

UCHWAŁA NR XLIX/734/09
RADY MIASTA BYDGOSZCZY
z dnia 24 czerwca 2009r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Szvederowo-Stroma” w Bydgoszczy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonego uchwałą Nr XLVI/980/05 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 kwietnia 2005 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Szvederowo w Bydgoszczy ograniczonego ulicami: Stromą, Kossaka, Solskiego, Ugory, Podgórną oraz skarpią południową, któremu nadaje się nazwę „Szvederowo-Stroma”.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, jako załącznik nr 1 oraz wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Bydgoszczy, jako załącznik nr 1/1a i 1/1b;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, o jednej lub wielu płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 15°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach pochyły, o jednej lub wielu płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 15°;
- 3) elewacji budynku – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię zewnętrznej ściany budynku wraz z występującymi na niej elementami architektonicznymi i dekoracyjnymi;
- 4) harmonijnym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych, charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. proporcje, skala obiektu, rodzaj dachu – płaski, pochyły, rodzaj i kolorystyka zastosowanych materiałów wykończeniowych pokrycia dachowego i elewacji itp.);
- 5) kioskach – należy przez to rozumieć tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, które spełniają następujące warunki:
 - a) powierzchnia zabudowy wynosi nie więcej niż 15m²,

- b) wysokość okapu lub attyki nad poziomem terenu wynosi nie więcej niż 3,0m,
 - c) powierzchnia przeszklona ścian stanowi nie mniej niż 30% sumy powierzchni ścian z oknami wystawowymi,
 - d) kąt nachylenia dachu wynosi nie więcej niż 30°,
 - e) posiadają wysokie walory estetyczne;
- 6) linii podziału wewnętrznego - orientacyjnej – należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu, określające zasady podziału terenów na działki budowlane, w tym linie dopuszczalnych podziałów, których przebieg może być zmieniony, jeśli będzie to uzasadnione projektem zagospodarowania terenu, potrzebami funkcjonalnymi czy koniecznością wprowadzenia uregulowań własnościowych;
 - 7) linii rozgraniczającej tereny - ściśle określonej – należy przez rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie, której przebieg nie podlega zmianom;
 - 8) linii rozgraniczającej tereny - orientacyjnej – należy przez rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie, której przebieg może być zmieniony, jeżeli będzie to uzasadnione projektem zagospodarowania terenu; powyższa zmiana nie może powodować ograniczeń w realizacji podstawowego przeznaczenia terenów oddzielonych taką linią;
 - 9) miejscach parkingowych – należy przez to rozumieć wydzielone stanowiska postojowe (w tym również zadane) dla samochodów;
 - 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się zabudowę kubaturową, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – o więcej niż 1,3m;
 - 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu przy której należy sytuować co najmniej 60% długości frontowych ścian zewnętrznych budynków, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, schody zewnętrzne, pochylnie oraz inne elementy detalu architektonicznego;
 - 12) planie - należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w § 1 ust. 1, położony w obszarze obrębów geodezyjnych oznaczonych numerami: 85, 86, 93, 94, 95, 96, 98, 99, 100, 495 i 498;
 - 13) powierzchni niezabudowanej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego z wyłączeniem powierzchni zieleni usytuowanej na tarasach i stropodachach;
 - 14) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku liczoną po obrysie zewnętrznym murów parteru w stanie wykończonym, bez uwzględnienia okapów połaci dachowych;
 - 15) procencie zabudowy – określa wielkość (wyrażoną w procentach) powierzchni zabudowy w obrysie zewnętrznym murów parteru w stosunku do powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;
 - 16) przegrodach izolacyjnych – należy przez to rozumieć takie rozwiązania techniczne dla zewnętrznych przegród budowlanych (dachów, ścian, okien i drzwi), które zagwarantują ograniczenie hałasu w pomieszczeniach do dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - 17) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 18) przeznaczeniu podstawowym (przeznaczeniu) – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie lub działce; w przypadku ustalenia dla danego terenu wielu przeznaczeń, oznaczonych symbolami literowymi oddzielnymi ukośnikiem, należy przyjąć, że przeznaczenia te są równoważne i mogą występować wspólnie w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu i zabudowy, jak również samodzielnie;

- 19) przeznaczeniu uzupełniającym (dopuszczalnym, towarzyszącym) – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczeń, nie kolidujących z przeznaczeniem podstawowym obowiązującym na danym terenie lub działce, które wzbogacają podstawowe funkcje terenu, a ich suma powierzchni stanowi nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej budynku w przypadku funkcji kubaturowej i nie więcej niż 40% powierzchni terenu w przypadku funkcji niekubaturowej;
- 20) reklamie wielkoformatowej – należy przez to rozumieć reklamę umieszczoną na nośniku o wymiarach większych niż 100x60 cm i usytuowaną na budynku, ogrodzeniu lub wolnostojącą;
- 21) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie w skali 1: 1000, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;
- 22) stawce procentowej – należy przez to rozumieć wskaźnik stanowiący podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości określony w procentach, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 23) strefie „B” ochrony konserwatorskiej – należy przez to rozumieć strefę ochrony konserwatorskiej, obejmującą obszar ze znacznym udziałem elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartościach kulturowych;
- 24) szyldzie – należy przez to rozumieć tablicę przy wejściu do sklepu, warsztatu, instytucji itp., podającą ich nazwę;
- 25) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, opisanych w tekście planu, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz posiada oznaczenie - numer porządkowy i symbol literowy;
- 26) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy, stanowiącą ustalenia planu;
- 27) usługach o charakterze nieuciążliwym – należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości dla środowiska oraz osób trzecich, a w szczególności hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, a także zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby; na terenach tych obowiązuje zakaz lokalizowania działalności produkcyjno-usługowej zaliczanej przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 28) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć zwartą zabudowę sytuowaną wzdłuż ciągów komunikacyjnych, na całej szerokości frontu działki;
- 29) zabudowie wielorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny zawierający więcej niż dwa mieszkania lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją przydomową;
- 30) zachowaniu budynków – należy przez to rozumieć zgodę na ich przebudowy, modernizacje, remonty i rozbudowy pod warunkiem zachowania przy rozbudowie określonych na rysunku planu linii zabudowy, przy czym w przypadku wymiany budynku, należy go sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 31) zorganizowanej działalności inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działalność inwestycyjną realizowaną w oparciu o projekt zagospodarowania terenu stanowiący fragment koncepcji zabudowy obejmującej cały obszar wskazany w planie, przy czym inwestycja może być realizowana w etapach przez jednego lub więcej inwestorów; kolejne etapy mogą być realizowane w oparciu o nową koncepcję zagospodarowania przedmiotowego terenu z uwzględnieniem stanu istniejącego i wydanych decyzji administracyjnych;
- 32) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zielenią pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

- 1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;
- 2) ustalenia planu, określone w rozdziałach 3 i 4 uchwały.

