

**UCHWAŁA NR LIV/834/09
RADY MIASTA BYDGOSZCZY**

z dnia 28 października 2009r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Śródmieście-Ustronie” 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 L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-Ustronie” w Bydgoszczy, obejmujący obszar ograniczony ulicą Toruńska, Zespołem Szkół Drzewnych, Skarpą Południową oraz ulicą Ustronie.

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 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 2.

**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 o jednej lub wielu płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 15°;
- 3) elewacji – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię zewnętrznej ściany budynku wraz z występującymi na niej elementami i detalami architektonicznymi i dekoracyjnymi;
- 4) elewacji specjalnej – należy przez to rozumieć wymóg opracowania elewacji o wysokim standardzie architektonicznym w zakresie formy i materiałów wykończeniowych;
- 5) harmonijnym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych wysokich walorach architektonicznych, charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. skala obiektu, proporcje, rodzaj dachu – płaski, pochyły, rodzaj i kolorystyka zastosowanych materiałów wykończeniowych pokrycia dachowego i elewacji);
- 6) skablowaniu linii elektroenergetycznej – należy przez to rozumieć ułożenie elektroenergetycznej linii kablowej w pasie terenu pod jego powierzchnią;
- 7) kioskach – należy przez to rozumieć tymczasowe obiekty usługowo-handlowe spełniające następujące warunki:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 12,0m²,
 - b) maksymalna wysokość nad poziomem terenu wynosi 3m, nie mniej niż 40% sumy powierzchni ścian stanowią powierzchnie przeszklone,
 - c) maksymalny kąt nachylenia dachu – 30° z zakazem krycia dachów stromych czarną papą,
 - d) wysokie walory estetyczne;
- 8) 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;

- 9) linii rozgraniczającej tereny-ściśle określonej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie, której przebieg nie podlega zmianom;
- 10) linii rozgraniczającej tereny-orientacyjnej – należy przez to 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 terenu;
- 11) miejscach parkingowych – należy przez to rozumieć wydzielone stanowiska postojowe (w tym również zadaszone) dla samochodów;
- 12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar zabudowy, przy której może być umieszczona ściana zewnętrzna budynku, bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, z wyjątkiem takich części budynku jak balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie, które mogą być usytuowane do 1,5m poza linią zabudowy, oraz takich elementów architektonicznych, jak gzymsy, okapy dachowe, rynny, rury spustowe, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, które mogą być usytuowane do 0,8m poza linią zabudowy;
- 13) obiektach tymczasowych – należy przez to rozumieć:
 - a) obiekty czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziane do przeniesienia lub rozbiórki,
 - b) obiekty nie połączone trwale z gruntem takie jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe, barakowozy, kontenery itp., których konstrukcja może być demontowana;
- 14) planie – należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w § 1 ust. 1, położony we fragmentach obszarów obrębów geodezyjnych oznaczonych numerami: 145 i 488;
- 15) powierzchni niezabudowanej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego z wyłączeniem powierzchni zieleni usytuowanej na tarasach i stropodachach;
- 16) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię budynku liczoną po obrysie zewnętrznym murów parteru w stanie wykończonym, bez uwzględnienia okapów połączeń dachowych;
- 17) procencie zabudowy – określa wielkość (wyrażoną w procentach) powierzchni zabudowy w obrysie zewnętrznym murów parteru w stosunku do powierzchni działki lub obszaru objętego inwestycją;
- 18) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 19) 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 oddzielonymi ukośnikiem, należy przyjąć, że przeznaczenia te są równoważne i mogą występować wspólnie w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu lub zabudowy, jak również samodzielnie;
- 20) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczeń, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym obowiązującym na danym terenie lub działce, które wzbogacają podstawowe funkcje terenu, a ich obszar stanowi nie więcej niż 40% powierzchni terenu wskazanego do zabudowy;
- 21) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, 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, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określony w stosunku procentowym;
- 23) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym i zasadach zagospodarowania, opisanych w tekście planu, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz posiada oznaczenie – numer porządkowy i symbol literowy;
- 24) uchwałę – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy, stanowiącą ustalenia planu;
- 25) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie powoduje uciążliwości dla środowiska oraz naruszenia uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, także zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby;
- 26) wartościowej zabudowie historycznej – należy przez to rozumieć:
 - a) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu,
 - b) zabudowę powstałą do roku 1945, której wartość zabytkowa - architektoniczna i historyczna jest znaczna i konieczna do zachowania;

