

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU
POŁOŻONEGO WZDŁUŻ DROGI
BYDGOSZCZ - GDAŃSK
GMINA OSIELSKO**

PROJEKT PRZYGOTOWALI:
mgr inż. arch. ANDRZEJ CHOLEWSKI
mgr inż. arch. PAWEŁ ŁUKOWICZ
mgr inż. ROMAN HEYZA
inż. ZOFIA OLECHNOWICZ

*Publikacja:
Dz. Urz. Woj. Bydgoszcz. Nr 37 poz 198
z dn. 2.10.1997*

Uchwała nr IV/57/97

Rady Gminy w Osielsku

z dnia 18.09.1997 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Osielsko położonego wzdłuż drogi Bydgoszcz - Gdańsk.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415)

Rada Gminy

uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Osielsko wzdłuż drogi Bydgoszcz - Gdańsk obejmujący grunty wsi:

Osielsko - ograniczone od wschodu linią biegnącą od granicy z miastem Bydgoszczą do granicy z wsią Niwy w odległości 100 - 150 m na wschód od drogi krajowej nr 5, od zachodu linią biegnącą od granicy z miastem Bydgoszczą (ul. Jeździecką) wzdłuż dróg, które stanowią działki nr 373, 471, 472, 473, 502 i 445, następnie wzdłuż południowych granic działek nr 434, 424 i 407, wschodniej granicy działki nr 380, granica ze wsią Niemcz od drogi gminnej nr (0550003), którą stanowi działka nr 555 i wzdłuż tej drogi do granicy działki 550 / 2, dalej linią równoległą do drogi krajowej nr 5 oddaloną od niej około 200 m do drogi wojewódzkiej nr (05305), którą stanowi działka nr 77 / 1, następnie tą drogą do wschodniej granicy działki nr 49 / 1 i jej północną granicą do drogi gminnej nr (0550009), którą stanowi działka nr 44, dalej granicą ze wsią Żołędowo do drogi krajowej nr 5;

Żołędowo - ograniczone od wschodu i południa granicą wsi, a od zachodu i północy zachodnimi i północnymi granicami działek nr 632 / 7, 632 / 5 i 632 / 4;

Niwy - działki nr 148 / 5, 148 / 8 i część drogi krajowej nr 5 (część działki nr 11 / 1).

Granice obszaru objętego planem naniesiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

Rozdział 1. Zasady ogólne

§ 2. 1. Uchwała ustanawia na obszarze objętym planem przepisy prawa gminnego, dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów - nakazy, zakazy oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo w oderwaniu od ustaleń rysunku planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć plan zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w § 1,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć wykonany na podkładzie mapowym w skali 1:2000 rysunek planu stanowiący integralną część uchwały i zawierający ustalenia, których przedstawienie nie było możliwe w tekście uchwały.

§ 4. Obszar opracowania podzielono na 5 jednostek adresowych oznaczonych literami **A, B, C, D i E**. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania określony jest symbolem, w którym pierwsza litera określa jednostkę adresową, cyfry - dany teren w jednostce, a litery - przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu. Wszystkie ulice oznaczono literą **K**. Druga litera oznacza rodzaj drogi według rysunku planu. Cyfra określa daną drogę.

§ 5. 1. Na rysunku planu obowiązują:

- linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania z zastrzeżeniem, że linie orientacyjne mogą ulec przesunięciu, jeżeli będzie to uzasadnione projektem zagospodarowania działki lub terenu;
- nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania określają zasady podziału poszczególnych terenów na działki. Podział ten może być zmieniony jeżeli będzie to uzasadnione projektem zagospodarowania działki lub terenu.

Rozdział 2

Zasady zagospodarowania

§ 6. Zasady i warunki zagospodarowania na całym obszarze objętym planem:

- 1) podział gruntów na działki według zasad określonych na rysunku planu i ustaleń dotyczących poszczególnych terenów,
- 2) w planach podziału należy geodezyjnie wydzielić działki o powierzchni ok. 70 m² pod stacje transformatorowe, które należy zlokalizować na podstawie koncepcji uzbrojenia w energię elektryczną zaopiniowanej przez zakład energetyczny - architekturę stacji transformatorowych należy dostosować do architektury sąsiednich budynków,
- 3) zakaz wprowadzania funkcji sprzecznych z przeznaczeniem terenów - na terenach budownictwa mieszkaniowego zakaz lokalizacji magazynów, obiektów uciążliwej działalności produkcyjnej i usługowej w tym hodowli zwierząt,
- 4) do czasu zrealizowania kanalizacji, na całym obszarze ustala się zakaz wszelkiej działalności powodującej wytwarzanie ścieków technologicznych, z wyjątkiem ścieków z lokali gastronomicznych,
- 5) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, wyposażonej w hydranty i zasuwę przeciwpożarowe,
- 6) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej ; do czasu oddania do użytku kanalizacji, w okresie trzech lat od daty wejścia w życie niniejszej uchwały, dopuszcza się warunkowo odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników ; po tym okresie odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników możliwe pod warunkiem oddania do użytku punktu zlewnego ścieków.
- 7) odprowadzanie wód opadowych do gruntu,
- 8) gromadzenie odpadów stałych w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany na miejsce wskazane przez Urząd Gminy,
- 9) zasilanie w energię elektryczną linią kablową n.n. ze stacji transformatorowych (patrz p-kt 2) na warunkach określonych przez Rejon Energetyczny - oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania do potrzeb OC,
- 10) dla ochrony powietrza atmosferycznego do ogrzewania budynków należy stosować elektryczność, gaz lub paliwa o niskiej zawartości siarki,
- 11) ogrodzenie działek ażurowe - zaleca się żywoploty,

- 12) w przypadku natrafienia na obiekt archeologiczny prace należy wstrzymać do czasu wykonania dokumentacji przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 13) na działkach przylegających do dróg zwłaszcza dróg ekspresowych i zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolami KE i KZ, wskazana jest lokalizacja zieleni izolacyjnej wysokiej i krzewiastej w pasie szerokości 1 - 2 m.