2. Poszczególnym terenom przypisano symbol liczbowo – literowy, składający się z:

- 1) oznaczenia literowego wskazującego na obszar funkcjonalny planu (A, B lub C);
- 2) kolejnej liczby porządkowej;
- 3) oznaczenia literowego wskazującego na rodzaj przeznaczenia terenu.

3. Ustalenia tekstowe planu zapisano w układzie:

- 1) ustaleń ogólnych – obowiązujących na całym obszarze planu;
- 2) ustaleń szczegółowych – indywidualnych dla każdego terenu lub grupy terenów.

4. Ustalenia ogólne zapisano w następującej formie:

- 1) zasady zagospodarowania terenów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 8) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) wysokości stawek procentowych;
- 14) tereny przeznaczone na inwestycje celu publicznego.

Rozdział 2

Oznaczenia graficzne planu

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny – ściśle określona;
- 3) linia rozgraniczająca tereny – orientacyjna;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;

- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) obiekt budowlany przeznaczony do rozbiórki;
- 7) linia podziału wewnętrznego – orientacyjna;
- 8) symbole literowe identyfikujące tereny o różnych kategoriach przeznaczenia:
 - a) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) UKR - teren usług kultu religijnego,
 - d) UO – teren usług oświaty,
 - e) UK – teren usług kultury,
 - f) U - teren zabudowy usługowej,
 - g) /U - tereny zabudowy usługowej i innej równoważnej,
 - h) ZP - teren zieleni parkowej,
 - i) KSO - teren obsługi komunikacji samochodowej,
 - j) KZO – teren obsługi transportu publicznego,
 - k) KD-G – teren drogi publicznej ulica główna,
 - l) KD-Z – teren drogi publicznej ulica zbiorcza,
 - m) KD-L – teren drogi publicznej ulica lokalna,
 - n) KD-D – teren drogi publicznej ulica dojazdowa,
 - o) KD-W – teren drogi wewnętrznej,
 - p) IE – teren infrastruktury elektroenergetycznej,
 - q) IW – teren infrastruktury wodociągowej;
- 9) ciąg pieszy – przebieg orientacyjny;
- 10) ciąg pieszo – rowerowy „ścieżka górską” - przebieg orientacyjny;
- 11) projektowana sieć napowietrzna wysokiego napięcia;
- 12) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 13) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

2. Następujące oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym, zawarte na rysunku planu, nie są ustaleniami planu:

- 1) sieć napowietrzna wysokiego napięcia - istniejąca;
- 2) pomnik przyrody ożywionej;
- 3) granica terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi - orientacyjna;
- 4) granica oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV – orientacyjna.

Rozdział 3

Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ogólne ustalenia planu stosuje się odpowiednio do poszczególnych terenów, o ile przepisy zawarte w rozdziale 4 nie stanowią inaczej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje harmonijny charakter zabudowy;
- 2) wymagany wysoki standard estetyczny i architektoniczny bryły i elewacji budynków;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na wydzielonych działkach budowlanych w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących garaży, obiektów gospodarczych oraz zespołów takiej zabudowy, z wyjątkiem kubaturowej zabudowy miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych – funkcje garażowe, gospodarcze projektować jako wbudowane w bryły budynków;
- 5) obowiązuje zakaz adaptacji garaży oraz obiektów gospodarczych na funkcje mieszkalne;
- 6) budynki znajdujące się w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do rozbiórki;
- 7) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie o charakterze nieuciążliwym;
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji usług wymagających obsługi transportem o dużym tonażu i dużej częstotliwości dojazdów;
- 9) obowiązuje zakaz montowania na elewacjach budynków anten satelitarnych i urządzeń klimatyzacyjnych;
- 10) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) obowiązuje wymóg stosowania nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów liściastych na terenach, które nie są zabudowane lub użytkowane jako powierzchnie utwardzone;
- 12) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się, jako przeznaczenie uzupełniające, usługi o charakterze nieuciążliwym, realizowane wyłącznie jako wbudowane.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje ochrona wartościowego drzewostanu i krzewów, przy uwzględnieniu zasad utrzymania zieleni w pasach drogowych;
- 2) obowiązuje rewitalizacja wartościowych form zieleni;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji powodujących uciążliwości dla środowiska (z wyjątkiem systemu komunikacji i infrastruktury technicznej), a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, magazynowanie odpadów oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 4) obowiązuje nakaz realizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenów parkingowych o chłonności powyżej 20 stanowisk;
- 5) obowiązuje zagospodarowanie parkingów terenowych zielenią wysoką w proporcji nie mniej niż 1 drzewo na 5 miejsc parkingowych;
- 6) zaleca się lokalizację zieleni wysokiej izolującej zabudowę mieszkaniową od terenów komunikacyjnych, zgodnie z obowiązującymi zasadami jej utrzymania;

- 7) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych z powierzchni parkingu terenowego poprzez urządzenia oczyszczające do systemu kanalizacji deszczowej lub studni chłonnych wód deszczowych, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 8) przy ogrzewaniu budynków obowiązuje wymóg utrzymania normatywnych wartości emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 9) na każdej nieruchomości zabudowanej obowiązuje lokalizacja wydzielonego miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dla całego obszaru objętego planem, w granicach której obowiązuje:

- 1) uzgodnienie z właściwym konserwatorem zabytków remontów, modernizacji, adaptacji, zmian sposobów użytkowania obiektów zabytkowych, wpisanych do rejestru zabytków i do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) zachowanie zabudowy historycznej ujętej w gminnej ewidencji zabytków (oznaczonej na rysunku planu) z wymogiem jej konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji, realizowanym przez remonty konserwatorskie, z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków, a także zachowanie i konserwacja elewacji ceglanych;
- 3) dostosowanie nowej zabudowy do zachowanych elementów historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych;
- 4) uzyskanie opinii właściwego konserwatora zabytków dla projektów nowych inwestycji, uzupełnień zabudowy, małych form architektonicznych, rewaloryzacji zieleni historycznej, elementów reklamy wizualnej, prowadzenia prac ziemnych;
- 5) przeprowadzenie, przed rozpoczęciem działalności budowlanej, wyprzedzających badań archeologicznych, których zakres powinien zostać określony przez właściwego konserwatora zabytków.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 2) urządzenia techniczne, obiekty małej architektury i zieleni nie mogą powodować istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie mogą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 3) w przypadku grodzienia terenów obowiązuje stosowanie ażurowych ogrodzeń wzdłuż frontów działek budowlanych;
- 4) w przypadku realizacji ogrodzeń w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje utrzymanie istniejących ciągów pieszych jako ogólnodostępnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wskazane wzbogacenie ciągów komunikacji pieszej o elementy zieleni urządzonej, takich jak drzewa i krzewy nasadzone w szpalerach, kwietniki terenowe lub nasadzenia w donicach, lub inne;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie szyldów o charakterze dostosowanym do wystroju elewacji, mocowanych prostopadle do elewacji budynku;
- 7) obowiązuje zakaz umieszczania reklam i szyldów w sposób uniemożliwiający prawidłowe korzystanie z terenu, budynku i poszczególnych pomieszczeń (np. ograniczający doświetlenie pomieszczeń), dopuszcza się sytuowanie tego typu informacji wizualnej na obiektach o funkcjach usługowych lub zawierających lokale usługowe;
- 8) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy i detale architektoniczne, np. kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy, zwieńczenia i kompozycje sztukatorskie, itp.;

