksymalnie 5,0 m;

- 2) dachy o nachyleniu od 1,5° do 50°;
- 3) minimum 5% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 4) powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki lub terenu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,95.

§ 13. Tereny oznaczone symbolami **17MW/U**, **72MW/U** i **75MW/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych o nachyleniu od 15° do 55°;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- 4) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- 5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 55°;
- 6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- 7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo – gospodarczych od 1,5° do 45°;
- 8) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 9) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- 10) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 11) na terenie 17MW/U należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 10,0 m wzdłuż terenu 16MN;
- 12) na terenie 75MW/U należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 10,0 m wzdłuż terenu 77MN;
- 13) minimum 30% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 14) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu;
- 15) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 2,2;

- 16) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

§ 14. Teren oznaczony symbolem **18UA/ZP** przeznacza się na cel usług administracji z dopuszczeniem zieleni urządzonej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do czterech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 18,0 m;
- 2) dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 50°;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) minimum 20% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 5) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki lub terenu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 3,2;
- 7) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 8) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-Z1, KD-Z3, KD-D8 oraz z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX1.

§ 15. Teren oznaczony symbolem **21MW/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- 2) dachy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych o nachyleniu od 15° do 55°;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- 4) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- 5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 55°;
- 6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- 7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo – gospodarczych od 1,5° do 45°;
- 8) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

- 9) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- 10) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 11) należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej szerokości minimum 10,0 m wzdłuż terenu 22MN;
- 12) minimum 30% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 13) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 2,2;
- 15) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 16. Teren oznaczony symbolem **32U/MN/MW** przeznaczony jest na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 55°;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- 5) dachy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących o nachyleniu od 15° do 55°;
- 6) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 7) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- 8) dachy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych o nachyleniu od 15° do 55°;
- 9) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- 10) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo – gospodarczych od 1,5° do 45°;
- 11) dopuszcza się wydzielenie funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 12) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

- 13) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 14) minimum 30% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 15) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu;
- 16) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 2,1;
- 17) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 18) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D11 i KD-D12.

§ 17. Teren oznaczony symbolem **37U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 50°;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) minimum 5% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 5) powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki lub terenu;
- 6) dopuszcza się realizację zabudowy na granicy działki;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 2,5;
- 8) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w ramach parkingu zbiorczego dla całego terenu 37U;
- 9) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 10) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-Z8.

§ 18. Tereny oznaczone symbolami **39MW/U** i **40MW/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;

- 2) dachy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych o nachyleniu od 15° do 55°;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;
- 4) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- 5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 55°;
- 6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- 7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo – gospodarczych od 1,5° do 45°;
- 8) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkaniowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 9) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- 10) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 11) na terenie 40MW/U należy zrealizować pas zielni izolacyjnej szerokości minimum 10,0 m wzdłuż terenu 41U/MN;
- 12) minimum 30% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 13) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 2,2;
- 15) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 19. Teren oznaczony symbolem **44U** przeznaczony jest na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 13,0 m;
- 2) dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

- 6) minimum 10% powierzchni działki budowlanej lub terenu należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 7) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki lub terenu;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,0;
- 9) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 10) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-Z7.

§ 20. Tereny oznaczone symbolami **59K**, **71K**, **90K** przeznacza się na cel infrastruktury technicznej – kanalizacja.

§ 21. Teren oznaczony symbolem **60U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 50°;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) minimum 20% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 5) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki lub terenu;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 3,2;
- 7) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 8) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D25 i KD-D26.

§ 22. Tereny oznaczone symbolami **69U/MW/MN** i **76U/MW/MN** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- 2) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 55°;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;

- 5) dachy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych o nachyleniu od 15° do 55°;
- 6) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- 8) dachy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych o nachyleniu od 15° do 55°;
- 9) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- 10) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo – gospodarczych od 1,5° do 45°;
- 11) dopuszcza się łączenie funkcji usługowej z funkcją mieszkalną tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 12) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 13) na terenie 76U/MW/MN w przypadku realizacji zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zrealizować pas zielni izolacyjnej szerokości minimum 10,0 m wzdłuż terenu 77MN;
- 14) na terenie 69U/MW/MN w przypadku realizacji zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zrealizować pas zielni izolacyjnej szerokości minimum 10,0 m wzdłuż terenu 67MN;
- 15) minimum 30% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 16) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu;
- 17) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 2,2;
- 18) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 23. Teren oznaczony symbolem **73U/MW** przeznaczony jest na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 55°;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- 5) dachy budynków mieszkaniowych wielorodzinnych o nachyleniu od 15° do 55°;

- 6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- 7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo – gospodarczych od 1,5° do 45°;
- 8) dopuszcza się wydzielenie funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych tak, by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 9) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- 10) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 11) minimum 30% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 12) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 2,2;
- 14) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 15) obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-D26, KD-D27 oraz KD-Z4.

§ 24. Teren oznaczony symbolem **83MN** przeznaczony jest na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 15° do 55°;
- 3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- 4) dachy budynków garażowych, garażowo – gospodarczych o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- 5) minimum 30% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 6) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,5;
- 8) obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D37.

§ 25. Tereny oznaczone symbolami **85ZL, 86ZL, 87ZL i 94ZL** przeznacza się na cel lasu.

§ 26. Tereny oznaczone symbolami **88P/U, 89P/U, 91P/U, 92P/U i 93P/U** przeznacza się na cel obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość obiektów produkcyjnych składów i magazynów oraz zabudowy usługowej do czterech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 16,0 m;
- 2) dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 45°;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;
- 5) minimum 20% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 6) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki lub terenu;
- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 3,2;
- 8) dla terenu 91P/U obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L7.