§ 7. 1. Na terenach mieszkalnictwa oznaczonych na rysunku planu literą **M**, ustala się następujące typy zabudowy:

- 1) jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą oraz szeregową,
 - 2) wielorodziną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele zabudowy jednorodzinnej:
- 1) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji, wysokości do 8 m, liczonej od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy dachu, z dachami wysokimi o nachyleniu $45^\circ \pm 10^\circ$ o kolorze pokrycia odpowiadającym naturalnemu kolorowi dachówki ceramicznej - dopuszcza się poddasze użytkowe,
 - 2) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych nie przekraczających wysokości 3 m do gzymsu i 4,5 m do kalenicy o architekturze dostosowanej do budynków mieszkalnych - zaleca się łączyć garaże i budynki gospodarcze w jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym,
 - 3) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki,
 - 4) minimum 50% powierzchni działki musi być biologicznie czynne (zieleni użytkowa lub ozdobna).
3. warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele zabudowy wielorodzinnej:
- 1) budynki mieszkalne do 4 kondygnacji, wysokości do 12 m liczonej od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 18 m do kalenicy dachu, z dachami wysokimi o nachyleniu $45^\circ \pm 10^\circ$ o kolorze pokrycia odpowiadającym naturalnemu kolorowi dachówki ceramicznej,
 - 2) dopuszcza się poddasza użytkowe, które na cele mieszkalne mogą być wykorzystane wyłącznie w budynkach o wysokości do trzech kondygnacji,
 - 3) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych w budynki mieszkalne lub parterowych wolnostojących o architekturze dostosowanej do architektury budynków mieszkalnych,

- 4) ustala się zakaz budowy budynków gospodarczych,
- 5) należy uwzględnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
- 6) minimum 40% powierzchni terenu musi być biologicznie czynne (zielen).

§ 8. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele mieszkalnictwa z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu literami **M / U**:

- 1) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele zabudowy jednorodzinnej:
 - a) budynki mieszkalne do dwóch kondygnacji, wysokości do 8 m , liczonej od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 13 m do kalenicy dachu, z dachami wysokimi o nachyleniu $45^\circ \pm 10^\circ$ o kolorze pokrycia odpowiadającym naturalnemu kolorowi dachówki ceramicznej - dopuszcza się poddasze użytkowe,
 - b) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych nie przekraczających wysokości 3 m do gzymsu i 4,5 m do kalenicy o architekturze dostosowanej do budynków mieszkalnych - zaleca się łączyć garaże i budynki gospodarcze w jedną bryłę z budynkiem mieszkalnym,
- 2) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków usługowych, magazynowych i produkcyjnych, w których wysokość pomieszczeń w świetle nie może przekraczać 3,0 m, z zastrzeżeniem, iż działalność prowadzona w wymienionych obiektach nie będzie uciążliwa,
- 3) dopuszcza się łączenie funkcji wymienionych w punkcie 2 z budynkiem mieszkalnym,
- 4) w granicach działki należy wyznaczyć niezbędną ilość miejsc parkingowych,
- 5) w przypadku lokalizacji budynków wymienionych w punkcie 2, powierzchnia terenu przeznaczonego pod zielen musi wynosić minimum 30% powierzchni działki.

§ 9. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele usług z dopuszczeniem mieszkalnictwa, oznaczonych na rysunku planu literami **U / M**:

- 1) teren przeznaczony na lokalizację budynków usługowych, magazynowych i produkcyjnych do 2 kondygnacji o wysokości do 9 metrów, w których uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może być uciążliwa dla ewentualnie zlokalizowanego na działce mieszkania,

- 2) dopuszcza się lokalizację samodzielnego budynku mieszkalnego do dwóch kondygnacji, wysokości do 8 metrów liczonej od najniższej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu i 13 metrów do kalenicy dachu z dachem wysokim o nachyleniu $45^\circ \pm 10^\circ$ o kolorze pokrycia odpowiadającym naturalnemu kolorowi dachówki ceramicznej - dopuszcza się poddasza użytkowe,
- 3) dopuszcza się wydzielenie mieszkania w budynkach wymienianych w punkcie 1,
- 4) w granicach działki należy wydzielić niezbędną ilość miejsc parkingowych związanych z prowadzoną działalnością,
- 5) minimum 30% powierzchni działki musi być biologicznie czynne (zieleń).

§ 10. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych na cele usług, oznaczonych na rysunku planu literą **U**:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, w których prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości wykraczającej poza granice terenu,
- 2) ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej oraz usług z zakresu służby zdrowia i oświaty,
- 3) dopuszcza się zabudowę do 2 kondygnacji, wysokości do 9 m licząc od poziomu terenu do najwyższego gzymsu,
- 4) w granicach działki należy wydzielić odpowiednią ilość miejsc parkingowych,
- 5) minimum 20% powierzchni musi być biologicznie czynna - zagospodarowana zielenią.

§ 11. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów usług, przemysłu i składów, oznaczonych na rysunku planu literami **UPS**:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, w których prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości wykraczającej poza granice działki,
- 2) ustala się zakaz lokalizacji usług z zakresu służby zdrowia i oświaty oraz zabudowy mieszkaniowej, z wyjątkiem wbudowywania pojedynczych mieszkań w obiektach wymienionych w p-kcie 1 przeznaczonych dla właścicieli lub osób dozorujących te obiekty, pod warunkiem, że prowadzona w obiektach działalność nie będzie uciążliwa dla mieszkańców,
- 3) w granicach działki należy wydzielić niezbędną ilość miejsc parkingowych,

4) minimum 20% powierzchni musi być biologicznie czynne - zagospodarowane zielenią.

§ 12. Warunki zabudowy i zagospodarowania gruntów rolnych, oznaczonych na rysunku planu literami **RP**:

- 1) lokalizowane obiekty oraz sposób przeznaczenia i zagospodarowania terenu nie może kolidować z przepisami szczególnymi dotyczącymi zagospodarowania gruntów rolnych, a prowadzona działalność nie może powodować uciążliwości wykraczającej poza granice działki,
- 2) ewentualnie lokalizowane - z uwzględnieniem warunków p-ktu 1 - budynki mieszkalne muszą spełniać warunki określone w § 7,
- 3) wszelkie budynki - jeżeli pozwolą na to warunki technologii produkcji powinny mieć wysokość do dwóch kondygnacji i dachy wysokie o nachyleniu $45^{\circ} \pm 10^{\circ}$ o kolorze pokrycia odpowiadającemu naturalnemu kolorowi dachówki ceramicznej,
- 4) w granicach działki należy wydzielić niezbędną ilość miejsc parkingowych,
- 5) minimum 30% powierzchni działki musi być biologicznie czynne - zagospodarowane zielenią lub stanowić użytek rolny.