- 9) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz na zlokalizowanych na nich budynkach mieszkalnych i obiektach małej architektury;
- 10) w granicach terenów komunikacji publicznej dopuszcza się lokalizację reklam, nie kolidujących z prawidłowym korzystaniem z dróg.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje lokalizacja nowych budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu, wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów istniejących, które mogą być remontowane, modernizowane i przebudowywane bez ograniczeń w obrębie dotychczasowej bryły, ale muszą być uwzględnione w przypadku ich ewentualnej rozbudowy lub nadbudowy;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej/terenu inwestycji nie powinna przekraczać 40%;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powierzchnia niezabudowana powinna stanowić nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej/terenu inwestycji, przy czym nie mniej niż połowę tej powierzchni należy przeznaczyć na wydzielone tereny rekreacyjne;
- 5) obowiązuje nieprzekraczalne ograniczenie wysokości zabudowy wraz z wszystkimi urządzeniami oraz obiektami budowlanymi, zlokalizowanymi na dachach budynków, do rzędnej wysokości równej 117m n. p. m.;
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych-garażowych, wbudowanych w obiekt kubaturowy.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze;
- 2) na rysunku planu oznaczono orientacyjne granice obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi, dla którego obowiązuje wykonanie analizy geotechnicznej stateczności zboczy, wykonanie badań geotechnicznych gruntu w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych oraz opracowanie, w zależności od określonej kategorii i warunków gruntowych, dokumentacji geologiczno-inżynierskiej;
- 3) dopuszcza się zastosowanie środków technicznych (np. muru oporowego) zabezpieczających przed ruchami masowymi ziemi, pod warunkiem zamaskowania elementów technicznych roślinnością;
- 4) nie można wykluczyć występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi poza miejscami oznaczonymi w planie, dla których stosuje się przepisy odrębne.

8. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki budowlanej, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową powinna wynosić nie mniej niż 400m²;
- 2) dopuszcza się łączenie działek lub ich części w większe działki budowlane w celu realizacji zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) dopuszcza się wprowadzenie podziału terenu zabudowy wielorodzinnej na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania wzdłuż przebiegu linii wysokiego napięcia oraz ograniczenia z tym związane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) system komunikacji tworzą:
 - a) drogi publiczne – ulice klasy: głównej KD-G, zbiorczej KD-Z, lokalnej KD-L, dojazdowej KD-D,
 - b) drogi wewnętrzne KD-W,
 - c) ciągi piesze,
 - d) ciąg pieszo – rowerowy „ścieżka górską”,
 - e) tereny obsługi transportu samochodowego KSO,
 - f) tereny obsługi transportu publicznego KZO;
- 2) na ulicach lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębnionej jezdni i chodników oraz wprowadzenie elementów uspokojenia ruchu;
- 3) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych oraz lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów oraz realizację nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi;
- 5) obowiązuje utrzymanie dotychczasowych sieci i lokalizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z gestorami sieci;
- 6) ustala się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz możliwość lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem uwzględnienia ich w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 7) w pasach drogowych dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi;
- 8) w pasach drogowych, dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi, w porozumieniu z gestorami sieci;
- 9) dopuszcza się etapowanie inwestycji;
- 10) w przypadku zbywania terenów, na których znajdują się sieci infrastruktury technicznej, obowiązuje ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych dla tych sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejących magistral wodociągowych II strefy ciśnienia, zlokalizowanych w ulicach Filarecka – Ugory oraz Solskiego, poprzez istniejącą i projektowaną sieć rozdzielczą zlokalizowaną w ulicach przyległych, na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - b) sieć rozdzielczą projektować w ciągach komunikacyjnych lub w terenach ogólnodostępnych, z zachowaniem układów pierścieniowych,
 - c) ustala się adaptację istniejących urządzeń sieci wodociągowej z możliwością wkomponowania ich w zagospodarowanie terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 12) zasady obsługi w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zlewni kolektora „A” poprzez podkolektor „A2” z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni „Kapuściska”, poprzez istniejące i projektowane kanały kanalizacji ściekowej

zlokalizowane w ciągach komunikacyjnych lub w terenach ogólnodostępnych zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,

- b) kanalizację ściekową projektować w układzie rozdzielczym, w ciągach komunikacyjnych ogólnodostępnych lub w terenach ogólnodostępnych;

13) zasady obsługi w zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych:

- a) odprowadzenie ścieków deszczowych do kolektorów K.14 i zrzutem do rzeki Brdy, poprzez istniejące i projektowane kanały deszczowe zlokalizowane w ulicach przyległych, na warunkach gestora sieci,
- b) w zlewni kolektorów piętrowych, należy oddzielić kanały deszczowe od ściekowych poprzez założenie pokryw międzykanałowych,
- c) ścieki deszczowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych, powinny być podczyszczane na terenie działki inwestora, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- d) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury do odprowadzania wody opadowej z dachów i rozprowadzania jej w gruncie oraz do gromadzenia jej w podziemnych zbiornikach retencyjnych, celem spowolnienia czasu odpływu wody z terenu miasta i wykorzystanie jej do podlewania terenów zielonych w okresie suszy,
- e) urządzenia do retencjonowania wód deszczowych, realizowane dla potrzeb poszczególnych nieruchomości, nie mogą być lokalizowane poza ich granicami,
- f) na terenie zlewni kolektora K.14 nie można dopuścić do zwiększenia współczynników spływu powyżej wartości przyjętych w dokumencie „Studium programowo – przestrzenne kanalizacji deszczowej dla m. Bydgoszczy”, oraz zgodnie z warunkami gestora sieci,
- g) kanalizację deszczową projektować w systemie rozdzielczym w ciągach komunikacyjnych lub w terenach ogólnodostępnych;

14) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia w powiązaniu z istniejącą siecią gazową zlokalizowaną w ulicach przyległych, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
- b) istnieje możliwość wykorzystania gazu dla celów grzewczych;

15) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) zaopatrzenie w ciepło z magistrali ciepłowniczej zlokalizowanej w ul. Solskiego – Lenartowicza oraz z sieci rozdzielczej, po jej rozbudowie o niezbędne odcinki, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
- b) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł energii cieplnej takich jak gaz, energię elektryczną lub inne paliwa ekologiczne, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych;

16) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) adaptacja istniejących stacji transformatorowych oraz kablowych linii średniego i niskiego napięcia,
- b) do czasu skablowania lub likwidacji istniejących linii napowietrznych dopuszcza się możliwość zasilania podmiotów poprzez przyłącza napowietrzne,
- c) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej,
- d) ustala się utrzymanie przebiegów kablowych linii średniego napięcia (SN) 15kV, dopuszcza się niezbędną ich przebudowę, wynikającą z przebudowy układu komunikacyjnego,
- e) stacje wolno stojące należy lokalizować na geodezyjnie wydzielonych działkach o wymiarach minimum 8x8 metrów, z dostępem do dróg publicznych,

- f) z projektowanych stacji transformatorowych należy wyprowadzić wyłącznie linie kablowe niskiego napięcia na istniejącą sieć nn i dla zasilania projektowanych budynków,
- g) projektowane linie kablowe średniego i wysokiego napięcia należy prowadzić w ciągach komunikacyjnych i w terenach ogólnodostępnych,
- h) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych liniami kablowymi średniego napięcia, poprzez wploty w istniejące ciągi kablowe,
- i) wyznacza się lokalizację czterech projektowanych stacji transformatorowych wolno stojących na terenach oznaczonych symbolami A34IE, B12IE, B20IE i B34IE,
- j) w przypadku odstąpienia od realizacji wolnostojącej stacji transformatorowej dopuszcza się włączenie terenu, przeznaczonego pod jej realizację, do sąsiedniego ustalenia,
- k) dopuszcza się możliwość przełożenia kablowych odcinków sieci niskiego napięcia oraz przełożenia lub skablowania napowietrznych linii niskiego napięcia, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu, na warunkach gestora sieci,
- l) sieci niskiego napięcia i stacje transformatorowe wykorzystywane dla zasilania modernizowanych i projektowanych budynków należy dostosować do zwiększonego obciążenia,
- m) zasilanie nowych obiektów kubaturowych z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych na terenie opracowania i poza terenem oraz z czterech stacji transformatorowych projektowanych na osiedlu, istniejącymi i projektowanymi kablowymi liniami niskiego napięcia,
- n) zasilanie adaptowanych, przebudowywanych i modernizowanych budynków mieszkalnych i usługowych z istniejących sieci elektroenergetycznych,
- o) w przypadku zapotrzebowania mocy przekraczającego możliwość zasilania z istniejących oraz projektowanych stacji transformatorowych, sieci SN i nn na terenach MW, MW/U i U, dopuszcza się możliwość posadowienia (na geodezyjnie wydzielonych działkach z dostępem do dróg publicznych) dodatkowych stacji transformatorowych (w tym abonenckich dla obszarów dla obszarów przewidzianych pod usługi),
- p) wyznacza się przebieg napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV, w północno-zachodniej części opracowania planu, dla zasilania projektowanego, głównego punktu zasilania WN/SN „Piękna”:
 - wprowadza się orientacyjne granice oddziaływania tej linii przebiegające w odległości 18,0m po obu stronach od osi linii,
 - w stosunku do nowo wznoszonych budynków dopuszcza się przesunięcie tych granic po uprzednim wykonaniu obliczeń lub pomiarów natężenia pola elektromagnetycznego i spełnieniu wymagań dotyczących dopuszczalnych wartości natężenia tego pola, zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych;

17) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej należy realizować poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną na warunkach określonych przez gestora sieci,
- b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych,
- c) maszty telefonii komórkowych należy lokalizować na budynkach usługowych,
- d) zabrania się lokalizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej;

18) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami stałymi – zgodne z programem ochrony środowiska i planem gospodarki odpadami dla miasta Bydgoszczy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

12. Wysokości stawek procentowych:

- 1) dla terenów przeznaczonych na inwestycje celu publicznego oraz terenów gminnych – obowiązuje 0%;
- 2) dla pozostałych terenów – obowiązuje 30%.

13. Tereny przeznaczone na inwestycje celu publicznego:

- 1) A1IE, A20IE, A28IE, A34IE, B2IE, B12IE, B14IE, B20IE, B25IE, B34IE, C7IE, C17IE, C24IE, C27IE – tereny infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) A4KD-L, A8KD-L, A9KD-L, A13KD-D, A18KD-L, A21KD-D, A24KD-D, A26KD-L, A30KD-L, A31KD-L, A37KD-G, B3KD-D, B8KD-L, B9KD-L, B15KD-L, B36KD-Z, B19KD-D, B27KD-D, B31KD-L, C1KD-L, C4KD-W, C8KD-W, C14KD-D, C15KD-D, C19KD-D, C21KD-W, C29KD-D, C30KD-D, C34KD-L – tereny dróg publicznych;
- 3) KZO – teren obsługi transportu publicznego;
- 4) A5IW/U – teren infrastruktury wodociągowej i teren zabudowy usługowej.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenu **A6MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) od strony ulicy Na Wzgórze Jana Henryka Dąbrowskiego (A9KD-L) wymagana zabudowa pierzejowa wzdłuż obowiązujących linii zabudowy - należy zapewnić przejazdy bramowe w głąb działek budowlanych,
 - b) dopuszcza się zachowanie budynków w istniejącej zabudowie jednorodzinnej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy:
 - ilość kondygnacji nadziemnych w zabudowie pierzejowej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy – do 2, pozostała zabudowa od 2 do 4,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12m, przy czym w przypadku zabudowy pierzejowej nie może przekroczyć wysokości bezwzględnej (wyrażonej w metrach nad poziomem morza) wyższego z budynków pierzejowych, zlokalizowanych na bezpośrednio sąsiadujących działkach budowlanych – wymagane dostosowanie wysokości gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu do wysokości gzymsów i krawędzi w budynkach sąsiednich,
 - b) kształt dachów dowolny, przy czym w zabudowie pierzejowej, w nawiązaniu do istniejących dachów budynków sąsiednich,
 - c) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własności działki budowlanej/terenu inwestycji:
 - dla nowych inwestycji – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego przypadającego na jedno mieszkanie,
 - dla zabudowy istniejącej – nie ustala się;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – fragment działki nr 100/3 obręb 96 przeznacza się na poprawę zagospodarowania działki nr 97 obręb 96;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A8KD-L i A9KD-L,
- b) obsługa komunikacyjna działki nr 97 obręb 96 z terenu A37KD-W;