§ 27. Teren oznaczony symbolem **KD-GP1** przeznacza się na cel drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 28. Tereny oznaczone symbolami **KD-Z1, KD-Z2, KD-Z3, KD-Z4, KD-Z5, KD-Z6, KD-Z7 i KD-Z8** przeznacza się na cel drogi publicznej zbiorczej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;

- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 29. Tereny oznaczone symbolami **KD-L1, KD-L2, KD-L3, KD-L4, KD-L5, KD-L6, KD-L7, KD-L8, KD-L9, KD-L10 i KD-L11** przeznacza się na cel drogi publicznej lokalnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem KD-L1 obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L2 oraz z terenu oznaczonego symbolem KX2;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem KD-L6 obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D41, KDW6 i KDW7;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem KD-L7 obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-Z5 oraz KD-L10.

§ 30. Tereny oznaczone symbolami **KD-D1, KD-D2, KD-D3, KD-D4, KD-D5, KD-D6, KD-D7, KD-D8, KD-D9, KD-D10, KD-D11, KD-D12, KD-D13, KD-D14, KD-D15, KD-D16, KD-D17, KD-D18, KD-D19, KD-D20, KD-D21, KD-D22, KD-D23, KD-D24, KD-D25, KD-D26, KD-D27, KD-D28, KD-D29, KD-D30, KD-31, KD-D32, KD-D33, KD-D34, KD-D35, KD-D36, KD-D37, KD-D38, KD-D39, KD-D40, KD-D41 i KD-D42** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem KD-D3 obowiązuje obsługa komunikacyjna wyłącznie poprzez drogę serwisową terenu KD-GP1;

- 5) dla terenów oznaczonych symbolami KD-D8, KD-D9, KD-D10 i KD-D25 obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-Z3;
- 6) dla terenu KD-D7 do czasu przebudowy drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-GP1 do drogi klasy GP dopuszcza się obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach;
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem KD-D11 obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-Z3 oraz KD-W2;
- 8) dla terenu KD-D20 do czasu przebudowy drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-GP1 do drogi klasy GP dopuszcza się obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach;
- 9) dla terenu oznaczonego symbolem KD-D22 obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D21 oraz KD-Z8;
- 10) dla terenu oznaczonego symbolem KD-D26 obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-Z3 oraz KD-D27;
- 11) dla terenu oznaczonego symbolem KD-D21 obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D22 oraz KD-D23;
- 12) dla terenu KD-D5 do czasu przebudowy drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-GP1 do drogi klasy GP dopuszcza się obsługę komunikacyjną na dotychczasowych zasadach.

§ 31. Tereny oznaczone symbolami **KDW1, KDW2, KDW3, KDW4, KDW5 i KDW6** przeznaczają się na cel drogi wewnętrznej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu.

§ 32. Tereny oznaczone symbolami **KX1, KX2, KX3, KX4, KX5, KX6, KX7, KX8 i KX9** przeznaczają się na cel ciągu pieszojezdnego; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją terenu;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających - jak na rysunku planu;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem KX1 obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D8;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem KX3 obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L3.

Rozdział 4 **Przepisy ogólne**

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osielsko.

§ 34. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 35. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr IV/57/97 Rady Gminy w Osielsku z dnia 19 września 1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Osielsko położonego wzdłuż drogi Bydgoszcz – Gdańsk.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY OSIELSKO
Z DNIA**

**PLAN SPORZĄDZIŁ
WÓJT GMINY OSIELSKO**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU ZMIANY
CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU GMINY OSIELSKO POŁOŻONEGO WZDŁUŻ DROGI BYDGOSZCZ-GDAŃSK**

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) przedkłada się Radzie Gminy Osielsko listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Data wpływu uwagi
Brak nieuwzględnionych uwag do projektu przedmiotowego planu				

**ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY OSIELSKO
Z DNIA**

**PLAN SPORZĄDZIŁ
WÓJT GMINY OSIELSKO**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

**DOTYCZY ZMIANY CZĘŚCI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO OBSZARU GMINY OSIELSKO POŁOŻONEGO WZDŁUŻ DROGI
BYDGOSZCZ-GDAŃSK**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Osielsko określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:

- a) **drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjną w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;** modernizacja istniejących zjazdów oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem miejscowym, realizacja dróg dojazdowych publicznych, prace związane z utrzymaniem i modernizacją terenu dróg publicznych oraz parkingów zrealizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg, perspektywiczna budowa oświetleń drogowych;
- b) **urządzenia elektroenergetyczne;** budowa linii kablowych nn dla obsługi projektowanych inwestycji oraz utrzymanie istniejących linii elektroenergetycznych;
- c) **sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne oraz gazowe;** utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych przyłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych;
- d) **sieć telekomunikacyjna;** podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej.

2. Sposób realizacji inwestycji:

- a) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Gminy Osielsko położonego wzdłuż drogi Bydgoszcz-Gdańsk odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko;
- b) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym zakresie m. in. z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r.

Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.). Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.); sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji, dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

- a) realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana przez budżet gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. Ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530) oraz z Ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 688);
- b) finansowanie inwestycji infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną i gaz, będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa posiadającego wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami na warunkach określonych przez gestorów sieci;
- c) inwestycje z zakresu sieci telekomunikacyjnej będą realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami na warunkach określonych przez gestorów sieci;
- d) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) ze środków budżetu gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

**ZAŁĄCZNIK NR 4
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY OSIELSKO
Z DNIA**

**PLAN SPORZĄDZIŁ
WÓJT GMINY OSIELSKO**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)
w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy
o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871)
oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)**