§ 13. Zasady zagospodarowania terenów wód otwartych oraz terenów objętych systemem odwadniającym:

- 1) ustala się konieczność zachowania i utrzymania wszystkich elementów składowych systemów odwadniających:
 - zbiorników wód otwartych,
 - rowów melioracyjnych,
 - krytych kanałów,
 - drenaży,
- 2) w przypadku większych akwenów dopuszcza się gospodarcze ich wykorzystanie pod warunkiem zachowania roślinności w stanie naturalnym oraz utrzymania wód w II klasie czystości,
- 3) dopuszcza się możliwość włączenia zbiorników wodnych w granice terenów o innym sposobie użytkowania pod warunkiem zachowania i utrzymania zbiorników w stanie naturalnym.

§ 14. Zasady zagospodarowania terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu literami **ZN**:

- 1) na terenach zieleni nieurządzonej obowiązuje zasada utrzymania poszczególnych komponentów środowiska w stanie naturalnym, w tym głównie istniejących siedlisk roślinnych,
- 2) dopuszcza się możliwość włączenia terenów zieleni nieurządzonej w granice terenów o innym sposobie użytkowania pod warunkiem zachowania ustaleń pkt. 1.

§ 15. Zasady i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów jednostki adresowej **A** wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym, sposobie użytkowania, oznaczonych odpowiednimi symbolami:

1) A 1 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) każda wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dojazd szerokości nie mniejszej niż 5 m do drogi publicznej - zakaz wjazdów z przylegającej od południa ul. Jeździeckiej,
- b) realizacja zabudowy nowej, wymiana, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9, z zastrzeżeniem, że mieszkalnictwo dopuszcza się wyłącznie na obszarze określonym na rysunku planu odpowiednimi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KE 1 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

2) A 2 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) każda wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dojazd szerokości nie mniejszej niż 5 m do drogi publicznej - zakaz wjazdu z jezdni drogi KE 1 (Bydgoszcz - Gdańsk),
- b) realizacja zabudowy nowej, wymiana, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9, z zastrzeżeniem, że mieszkalnictwo dopuszcza się wyłącznie na obszarze określonym na rysunku planu odpowiednimi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KE 1 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

3) A 3 U - TEREN USŁUG - realizacja zabudowy nowej, wymiana, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 10.

4) A 4 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

a) każda wydzielona działka musi mieć bezpośredni dojazd do drogi publicznej i nie mniej niż 20 m szerokości,

b) zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9.

5) A 5 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA - ustalenia jak dla terenu A 2 U / M.

6) A 6 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

a) każda wydzielona działka musi mieć bezpośredni dojazd szerokości nie mniejszej niż 5 m do drogi publicznej - zakaz wjazdów z jezdni drogi KE 1 (Bydgoszcz - Gdańsk),

b) w przypadku wydzielania większej ilości działek, do których dojazd wymagałby wydzielenia dodatkowych dróg dojazdowych, możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu (w granicach uzgodnionych z właściwym organem ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa) określającej układ projektowanych dróg dojazdowych wiążący się z układem istniejących dróg publicznych i projektowany podział gruntów na działki budowlane,

c) zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9,

d) w przypadku uzasadnionym opracowaniem wymienionej pod literą *b* koncepcji zagospodarowania dopuszcza się również realizację zabudowy na warunkach określonych w § 6 i § 7 oraz lokalizację nieuciążliwych usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

e) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulic KE 1 i KZ 2 - projekty elewacji od strony wymienionych ulic należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

7) A 7 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) każda wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dojazd szerokości nie mniejszej niż 5 m do drogi publicznej - zakaz wjazdu z jezdni drogi KE 1 (Bydgoszcz - Gdańsk),
- b) realizacja zabudowy nowej, wymiana, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9, z zastrzeżeniem, że mieszkalnictwo dopuszcza się wyłącznie na obszarze określonym na rysunku planu odpowiednimi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) na obszarze mieszkalnictwa - określonym pod literą *b* - dopuszcza się realizację zabudowy na warunkach określonych w § 6 i § 7 ust. 3, dopuszczając również w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zlokalizowanym przy ulicy KZ 3 umieszczenie w parterze nieuciążliwych usług.

8) A 8 ZP - TEREN ZIELENI PARKOWEJ:

- a) teren należy zagospodarować zielenią,
- b) należy adaptować istniejący zbiornik wodny,
- c) dopuszcza się lokalizację małej architektury,
- d) teren należy użytkować jako skwer ogólnodostępny lub włączyć do użytkowania łącznie z jednym z terenów sąsiednich, pod warunkiem, że będzie zagospodarowany zgodnie z w/w ustaleniami.

9) A 9 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) dopuszcza się wyłączenie po jednym wjeździe z ulicy KZ 2 i KZ 3 - w przypadku wydzielenia terenu na większą ilość działek należy wydzielić drogę dojazdową szerokości minimum 5 m wzdłuż granicy terenu A 8 ZP,
- b) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9, pkt. 1, 3 i 4,
- c) dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 7 ust. 3 pkt. 1 do 5 z możliwością umieszczenia w budynku nieuciążliwych usług.

10) A 10 U / M i A 11 U / M - TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) zakaz bezpośrednich wjazdów na działki z jezdni ulic KE 1 i KZ 3,

- b) realizacja zabudowy nowej, wymiana, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9, z zastrzeżeniem, że mieszkalnictwo dopuszcza się wyłącznie na obszarze określonym na rysunku planu odpowiednimi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 7 ust. 3 z możliwością umieszczania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (zwłaszcza przylegających do ulicy KZ 3) nieuciążliwych usług,
- d) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulic KE 1 i KZ 3 - projekty elewacji od strony wymienionych ulic należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

11) A 12 U / M i A 13 U / M - TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) do czasu likwidacji stacji zlewnej nieczystości płynnych komunalnych - teren A 20 NO - zakaz lokalizacji zabudowy w strefie uciążliwości stacji,
- b) obowiązują ustalenia pktu 10 dotyczące terenów A 10 U / M i A 11 U / M.