§ 7. Dla terenów **A19MW, A23MW, A25MW, C6MW, C10MW, C13MW i C18MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) od strony ulic Orlej i Dąbrowskiego wymagana zabudowa pierzejowa wzdłuż obowiązujących linii zabudowy - należy zapewnić przejazdy bramowe w głąb działek budowlanych,
 - b) dopuszcza się zachowanie budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dopuszcza się adaptację garaży zlokalizowanych na działkach 185/3, 185/4 i 186/3 obręb 95,
 - d) dopuszcza się realizację ciągów pieszych oraz utrzymanie istniejących i realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) na terenie A19MW dopuszcza się realizację parkingu naziemnego na fragmencie działki nr 168/9 obręb 95 z obsługą komunikacyjną z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem A21KD-D, oraz na fragmentach działek nr 186/3 i 185/4 obręb 95 z obsługą komunikacyjną z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem A4KD-L;
 - f) na terenie A23MW, na działkach nr 140/2 i 141/4 obręb 95, dopuszcza się realizację parkingu wielopoziomowego z obsługą komunikacyjną z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem A24KD-D;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy:
 - ilość kondygnacji nadziemnych w zabudowie pierzejowej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy – do 4, pozostała zabudowa od 4 do 5,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 17m, przy czym w przypadku zabudowy pierzejowej nie może przekroczyć wysokości bezwzględnej (wyrażonej w metrach nad poziomem morza) wyższego z budynków pierzejowych, zlokalizowanych na bezpośrednio sąsiadujących działkach budowlanych – wymagane dostosowanie wysokości gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu do wysokości gzymsów i krawędzi w budynkach sąsiednich,
 - b) kształt dachów dowolny, przy czym w zabudowie pierzejowej w nawiązaniu do istniejących dachów budynków sąsiednich,
 - c) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własności działki budowlanej/terenu inwestycji:
 - dla nowych inwestycji – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego przypadającego na jedno mieszkanie,
 - dla zabudowy istniejącej – nie ustala się;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości: dopuszcza się włączenie działki nr 151/1 obręb 95 do terenów przyległych;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu A19MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A4KD-L, A18KD-L i A21KD-D,
 - b) dla terenu A23MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A21KD-D i A24KD-D,
 - c) dla terenu A25MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A18KD-L, A24KD-D i A26KD-L; dla działki nr 149 obręb 95 obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A26KD-L przez działkę nr 144 obręb 95,
 - d) dla terenu C6MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C1KD-L, C4KD-W i C8KD-W,

- e) dla terenu C10MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C1KD-L i C8KD-W,
 - f) dla terenu C13MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C15KD-D, C34KD-L,
 - g) dla terenu C18MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C14KD-D, C15KD-D, C19KD-D, C29KD-D, C30KD-D, i C21KD-W;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
- a) dla terenu A23MW obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejącej magistrali wodociągowej,
 - b) dla terenu C13MW i C18MW obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja sieci przesyłowych nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 8. Dla terenów **A14MW, A15MW, A17MW, B4MW, B29MW, C5MW, C16MW i C33MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) od strony ulic Dąbrowskiego i Filareckiej wymagana zabudowa pierzejowa wzdłuż obowiązujących linii zabudowy - należy zapewnić przejazdy bramowe w głąb działek budowlanych,
 - b) dopuszcza się zachowanie budynków w istniejącej zabudowie jednorodzinnej,
 - c) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych;
- 3) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy:
 - ilość kondygnacji nadziemnych w zabudowie pierzejowej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy – do 3, pozostała zabudowa od 2 do 3,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 11m, przy czym w przypadku zabudowy pierzejowej nie może przekroczyć wysokości bezwzględnej (wyrażonej w metrach nad poziomem morza) wyższego z budynków pierzejowych, zlokalizowanych na bezpośrednio sąsiadujących działkach budowlanych – wymagane dostosowanie wysokości gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu do wysokości gzymsów i krawędzi w budynkach sąsiednich,
 - b) kształt dachów dowolny, przy czym w zabudowie pierzejowej w nawiązaniu do istniejących dachów budynków sąsiednich,
 - c) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własności działki budowlanej/terenu inwestycji:
 - dla nowych inwestycji – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego przypadającego na jedno mieszkanie,
 - dla zabudowy istniejącej – nie ustala się;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- a) zaleca się wydzielenie z działki nr 217/2 obręb 99 części położonej pod budynkiem przy ul. Ugory 14 i scalenie jej z działką nr 216/2 obręb 99,
 - b) zaleca się wydzielenie z działki nr 166 obręb 94 części położonej pod budynkiem przy ul. Konopnej 16 i scalenie jej z działką nr 162 obręb 94,
 - c) działki nr 113 obręb 100 oraz nr 207, 208, 211, 212 obręb 95, z uwagi na brak możliwości prawidłowej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej, nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych, możliwe jest jedynie przeznaczenie ich na poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich, także z terenów C31MN/U i C32KSO,
 - d) dopuszcza się scalenie działek nr 216/1 i 217/1 obręb 99;

- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu A14MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A4KD-L i A13KD-L,
 - b) dla terenu A15MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A13KD-D i A18KD-L,
 - c) dla terenu A17MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A4KD-L i A18KD-L,
 - d) dla terenu B4MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu dróg B3KD-D, B8KD-L i B9KD-L,
 - e) dla terenu B29MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B15KD-L,
 - f) dla terenu C5MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C34KD-L i C4KD-W,
 - g) dla terenu C16MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C15KD-D, C30KD-D i C34KL,
 - h) dla terenu C33MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C30KD-D i C34KL;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dla terenu A14MW obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejącej magistrali wodociągowej,
 - b) dla terenu C16MW obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejącej sieci gazowej śr/c.

§ 9. Dla terenów **A33MW, B11MW i B24MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) uzupełniające – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dla terenów A33MW i B11MW obowiązuje zagospodarowanie w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – od 3 do 4,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 14m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej/terenu inwestycji nie powinna przekraczać 30%,
 - d) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własności działki budowlanej/terenu inwestycji w ilości min. 0,9 miejsca parkingowego przypadającego na jedno mieszkanie,
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) na terenach A33MW i B11MW dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zorganizowanej działalności inwestycyjnej, obejmującej co najmniej 75% powierzchni terenu ustalenia,
 - b) dopuszcza się włączenie fragmentu działki nr 148 obręb 93, będącego w granicach ustalenia, oraz działek nr 181/4 i 181/5 obręb 93 do terenów sąsiednich;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) obowiązuje konieczność zapewnienia dojazdów do wszystkich terenów/działek budowlanych ujętych ustaleniami,
 - b) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu A33MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C1KD-L,
 - b) dla terenu B11MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B9KD-L,
 - c) dla terenu B24MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B15KD-L i B27KD-D;

- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – dla terenu B24MW obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja sieci gazowej śr/c.