12) A 14 U / M - TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) zakaz bezpośrednich wjazdów na działki z jezdni ulicy KZ 3,
- b) realizacja zabudowy nowej, wymiana, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9, z zastrzeżeniem, że mieszkalnictwo dopuszcza się wyłącznie na obszarze określonym na rysunku planu odpowiednimi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 7 ust. 3 z możliwością umieszczania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (zwłaszcza przylegających do ulicy KZ 3) nieuciążliwych usług,
- d) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KZ 3 - projekty elewacji od strony wymienionych ulic należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

13) A 15 U i A 16 U - TERENY USŁUG:

- a) zakaz wjazdów na działki z ulic KE 1 i KZ 4,
- b) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 10,
- c) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KE 1 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracowywać w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

14) A 17 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) wjazd na działki z ulic KL 5 i KL 6, zakaz wjazdów z ulicy KZ 4, wjazdy z ulicy KZ 3 wyłącznie w przypadkach braku możliwości innego rozwiązania komunikacji,
- b) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9,
- c) w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 7 ust. 3 z możliwością umieszczania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (zwłaszcza przylegających do ulicy KZ 3) nieuciążliwych usług,
- d) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KZ 3 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

15) A 18 M / U - TEREN MIESZKALNICTWA Z DOPUSZCZENIEM USŁUG:

- a) każda wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dojazd szerokości nie mniejszej niż 5 m do drogi publicznej - zakaz bezpośrednich wjazdów na działki z ulic KZ 2 i KZ 3,
- b) w przypadku wydzielania większej ilości działek, do których dojazd wymagałby wydzielenia dodatkowych dróg dojazdowych, możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu (w granicach uzgodnionych z właściwym organem ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa) określającej układ projektowanych dróg dojazdowych wiążący się z ukła-

dem istniejących dróg publicznych i projektowany podział gruntów na działki budowlane,

- c) realizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 8,
- d) w przypadku uzasadnionym opracowaniem wymienionej pod literą *b* koncepcji zagospodarowania dopuszcza się również realizację zabudowy na warunkach określonych w § 6 i § 7 oraz lokalizację nieuciążliwych usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- e) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulic KE 1 i KZ 2 - projekty elewacji od strony wymienionych ulic należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

16) A 19 M / U - TEREN MIESZKALNICTWA Z DOPUSZCZENIEM USŁUG:

- a) do czasu likwidacji stacji zlewnej nieczystości płynnych komunalnych - teren A 20 NO - zakaz realizacji zabudowy w strefie uciążliwości stacji, a do czasu ustalenia rzeczywistego zasięgu uciążliwości oddziaływania stacji - zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej na całym terenie A 19 M/U,
- b) każda wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dojazd szerokości nie mniejszej niż 5 m do drogi publicznej - zakaz bezpośrednich wjazdów na działki z ulicy KZ 3,
- c) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 8,
- d) dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 7 ust. 3 z możliwością umieszczania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych nieuciążliwych usług,
- e) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KZ 3 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

17) A 20 NO - STACJA ZLEWNA NIECZYSTOŚCI PŁYNNYCH KOMUNALNYCH:

- a) lokalizacja czasowa umożliwiająca odbiór ścieków z pojazdów wywozujących ścieki ze znajdujących się na działkach nie objętych siecią kanalizacyjną szczelnych bezodpływowych zbiorników - w miarę rozbudowywania systemu kanalizacyjnego stacja zostanie przeniesiona na inny teren,

- b) przepustowość stacji 100 - 150 m³ ścieków na dobę,
- c) strefa uciążliwości 50 m od ogrodzenia stacji - do czasu uruchomienia stacji i wykonania pomiarów rzeczywistej uciążliwości ustala się strefę uciążliwości 80 m od ogrodzenia,
- d) teren stacji należy zagospodarować zielenią - drzewa i krzewy iglaste.

18) A 21 M do A 26 M - TERENY MIESZKALNICTWA:

- a) na terenie A 21 M do czasu likwidacji stacji zlewnej nieczystości płynnych komunalnych - teren A 20 NO - zakaz realizacji zabudowy w strefie uciążliwości stacji, a do czasu ustalenia rzeczywistego zasięgu uciążliwości oddziaływania stacji - zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej na całym terenie A 21 M,
- b) podział na działki budowlane według zasad ustalonych na rysunku planu,
- c) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 7.

19) A 27 NO - PRZEPOMPOWIA ŚCIEKÓW: strefa uciążliwości 20 m.

§ 16. Zasady i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów jednostki adresowej **B** wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania, oznaczonych odpowiednimi symbolami:

1) B 1 U / M do B 3 U / M - TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) każda wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dojazd szerokości nie mniejszej niż 5 m do drogi publicznej - zakaz bezpośrednich wjazdów na działki z jezdni ulicy KE 1,
- b) realizacja zabudowy nowej, wymiana, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9, z zastrzeżeniem, że mieszkalnictwo dopuszcza się wyłącznie na obszarze określonym na rysunku planu odpowiednimi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KE 1 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

2) B 4 U - TEREN USŁUG:

- a) wjazdy na działki wyłącznie z dróg dojazdowych - zakaz bezpośrednich wjazdów z jezdni ulicy KE 1,
- b) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 10,
- c) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KE 1 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracowywać w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

3) B 5 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) wjazdy na działki wyłącznie z dróg dojazdowych - zakaz bezpośrednich wjazdów z jezdni ulicy KE 1,
- b) ze względu na szczególnie eksponowane, centralne położenie terenu, zaleca się opracowanie koncepcji zagospodarowania całego terenu, na podstawie której opracowany byłby projekt podziału terenu na działki budowlane oraz projekty budowlane,
- c) realizacja zabudowy nowej, wymiana, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9, z zastrzeżeniem, że mieszkalnictwo dopuszcza się wyłącznie na obszarze określonym na rysunku planu odpowiednimi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- d) dla wszystkich obiektów wymagany wysoki standard architektury, ze szczególnym uwzględnieniem widoku od strony ulic KE 1 i KZ 7.

4) B 6 U - TEREN USŁUG:

- a) zakaz wjazdów na działki z ulic KE 1 i KZ 7,
- b) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 10,
- c) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KE 1 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracowywać w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

5) B 7 M / U - TEREN MIESZKALNICTWA Z DOPUSZCZENIEM USŁUG:

- a) podział na działki budowlane stosownie do istniejącego podziału, uwzględniając zasadę, że każda działka budowlana musi mieć bezpośredni dojazd do drogi publicznej,
- b) realizacja zabudowy nowej, wymiana, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 8, z zastrzeżeniem, że mieszkalnictwo dopuszcza się wyłącznie na obszarze określonym na rysunku planu odpowiednimi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

6) B 8 U / M i B 9 U / M - TERENY USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) każda wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dojazd szerokości nie mniejszej niż 5 m do drogi publicznej - zakaz bezpośrednich wjazdów na działki z jezdni ulicy KE 1,
- b) realizacja zabudowy nowej, wymiana, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9, z zastrzeżeniem, że mieszkalnictwo dopuszcza się wyłącznie na obszarze określonym na rysunku planu odpowiednimi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KE 1 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

7) B 10 NO - PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW: strefa uciążliwości 20 m.

§ 17. Zasady i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów jednostki adresowej C wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania, oznaczonych odpowiednimi symbolami:

1) C 1 U / A / M - TERENY USŁUG I ADMINISTRACJI Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) zakaz wjazdów z ulic KE 1 i KZ 3,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, administracyjnych i mieszkalnych,

c) realizacja zabudowy nowej, wymiana, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 oraz § 7 i § 8, z następującymi uwagami:

- mieszkalnictwo dopuszcza się wyłącznie na obszarze określonym na rysunku planu odpowiednimi liniami zabudowy,
- dopuszcza się w budynkach realizowanych na warunkach określonych w § 6 i § 7 przeznaczenie pomieszczeń na cele administracji lub nieuciążliwej działalności usługowej.

2) C 2 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) zakaz wjazdu na działki z ulicy KE 1 i KZ 3,
- b) realizacja zabudowy nowej, wymiana, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9, z zastrzeżeniem, że mieszkalnictwo dopuszcza się wyłącznie na obszarze określonym na rysunku planu odpowiednimi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KE 1 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

3) C 3 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) wjazd na działki z ulicy KD.16 - wjazd z ulicy KZ 3 wyłącznie w przypadku braku możliwości innego rozwiązania komunikacyjnego,
- b) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9,
- c) w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 7 ust. 3 z możliwością umieszczania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (zwłaszcza przylegających do ulicy KZ 3) nieuciążliwych usług,
- d) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KZ 3 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

4) C 4 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) wjazd na działki z ulic KD 17 i KD 22, zakaz bezpośredniego wjazdu na działki z jezdni ulicy KE 1, wjazd z ulicy KZ 3 wyłącznie w przypadku braku możliwości innego rozwiązania komunikacyjnego,
- b) realizacja zabudowy nowej, wymiana, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9, z zastrzeżeniem, że mieszkalnictwo dopuszcza się wyłącznie na obszarze określonym na rysunku planu odpowiednimi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 7 ust. 3 z możliwością umieszczania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (zwłaszcza przylegających do ulicy KZ 3) nieuciążliwych usług,
- d) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulic KE 1 i KZ 3 - projekty elewacji od strony wymienionych ulic należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

5) C 5 U - TEREN USŁUG - istniejąca stacja paliw.

6) C 6 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) wjazd na działki z ulic KD 22 i KD 33 - zakaz wjazdów z ulic KE 1 i KZ 5,
- b) realizacja zabudowy nowej, wymiana, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9, z zastrzeżeniem, że mieszkalnictwo dopuszcza się wyłącznie na obszarze określonym na rysunku planu odpowiednimi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KE 1 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.
- d) w przypadku realizacji inwestycji wymagającej większego obszaru można zrezygnować z realizacji drogi KD 23 i połączyć teren C 6 U / M z terenem C 7 U / M.

7) C 7 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) wjazdy na działki z ulic KD 22 i KD 33 - wjazd z ulicy KZ 3 wyłącznie w przypadku braku możliwości innego rozwiązania komunikacyjnego,

- b) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9,
- c) w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 7 ust. 3 z możliwością umieszczania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych (zwłaszcza przylegających do ulicy KZ 3) nieuciążliwych usług,
- d) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulic KZ 3 i KZ 5 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji sąsiednich budynków,
- e) w przypadku realizacji inwestycji wymagającej większego obszaru można zrealizować z realizacji drogi KD 23 i połączyć teren C 7 U / M z terenem C 6 U / M.

8) C 8 M / U - TEREN MIESZKALNICTWA Z DOPUSZCZENIEM USŁUG:

- a) wjazd na działki z ulicy KL 7 - wjazd z ulicy KZ 4 wyłącznie w przypadku braku możliwości innego rozwiązania komunikacyjnego,
- b) realizacja zabudowy nowej, wymiana, rozbudowa, przebudowa i zmiana sposobu użytkowania istniejącej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu na warunkach określonych w § 6 i § 8.

9) C 9 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) każda wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dojazd szerokości nie mniejszej niż 5 m do drogi publicznej - należy ograniczyć do minimum ilość wjazdów z drogi KZ 3,
- b) w przypadku wydzielania większej ilości działek, do których dojazd wymagałby wydzielenia dodatkowych dróg dojazdowych, możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu (w granicach uzgodnionych z właściwym organem ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa) określającej układ projektowanych dróg dojazdowych wiążący się z układem istniejących dróg publicznych i projektowany podział gruntów na działki budowlane,
- c) zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9,
- d) w przypadku uzasadnionym opracowaniem wymienionej pod literą b koncepcji zagospodarowania dopuszcza się również realizację zabudowy na warunkach

określonych w § 6 i § 7 oraz lokalizację nieuciążliwych usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

- e) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KZ 3 - projekty elewacji od ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji sąsiednich budynków.

10) C 10 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) zakaz wjazdu z ulicy KZ 3,
- b) zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 9,
- c) dopuszcza się również realizację zabudowy na warunkach określonych w § 6 i § 7 oraz lokalizację nieuciążliwych usług w parterach budynków mieszkalnych,
- d) w przypadku uzasadnionym opracowaniem wymienionej pod literą *b* koncepcji zagospodarowania dopuszcza się również realizację zabudowy na warunkach określonych w § 6 i § 7 oraz lokalizację nieuciążliwych usług w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

11) C 11 ZN - TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ:

- a) zasady zagospodarowania na warunkach określonych w § 14,
- b) należy zapewnić konserwację przebiegającego przez teren rowu melioracyjnego, do którego ustala się zakaz wprowadzania ścieków

12) C 12 NO - PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW: strefa uciążliwości 20 m, dojazd do drogi KD 19 szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

13) C 13 M / U do C 17 M / U - TERENY MIESZKALNICTWA I USŁUG:

- a) dopuszcza się wydzielenie większych ilości działek budowlanych niż określono na rysunku planu pod warunkiem, że każda wydzielona działka musi mieć bezpośredni dojazd szerokości nie mniejszej niż 5 m do drogi publicznej i powierzchnię nie mniejszą niż 500 m²,
- b) zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 8.