§ 10. Dla terenów **B1MW i C3MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) uzupełniające – teren zabudowy usługowej i teren zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego – dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – od 2 do 5,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 17m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej/terenu inwestycji nie powinna przekraczać 30%,
 - d) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własności działki budowlanej/terenu inwestycji:
 - dla nowych inwestycji – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego przypadającego na jedno mieszkanie,
 - dla zabudowy istniejącej – nie ustala się,
 - e) dopuszcza się zachowanie garaży znajdujących się na działce nr 137 obręb 95, bez prawa rozbudowy i nadbudowy;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – dopuszcza się podział działki nr 137 obręb 95 w celu wydzielenia dojazdu do działki nr 136/4 obręb 95;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu B1MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B3KD-D i B9KD-L,
 - b) dla terenu C3MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C1KD-L i C4KD-W;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – dla terenu B1MW obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejącej magistrali wodociągowej.

§ 11. Dla terenów **A7MW/U, A10MW/U, B10MW/U, B13MW/U, B16MW/U, B22MW/U, C11MW/U, C20MW/U i C22MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy granicach działek budowlanych,
 - b) dopuszcza się zachowanie budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) od strony ulic: Podgórnej, Orlej i Na Wzgórze Dąbrowskiego wymagana zabudowa pierzejowa wzdłuż obowiązujących linii zabudowy - należy zapewnić przejazdy bramowe w głąb działek budowlanych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – od 2 do 3,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 14m,

- c) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powierzchnia niezabudowana powinna stanowić nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej/terenu inwestycji, przy czym nie mniej niż połowę tej powierzchni należy przeznaczyć na wydzielone tereny rekreacyjne,
 - d) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własności działki budowlanej/terenu inwestycji:
 - dla nowych inwestycji – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego przypadającego na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 12 miejsc parkingowych przypadających na 1000m² powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej,
 - dla zabudowy istniejącej – nie ustala się;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- a) dopuszcza się włączenie działek nr 111, 112 i 113 obręb 94 do terenów przyległych,
 - b) fragment działki 100/3 przeznacza się na poprawę zagospodarowania działek nr 100/1 i 100/2 obręb 96;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dla terenu A7MW/U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A8KD-L i A37KD-W, za wyjątkiem działki nr 105 obręb 96 – z terenu A9KD-L,
 - b) dla terenu A10MW/U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A26KD-L,
 - c) dla terenu B10MW/U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B8KD-L i B9KD-L,
 - d) dla terenu B13MW/U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B9KD-L i B15KD-L,
 - e) dla terenu B16MW/U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B9KD-L, B15KD-L i B19KD-D,
 - f) dla terenu B22MW/U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B19KD-D,
 - g) dla terenu C11MW/U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C1KD-L i C19KD-D,
 - h) dla terenu C20MW/U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C1KD-L i C14KD-D,
 - i) dla terenu C22MW/U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C1KD-L i C14KD-D.

§ 12. Dla terenów **A27MW/U, A32MW/U, B18MW/U, B28MW/U i B33MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicach działek budowlanych,
 - b) od strony ulicy Skorupki (A31KD-L) i Leszczyńskiego (C1KD-L) wymagana zabudowa pierzejowa wzdłuż obowiązujących linii zabudowy - należy zapewnić przejazdy bramowe w głąb działek budowlanych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – od 3 do 4,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15m,
 - c) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własności działki budowlanej/terenu inwestycji:
 - dla nowych inwestycji – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego przypadającego na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 12 miejsc parkingowych przypadających na 1000m² powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej,
 - dla zabudowy istniejącej – nie ustala się;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu A27MW/U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A26KD-L i A31KD-L,
 - b) dla terenu A32MW/U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A26KD-L, A31KD-L i C1KD-L,

- c) dla terenu B18MW/U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B15KD-L i B19KD-D; obowiązuje zapewnienie dojazdu do działki nr 70/2 obręb 93 przez działkę nr 49 obręb 93,
- d) dla terenu B28MW/U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B15KD-L, B27KD-D i B31KD-L,
- e) dla terenu B33MW/U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A26KD-G z jednoczesnym ograniczeniem zjazdów oraz z terenu B31KD-L.

§ 13. Dla terenów **A3MN, A12MN, A22MN, B23MN, B26MN, C9MN i C28MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie dla terenu A22MN;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – od 1 do 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 9m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej/terenu inwestycji nie powinna przekraczać 30%,
 - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną (z wyłączeniem projektowanej na tarasach i stropodachach) w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu – 30%,
 - e) dla terenu A22MN dopuszcza się zabudowę małymi budynkami wielorodzinnymi, zawierającymi maksymalnie 4 mieszkania oraz spełniającymi parametry wysokościowe i powierzchniowe j.w.,
 - f) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własności działki budowlanej/terenu inwestycji – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego przypadającego na jedno mieszkanie;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) działki nr 156, 163, 158/2, 221/1 i 226 obręb 95, z uwagi na ich powierzchnię niewystarczającą do prawidłowego zagospodarowania, nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych, możliwe jest jedynie przeznaczenia tych działek na poprawę zagospodarowania działek sąsiednich,
 - b) dopuszcza się połączenie działek nr 163 i 156 obręb 95 w celu realizacji zorganizowanej działalności inwestycyjnej z obsługą komunikacyjną poprzez działkę nr 162 obręb 95,
 - c) zaleca się wydzielenie z działki nr 226 obręb 95 części położonej pod budynkiem przy ul. Rogali 15 i scalenie jej z działką nr 230 obręb 95;
- 5) szczególnie warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – granica planu nie stanowi linii podziałowej działki nr 251/238, obowiązuje umożliwienie obsługi komunikacyjnej tej działki z ul. Orlej przez jej część znajdującą się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Orlej, Filareckiej i Na Wzgórze Dąbrowskiego w Bydgoszczy (Uchwała Nr XIV/440/99 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 29 września 1999r.);
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu A3MN obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A4KD-L,
 - b) dla terenu A12MN obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A13KD-D,
 - c) dla terenu A22MN obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A18KD-L i A21KD-D,
 - d) dla terenu B23MN obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B15KD-L,
 - e) dla terenu B26MN obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B31KD-L,

- f) dla terenu C9MN obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C8KD-W,
 - g) dla terenu C28MN obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu drogi C30KD-D;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – dla terenu B23MN obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejącej sieci gazowej śr/c.