14) C 18 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) dopuszcza się wydzielenie większych ilości działek budowlanych niż określono na rysunku planu pod warunkiem, że każda wydzielona działka musi mieć bezpośredni dojazd szerokości nie mniejszej niż 5 m do drogi publicznej i powierzchnię nie mniejszą niż 500 m²,

- b) należy ograniczyć do minimum ilość wjazdów z ulicy KZ 3,
- c) zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach kreślonych w § 6 i § 9,
- d) dopuszcza się zabudowę i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 7 oraz lokalizację nieuciążliwych usług w parterach budynków mieszkalnych,
- e) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KZ 3 - projekty elewacji od ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji sąsiednich budynków.

15) C 19 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA: obowiązują ustalenia jak w p-cie 9 dla terenu C 9 U / M.

16) C 20 ZN - TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ: zasady zagospodarowania na warunkach określonych w § 14.

17) C 21 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) obowiązują ustalenia jak w p-cie 9 dla terenu C 9 U / M,
- b) w przypadku realizacji inwestycji wymagającej większego obszaru można zrezygnować z realizacji drogi KD 26 i połączyć teren C 21 U / M z terenem C 22 U / M.

18) C 22 U / M - TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM MIESZKALNICTWA:

- a) obowiązują ustalenia jak w p-cie 9 dla terenu C 9 U / M litery a, b, c i d,
- b) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulic KZ 3 i KZ 5 - projekty elewacji od wymienionych ulic należy opracować w nawiązaniu do elewacji sąsiednich budynków,
- c) w przypadku realizacji inwestycji wymagającej większego obszaru można zrezygnować z realizacji drogi KD 26 i połączyć teren C 22 U / M z terenem C 21 U / M.

19) C 23 M / U - TEREN MIESZKALNICTWA Z DOPUSZCZENIEM USŁUG:

- a) każda wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dojazd szerokości nie mniejszej niż 5 m do drogi publicznej i powierzchnię nie mniejszą niż 500 m²,
- b) adaptować istniejące zadrzewienia,
- c) zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 8.

20) C 24 M / U i C 25 M / U - TEREN MIESZKALNICTWA Z DOPUSZCZENIEM USŁUG:

- a) obowiązują ustalenia jak w p-cie 20 dla terenu C 23 M / U,
- b) adaptować istniejące zadrzewienia,
- c) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KZ 5 - projekty elewacji od ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji sąsiednich budynków.

21) C 26 M / U - TEREN MIESZKALNICTWA I USŁUG:

- a) każda wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dojazd szerokości nie mniejszej niż 5 m do drogi publicznej i powierzchnię nie mniejszą niż 500 m², zakaz wjazdu z drogi KZ 5,
- b) w przypadku wydzielania większej ilości działek, do których dojazd wymagałby wydzielenia dodatkowych dróg dojazdowych, możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uzależnia się od przedłożenia przez inwestora koncepcji zagospodarowania terenu (w granicach uzgodnionych z właściwym organem ds. gospodarki przestrzennej i budownictwa) określającej układ projektowanych dróg dojazdowych wiążący się z układem istniejących dróg publicznych i projektowany podział gruntów na działki budowlane,
- c) zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 8,
- d) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KZ 5 - projekty elewacji od ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji sąsiednich budynków.

22) C 27 M / U - TEREN MIESZKALNICTWA Z DOPUSZCZENIEM USŁUG:

- a) każda wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dojazd szerokości nie mniejszej niż 5 m do drogi publicznej i powierzchnię nie mniejszą niż 500 m²,
- b) zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 8,
- c) dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania istniejącego siedliska rolnego, jego przebudowa i rozbudowa na warunkach § 12, z zastrzeżeniem, że jego uciążliwość nie będzie wykraczała poza granice jego działki.

23) C 28 ZN - TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ: zasady zagospodarowania na warunkach określonych w § 13 i § 14.

24) C 29 M - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ:

- a) zakaz wjazdu z ulicy KZ 5,

- b) zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 7, ust. 2,
- c) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KZ 5 - projekty elewacji od ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji sąsiednich budynków,
- d) wskazana jest realizacja zieleni glebochronnej.

25) C 30 M - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ:

- a) wjazdy z ulicy KZ 5 wyłącznie w przypadku braku możliwości innego rozwiązania komunikacyjnego,
- b) każda wydzielona działka budowlana musi mieć bezpośredni dojazd szerokości nie mniejszej niż 5 m do drogi publicznej i powierzchnię nie mniejszą niż 500 m²,
- c) zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 7 ust. 2,
- d) dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania istniejącego siedliska rolnego, jego przebudowa i rozbudowa na warunkach § 12, z zastrzeżeniem, że jego uciążliwość nie będzie wykraczała poza granice jego działki,
- e) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KZ 5 - projekty elewacji od ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji sąsiednich budynków.

26) C 31 ZN - TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ: zasady zagospodarowania na warunkach określonych w § 13 i § 14.

27) C 32 NO - PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW: strefa uciążliwości 20 m, dojazd do drogi KZ 5 szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

28) C 33 M - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ:

- a) zakaz wjazdu z ulicy KZ 5,
- b) zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 7 ust. 2.

§ 18. Zasady i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów jednostki adresowej **D** wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym, sposobie użytkowania, oznaczonych odpowiednimi symbolami:

1) D 1 UPS i D 2 UPS - TERENY USŁUG, PRZEMYSŁU I SKŁADÓW:

- a) zakaz bezpośrednich wjazdów z jezdni drogi KE 1,
- b) zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 11,

- c) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KE 1 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich,
- d) wskazana jest realizacja zieleni glebochronnej.

2) D 3 RP - GRUNTY ROLNE:

- a) zakaz bezpośrednich wjazdów z jezdni drogi KE 1,
- b) zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 12,
- c) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KE 1 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.

3) D 4 UPS i D 5 UPS - TERENY USŁUG, PRZEMYSŁU I SKŁADÓW: obowiązują ustalenia jak dla terenów D 1 UPS i D 2 UPS.

4) D 6 UPS - TEREN USŁUG, PRZEMYSŁU I SKŁADÓW: zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 11.

5) D 7 RP i D 8 RP - GRUNTY ROLNE: zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 12.

6) D 9 UPS - TEREN USŁUG, PRZEMYSŁU I SKŁADÓW: zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 11.

7) D 10 ZN - TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ: obowiązują ustalenia § 13 i § 14.

8) D 12 NO - PRZEPOMPOWNIĄ ŚCIEKÓW: strefa uciążliwości 20 m.

§ 19. Zasady i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów jednostki adresowej E wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym sposobie użytkowania, oznaczonych odpowiednimi symbolami:

1) E 1 ZN - TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ: obowiązują ustalenia § 14; dopuszcza się przeznaczenie 30% powierzchni terenu na cele parkingu z następującymi zastrzeżeniami:

- a) zakaz wjazdu z ulicy KE 1,
- b) nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu,
- c) odprowadzenie wód opadowych do gruntu, po uprzednim oczyszczeniu odolejaczami.

- 2) **E 2 UPS - TEREN USŁUG, PRZEMYSŁU I SKŁADÓW:** zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 11.
- 3) **E 3ZN - TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ:** obowiązują ustalenia § 13 i § 14.
- 4) **E 4 UPS i E 5 UPS - TERENY USŁUG, PRZEMYSŁU I SKŁADÓW:**
- a) zakaz bezpośrednich wjazdów z jezdni drogi KE 1,
 - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 11,
 - c) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KE 1 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.
- 5) **E 6 UPS - TEREN USŁUG, PRZEMYSŁU I SKŁADÓW:** zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 11,
- 6) **E 7 RP - GRUNTY ROLNE:**
- a) zakaz bezpośrednich wjazdów z jezdni drogi KE 1,
 - b) zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 12,
 - c) należy zwrócić szczególną uwagę na kształtowanie zabudowy wzdłuż ulicy KE 1 - projekty elewacji od strony ulicy należy opracować w nawiązaniu do elewacji budynków sąsiednich.
- 7) **E 8 ZN - TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ:** obowiązują ustalenia § 13 i § 14.
- 8) **E 9 RP - GRUNTY ROLNE:** zabudowa i zagospodarowanie terenu na warunkach określonych w § 6 i § 12.
- 9) **E 10 NO - PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW:** strefa uciążliwości 20 m.

§ 20.1. Ulice są terenami przeznaczonymi do realizacji celów publicznych z wyjątkiem ulic dojazdowych i ciągów pieszo jezdnych określonych w ust. 3.

2. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ulic zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

3. Przekroje ulic należy opracować zgodnie z wytycznymi projektowania ulic.

4. Ustalenia dotyczące poszczególnych ulic i ciągów pieszo jezdnych:

1) KE 1 - ULICA EKSPRESOWA:

- a) droga krajowa nr 5 Bydgoszcz - Gdańsk,
- b) drogę należy dostosować do parametrów ulicy ekspresowej - docelowo budowa drugiej jezdni po stronie wschodniej oraz jezdni dróg zbiorczych,
- c) przebudowując drogę należy adaptować istniejący drzewostan,
- d) ostateczne linie rozgraniczające ulicy zostaną ustalone na podstawie projektu technicznego przebudowy drogi na ulicę ekspresową,
- e) obsługa terenów przyległych tylko przez węzły przy pomocy dróg zbiorczych,
- f) do czasu przebudowy ulicy dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu położonego między obecnymi, a projektowanymi liniami rozgraniczającymi ulicę,
- g) w przypadkach uzasadnionych wynikami pomiarów lub obliczeń zastosować techniczne środki ochrony obiektów mieszkalnych znajdujących się po obu stronach ulicy, przed uciążliwościami wywołanymi jej eksploatacją.

2) KZ 1 i KZ 2 - ULICE ZBIORCZE: szerokość w liniach rozgraniczających 20 m; w przekroju ulicy uwzględnić ścieżkę rowerową i zielen; w pierwszej kolejności należy zrealizować odcinek ulicy KZ 2 od ulicy KE 1 do ulicy KZ 3.

3) KZ 3 - ULICA ZBIORCZA:

- a) główna ulica ośrodka usługowego gminy Osielesko i ulica - łącznie z odcinkami ulic KZ 2, KZ 4 i KZ 5 - odciążające z ruchu lokalnego ulicę KE 1,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 25 m,
- c) w przekroju ulicy uwzględnić ścieżkę rowerową, zielen i parkingi lub pasy postojowe obok jezdni,
- d) należy ograniczyć lub zakazać bezpośrednie wjazdy z jezdni na przylegające do ulicy działki zgodnie z ustaleniami dotyczącymi poszczególnych terenów przylegających do ulicy.

4) KZ 4 - ULICA ZBIORCZA:

- a) droga wojewódzka nr 05305 Niemcz - Jaruzyn - projektowana ulica zbiorcza,
- b) linie rozgraniczające ulicę jak na rysunku planu.

5) KZ 5 i KZ 6 - ULICE ZBIORCZE:

- a) droga gminna nr 0550010 - projektowane ulice zbiorcze,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m,

c) w przekrojach ulic należy uwzględnić zieleni.

6) KZ 7 - ULICA ZBIORCZA:

- a) droga wojewódzka nr 05305 Niemcz - Jaruzyn - projektowana ulica zbiorcza,
- b) ostateczny przebieg linii rozgraniczającej ulicę ustali projekt techniczny przebudowy ulicy.

7) KL 1 do KL 3 - ULICE LOKALNE: szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 12 m, wjazd z ulicy KL 1 na ulicę KE 1 za pośrednictwem drogi zbiorczej - zakaz bezpośredniego połączenia jezdni ulicy KL 1 z jezdnią ulicy KE 1.

8) KL 4 do KL 5 - ULICE LOKALNE:

- a) droga gminna nr 0550003 - projektowane ulice zbiorcze,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m.

9) KL 6 - ULICA LOKALNA:

- a) ulica lokalna, która łącznie z odcinkiem ulicy KZ 4 ma również zastąpić drogę zbiorczą po zachodniej stronie ulicy KE 1 na odcinku od ulicy KZ 4 do KL 6,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m.

10) KL 7 - ULICA LOKALNA:

- a) droga gminna nr 0550009 - projektowana ulica lokalna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m.