§ 14. Dla terenów **B6MN/U** i **C31MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i teren zabudowy usługowej,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie budynków wzdłuż granicy z terenami układu drogowego,
 - b) obowiązuje zapewnienie przejazdów bramowych w głąb działek budowlanych,
 - c) na działkach nr 100 i 102 obręb 100 obowiązuje realizacja zabudowy bliźniaczej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – od 2 do 3 z poddaszem użytkowym,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 11m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej/terenu inwestycji nie powinna przekraczać 30%,
 - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną (z wyłączeniem projektowanej na tarasach i stropodachach) w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu – 30%,
 - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własności działki budowlanej/terenu inwestycji – nie mniej niż 0,9 miejsca parkingowego przypadającego na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz 12 miejsc parkingowych przypadających na 1000m² powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się przeznaczenie działki nr 100 obręb 100 pod zabudowę bliźniaczą,
 - b) dopuszcza się scalenie działek nr 100 i 102 obręb 100 w celu realizacji zorganizowanej działalności inwestycyjnej;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu B6MN/U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B3KD-D,
 - b) dla terenu C31MN/U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C30KD-D;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – dla terenu C31MN/U obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejącej sieci gazowej śr/c.

§ 15. Dla terenów **A11U**, **A35U**, **B5U**, **B17U**, **B21U**, **B30U**, **C2U** i **C25U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) dla terenu A35U dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej bez prawa rozbudowy,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji elewacji blaszanych,
 - c) jednolita powierzchnia elewacji nie może przekraczać 200m²;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje ochrona znajdującego się na terenie B30U pomnika przyrody ożywionej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – od 1 do 3,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 14m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej/terenu inwestycji nie powinna przekraczać 50%,
 - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną (z wyłączeniem projektowanej na tarasach i stropodachach) w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu - 20%,
 - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własności działki budowlanej/terenu inwestycji – nie mniej niż 12 miejsc parkingowych przypadającego na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 5) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – dla terenu B21U dopuszcza się realizację zorganizowanej działalności inwestycyjnej pod warunkiem łącznego zagospodarowania działek nr 45/1, 45/2, 45/3 i 45/4 obręb 93;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – dopuszcza się obsługę transportem o dużym tonażu i dużej częstotliwości dojazdów;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu A11U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A13KD-D, A18KD-L i A26KD-L,
 - b) dla terenu A35U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C1KD-L,
 - c) dla terenu B5U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B3KD-D i B8KD-L,
 - d) dla terenu B17U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B15KD-L i B19KD-D,
 - e) dla terenu B21U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B19KD-D oraz z ul. Solskiego (poza granicami planu) przez działkę nr 40/17,
 - f) dla terenu B30U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B15KD-L i B31KD-L,
 - g) dla terenu C2U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C1KD-L, C34KD-D i C4KD-W,
 - h) dla terenu C25U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A36KD-G, C14KD-D i C21KD-W;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) na terenie działek nr 102/3, 102/4 i 102/11 obręb 94 dopuszcza się możliwość realizacji sieci elektroenergetycznych do trafostacji, znajdującej się na terenie C24IE,
 - b) dla terenu B21U obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja sieci gazowej,
 - c) dla terenu C25U obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejącej sieci wodociągowej.

§ 16. Dla terenu **C12UKR** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług kultu religijnego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
 - a) istniejące budynki przeznacza się do zachowania, dopuszcza się ich rozbudowę,
 - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie zielenią terenów, które nie są użytkowane jako powierzchnie utwardzone,
 - b) obowiązuje zachowanie istniejącego drzewostanu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – do 3,

- b) maksymalna wysokość zabudowy – 21m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej/terenu inwestycji nie powinna przekraczać 30%,
 - d) obowiązują dachy strome z akcentami architektonicznymi o charakterze wysokościowym,
 - e) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną (z wyłączeniem projektowanej na tarasach i stropodachach) w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu - 50%,
 - f) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej/terenu inwestycji, w ilości min. 10 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C19KD-D i C34KD-L;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejącej kanalizacji piętrowej -kds-.

§ 17. Dla terenu **A16UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – teren usług oświaty,
 - b) uzupełniające – teren usług sportu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – istniejące budynki przeznacza się do zachowania, dopuszcza się ich rozbudowę;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje ochrona pomnika przyrody ożywionej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) ilość kondygnacji nadziemnych – od 1 do 4,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 17m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej/terenu inwestycji nie powinna przekraczać 60%,
 - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną (z wyłączeniem projektowanej na tarasach i stropodachach) w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu – 40%,
 - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własności działki budowlanej/terenu inwestycji, w ilości min. 5 miejsc parkingowych przypadających na 100 uczniów i zatrudnionych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych o charakterze przekryć namiotowych;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej: obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A4KD-L, A13KD-L i A18KD-L;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejącej magistrali wodociągowej.

§ 18. Dla terenu **A29UK** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe – teren usług kultury,
 - b) uzupełniające – teren usług administracji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – obowiązuje wysoki standard architektoniczny elewacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) ilość kondygnacji nadziemnych – od 1 do 3,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 14m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej/terenu inwestycji nie powinna przekraczać 50%,
 - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną (z wyłączeniem projektowanej na tarasach i stropodachach) w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu – 40%,
 - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własności działki budowlanej/terenu inwestycji, w ilości min. 5 miejsc parkingowych przypadających na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
 - 5) zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A26KD-L i A31KD-L;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – dopuszcza się możliwość realizacji sieci elektroenergetycznej SN i nn w celu wykonania modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej.

§ 19. Dla terenu **A5IW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – teren infrastruktury wodociągowej i teren zabudowy usługowej,
 - b) uzupełniające – teren usług kultury;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje zagospodarowanie zielenią terenów, które nie są użytkowane jako powierzchnie utwardzone;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wszelkie prace związane z budynkiem wieży ciśnieniowej wymagają zezwolenia właściwego konserwatora zabytków;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – od 1 do 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 20m,
 - c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu - 50%,
 - d) minimalna zwarta powierzchnia zagospodarowania zielenią urządzoną (z wyłączeniem projektowanej na tarasach i stropodachach) w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu – 10%,
 - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własności działki budowlanej/terenu inwestycji, w ilości min. 5 miejsc parkingowych przypadających na 1000m² powierzchni użytkowej;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem A4KD-L;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja oraz lokalizacja nowych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami gestora sieci.

§ 20. Dla terenów **A2ZP i A30ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni parkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizacji kiosków i zabudowy tymczasowej,

- b) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń – z wyjątkiem terenu dawnego cmentarza żydowskiego (działki nr 80 i 81 obręb 96),
 - c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz utrzymanie istniejących i realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) obowiązuje zakaz wyznaczania miejsc parkingowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) obowiązuje utrzymanie i ochrona zadrzewienia,
 - b) na terenie A2ZP obowiązuje ochrona naturalnego ukształtowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązuje ochrona znajdujących się na terenie A2ZP pomników przyrody ożywionej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie A2ZP wyznacza się orientacyjny obszar dawnego cmentarza żydowskiego, na którym obowiązuje uzgodnienie przez właściwe władze kościoła lub związku wyznaniowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- a) obowiązuje realizacja powiązań funkcjonalno – przestrzennych z sąsiednimi terenami,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wolnostojących, na trwale związanych z gruntem;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) minimalna szerokość ciągu pieszego – 1,5m,
 - b) minimalna szerokość ścieżki rowerowej – 2,0m;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
- a) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości przy ul. Na Wzgórzu Dąbrowskiego 12 (działka nr 97 obręb 96) z terenu drogi publicznej A8KD-L i A9KD-L przez teren zieleni parkowej A2ZP;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja oraz realizacja nowych sieci infrastruktury technicznej, nie związanej bezpośrednio z obsługą terenu.