11) KL 8 - ULICA LOKALNA: szerokość w liniach rozgraniczających 10 m - chodnik wyłącznie po stronie przylegającej do terenów przeznaczonych pod zabudowę.

12) KL 9 do KL 11 - ULICE LOKALNE: szerokość w liniach rozgraniczających 12 m.

13) KL 12 i KL 13 - ULICE LOKALNE: szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, szerokość jezdni 7 m (ulice lokalne dzielnic usług, przemysłu i składów).

14) KL 14 - ULICA LOKALNA: szerokość w liniach rozgraniczających 12,5 m - na rysunku planu podano odległości linii rozgraniczających ulicę od osi linii energetycznej, wzdłuż której biegnie ulica.

15) KL 15 do KL 17 - ULICE LOKALNE: szerokość w liniach rozgraniczających 12 m.

16) KD 1 do KD 5 - ULICE DOJAZDOWE: istniejące ulice wymagające przebudowy.

17) KD 6 do KD 10 - ULICE DOJAZDOWE: szerokość w liniach rozgraniczających 12 m.

18) KD 11 do KD 15 - ULICE DOJAZDOWE: szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 9 m.

19) KD 16 do KD 22 - ULICE DOJAZDOWE: szerokość w liniach rozgraniczających 12 m.

- 20) **KD 23 - ULICA DOJAZDOWA:** szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, uwaga: realizacja drogi wyłącznie w przypadku, gdy będzie ona niezbędna do zapewnienia dojazdu do działek wydzielonych z terenów C 6 U / M lub C 7 U / M.
- 21) **KD 24 do KD 26 - ULICE DOJAZDOWE:** szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, uwaga: realizacja dróg wyłącznie w przypadku, gdy będą one niezbędne do zapewnienia dojazdów do działek wydzielonych z przylegających do nich terenów.
- 22) **KD 27 do KD 30 - ULICE DOJAZDOWE:** szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
- 23) **KD 31 - ULICA DOJAZDOWA:** szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zakończona placem do nawracania o wymiarach 20 × 20 m.
- 24) **KD 32 do KD 34 - ULICE DOJAZDOWE:** szerokość w liniach rozgraniczających 9 do 10 m.
- 25) **KD 35 do KD 37 - ULICE DOJAZDOWE:** szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zakończone placami do nawracania o wymiarach 20 × 20 m, szerokość jezdni 7 m (ulice dojazdowe dzielnic usług, przemysłu i składów).
- 26) **KD 38 - ULICA DOJAZDOWA:** szerokość w liniach rozgraniczających 12 m.
- 27) **KD 39 - ULICA DOJAZDOWA:** szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 9 m.
- 28) **KD 40 i KD 41 - ULICE DOJAZDOWE:** szerokość w liniach rozgraniczających 12 m.
- 29) **KD 42 i KD 43 - ULICE DOJAZDOWE:** szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 9 m.
- 30) **KX 1 - CIĄG PIESZO JEZDNY:** szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m.
- 31) **KX 2 - CIĄG PIESZO JEZDNY:** szerokość w liniach rozgraniczających 6 m na zakończeniu z poszerzeniem do 12,5 m.
- 32) **KX 3 i KX 4 - CIĄGI PIESZO JEZDNE:** szerokość nie mniejsza niż 5 m.
- 33) **KX 5 - CIĄG PIESZO JEZDNY:** szerokość w liniach rozgraniczających 12 m z zakończeniem placem do nawracania o wymiarach 20 × 20 m - realizacja ciągu wyłącznie w przypadku konieczności zapewnienia dojazdu i dojścia do wydzielonych działek.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe.

§ 21. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 22. 1. Dokonać następujących zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko uchwalonym uchwałą nr XVIII/99/87 Gminnej Rady Narodowej w Osielsku z dnia 28.05.1987 (Dz. Urz. Woj. Bydg. z 1987 r. Nr 10 poz. 103 i z 1991 r. Nr 2, poz. 15 z późn. zm.);

1) rysunek planu zmienić zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały;

2) do tekstu planu w części III „MSTZ. TERENY OBJĘTE PLANEM OGÓLNYM M. BYDGOSZCZY. Obowiązują ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Bydgoszczy zatwierdzonego zarządzeniem nr 43/76 Wojewody Bydgoskiego z dnia 3 maja 1976 r. (Dz. U. WRN Nr 7, poz. 54) z następującymi zmianami wynikającymi z potrzeb gminy OSIELSKO:”

a) dodać pozycje:

„**M 78 MUPS** - 206,0 ha - Tereny mieszkalnictwa, usług, przemysłu i składów. Obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego wzdłuż drogi Bydgoszcz - Gdańsk - gmina Osielsko - tu wpisać informacje dotyczące niniejszej uchwały i Dz. Urz. Woj. Bydg. w którym zostanie ogłoszona”.

b) skreślić pozycje:

M 49 RP - 19,48 ha

M 49 - 1 AU - 0,26 ha

M 49 - 2 UK - 0,26 ha

M 52 - 4 U - 0,95 ha

M 52 - 6 UR - 0,17 ha

c) zmienić powierzchnię terenów w pozycjach:

M 09 ZP z 12,0 ha na 3,5 ha

M 10 MW z 43,0 ha na 39,0 ha

M 11 U z 26,0 ha na 17,0 ha

M 28 MW z 63,0 ha na 59,0 ha

M 29 ZP z 9,0 ha na 4,0 ha

M 30 U z 60,0 ha na 25,5 ha

M 48 RP	z 64,0 ha	na 56,5 ha
M 50 RP	z 16,0 ha	na 14,0 ha
M 52 RP	z 36,67 ha	na 33,17 ha
M 52 - 1 MN	z 16,51 ha	na 15,01 ha
M 52 - 5 RP	z 3,14 ha	na 0,64 ha
M 61 - RP	z 78,0 ha	na 71,5 ha
M 62 - RP	z 10,0 ha	na 0,5 ha
O 5 KE II	z 45,0 ha	na 10,0 ha
O 25 KN I	z 32,0 ha	na 26,5 ha

2. Zmiany wynikające z ust. 1 mają charakter porządkowy, nie są zmianami w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415) i tracą moc łącznie z wymienionym w ust. 1 miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Osielsko.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 24. Uchwała podlega ogłoszeniu przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Bydgoskiego.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Bydgoskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Benedykt Leszczyński