§ 21. Dla terenu **A36KD-G** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej ulica główna;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ulica dwujezdniowa dwupasowa z obustronnymi chodnikami i ścieżką rowerową (szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu),
 - b) zalecany typ skrzyżowań – skanalizowane,
 - c) zaleca się ograniczenie ilości istniejących zjazdów,
 - d) lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi,
 - e) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi,
 - f) zaleca się lokalizację przegród akustycznych.

§ 22. Dla terenu **B36KD-Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej ulica zbiorcza (fragment ul. Solskiego – poza planem).

§ 23. Dla terenów **A4KD-L, A8KD-L, A9KD-L, A18KD-L, A26KD-L, A31KD-L, B8KD-L, B9KD-L, B15KD-L, B31KD-L, C1KD-L i C34KD-L** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej ulica lokalna;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednojezdniowa dwupasowa z chodnikami, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębnionej jezdni i chodników, szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu,
 - b) zalecany typ skrzyżowań – skanalizowane z ulicami klasy głównej oraz zwykle z ulicami klasy lokalnej, dojazdowej i drogami wewnętrznymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi.

§ 24. Dla terenów **A13KD-D, A21KD-D, A24KD-D, B3KD-D, B19KD-D, B27KD-D, C14KD-D, C15KD-D, C19KD-D, C29KD-D, C30KD-D** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej ulica dojazdowa;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednojezdniowa dwupasowa z chodnikami, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębnionej jezdni szerokość chodników (szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu),
 - b) zalecany typ skrzyżowań – skanalizowane z ulicami klasy głównej oraz zwykle z ulicami klasy lokalnej, dojazdowej i drogami wewnętrznymi,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie będą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.

§ 25. Dla terenu **A37KD-W, C4KD-W, C8KD-W, C21-KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednojezdniowa, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębnionej jezdni i chodników (szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu); zalecane zatoki postojowe,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie będą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.

§ 26. Dla terenów **C23KSO i C26KSO** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – teren obsługi komunikacji samochodowej-parking ogólnodostępny,
 - b) uzupełniające – teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje odprowadzanie wód deszczowych z utwardzonych powierzchni placów manewrowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;

- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz wprowadzenie zieleni przyulicznej pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz nie będą kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy parkingu – obowiązuje realizacja parkingów naziemnych;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – dopuszcza się zajęcie terenu oznaczonego symbolem C26KSO pod realizację dodatkowego pasa drogowego dla terenu ul. Solskiego (poza granicami planu);
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu C23KSO obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C14KD-D,
 - b) dla terenu C26KSO obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C30KD-D;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną parkingu,
 - b) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy parkingu w porozumieniu z gestorami sieci,
 - c) dla terenu C26KSO obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja sieci gazowej śr/c oraz wodociągowej.

§ 27. Dla terenów **B32KSO i C32KSO** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – teren obsługi komunikacji samochodowej (stacja paliw),
 - b) uzupełniające – teren zabudowy usługowej (usługi gastronomiczne, myjnia samochodowa);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację zbiorników naziemnych,
 - b) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji eksponowanych od strony terenów komunikacji publicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązuje stała kontrola emisji zanieczyszczeń do gleby jak i powietrza atmosferycznego na obszarze ustalenia,
 - b) obowiązuje realizacja nowych nasadzeń w postaci zieleni niskiej i wysokiej o charakterze izolacyjnym,
 - c) obowiązuje odprowadzanie wód deszczowych z utwardzonych powierzchni placów manewrowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – dopuszcza się stosowanie reklam wielkoformatowych na elewacjach budynków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 5m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej/terenu inwestycji nie powinna przekraczać 30%,
 - d) obowiązują dachy płaskie,

- e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu - 30%;
- f) należy zapewnić nie mniej niż 20% powierzchni terenu niezabudowanego;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – obowiązuje zakaz sytuowania obiektów tymczasowych oraz wolnostojących zespołów garaży;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu B32KSO obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B31KD-L,
 - b) dla terenu C32KSO obowiązuje obsługa komunikacyjna z ul. Solskiego (poza granicami planu);
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – dla terenu C32KSO obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejącej sieci gazowej śr/c.

§ 28. Dla terenu **B35KZO** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – teren obsługi transportu publicznego (pętla tramwajowo-autobusowa);
 - b) uzupełniające – teren sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu – dopuszcza się lokalizację obiektów zaplecza socjalnego związanych z obsługą transportu publicznego;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – dopuszcza się lokalizację obiektów podstacji trakcyjnej.

§ 29. Dla terenów **A11E, A201E, A281E, A341E, B21E, B121E, B141E, B201E, B251E, B341E, C71E, C171E, C241E i C271E** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu A11E obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A36KD-G,
 - b) dla terenu A201E obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A4KD-L,
 - c) dla terenu A281E obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów A26KD-L i A31KD-L przez teren A29UK,
 - d) dla terenu A341E obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C1KD-L przez teren A33MW,
 - e) dla terenu B21E obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B9KD-L przez teren B1MW,
 - f) dla terenu B121E obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B9KD-L przez teren B11MW,
 - g) dla terenu B141E obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B9KD-L,
 - h) dla terenu B201E obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B19KD-D,
 - i) dla terenu B251E obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu B15KD-L przez teren B24MW,
 - j) dla terenu B341E obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu A36KD-G,
 - k) dla terenu C71E obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C8KD-W,
 - l) dla terenu C171E obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C29KD-D,
 - m) dla terenu C241E obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C21KD-W,
 - n) dla terenu C271E obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu C29KD-D;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;

- a) w przypadku zagospodarowania terenu B21U przez jednego inwestora, projektowana stacja transformatorowa (teren B20IE) winna być stacją abonencką (własności odbiorcy); dopuszcza się realizację stacji jako obiektu wolno stojącego, dobudowanego lub wkomponowanego w bryłę projektowanego budynku usługowego,
- b) w przypadku zagospodarowania terenu B21U przez kilku inwestorów, stacja realizowana będzie przez przedsiębiorstwo energetycznie wyłącznie na wydzielonej geodezyjnie działce,
- c) obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja oraz realizacja nowych sieci elektroenergetycznych zgodnie z warunkami gestora sieci.

Rozdział 5

Przepis końcowy

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

Przewodniczący Rady Miasta

Dorota Jakuta