- 27) wnętrzu urbanistycznym – należy przez to rozumieć niezabudowane wnętrza posesji, (w formie atrium, placu, lub przydomowych wnętrz ogrodowych) lub przestrzeni pomiędzy budynkami przekrytą powłoką przezroczystą lub w formie otwartej; zagospodarowane w sposób umożliwiający wprowadzenie podstawowych funkcji terenu, powiązane z otoczeniem za pomocą elementów małej architektury ogrodowej i zieleni;
- 28) wysokim standardzie zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych, charakteryzującą się szczególną dbałością o:
- a) estetykę budynków - dostosowanie charakteru budynków do istniejącej na danym terenie wartościowej zabudowy historycznej; uwzględnienia odpowiedniej wysokości, proporcji zabudowy, rytmiczności podziałów oraz występowania detali architektonicznych,
 - b) odpowiedni dobór wysokogatunkowych materiałów budowlanych,
 - c) wprowadzenie funkcji dodatkowych, wykraczających ponad obowiązujący standard itp.;
- 29) waloryzacji terenu – należy przez to rozumieć działania zmierzające do uporządkowania i poprawy warunków funkcjonowania obszaru, oraz nadanie mu jednolitego charakteru pod względem ukształtowania architektonicznego zabudowy i zagospodarowania otoczenia; wymagane wykonanie projektu zagospodarowania terenu, który będzie zawierał informacje dotyczące:
- a) sposobu kształtowania zabudowy w granicach terenu:
 - eliminowania i przekształceń zabudowy o niskim standardzie w tym budynków gospodarczych,
 - przebudowy, modernizacji i remontów istniejących budynków w tym określenie gabarytów budynków, kształtowanie elewacji za pomocą detali architektonicznych, faktury i kolorystyki,
 - możliwości uzupełnienia istniejącej zabudowy o nowe budynki kubaturowe, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu,
 - b) rozwiązań komunikacyjnych w granicach terenu – wyznaczenie parkingów dla obsługi terenu,
 - c) sposobu zagospodarowania terenu:
 - wyznaczenie terenów zieleni z określeniem rodzaju nasadzeń roślinnych,
 - zastosowanie elementów małej architektury, obiektów użytkowych służących do utrzymania porządku itp.;
- 30) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej (administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynek biurowy i socjalny), budynki zamieszkania zbiorowego (hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, schroniska dla nieletnich, dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny) oraz budynki drobnej wytwórczości i rzemiosła wraz z obiektami (pomieszczeniami) pomocniczymi, jak magazyny, pomieszczenia socjalne, administracyjne i gospodarcze;
- 31) zagospodarowaniu punktu widokowego – należy przez to rozumieć wyposażenie miejsca o dużych walorach krajobrazowych w trwałe użytkowe obiekty małej architektury, jak ławki, stoliki, śmietniki.
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 lub B);
 - 2) 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 graficzna 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) elewacja specjalna;
- 6) obiekt budowlany przeznaczony do rozbiórki;
- 7) linia podziału wewnętrznego – orientacyjna;
- 8) symbole literowe identyfikujące tereny o różnych kategoriach przeznaczenia:
 - a) MW/U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
 - b) U - teren zabudowy usługowej,
 - c) ZP - teren zieleni parkowej,
 - d) KD-G - teren drogi publicznej ulica główna,
 - e) KD-Z - teren drogi publicznej ulica zbiorcza,
 - f) KD-D - teren drogi publicznej ulica dojazdowa,
 - g) KD-W - teren drogi wewnętrznej,
 - h) IE - teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 9) ciąg pieszo-rowerowy „ścieżka górską” – przebieg orientacyjny;
- 10) zjazd z drogi;
- 11) linia energetyczna napowietrzna przewidywana do likwidacji;
- 12) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

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

- 1) granica terenu średniego stopnia zagrożenia ruchami masowymi ziemi;
- 2) granica obszaru złożonych warunków geologicznych;
- 3) granica strefy oddziaływania linii energetycznej 110kV;
- 4) drzewo do zachowania;
- 5) kąt widokowy;
- 6) punkt widokowy;
- 7) sieć napowietrzna 110kV.

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) obowiązuje wysoki standard zabudowy;

- 3) obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących garaży, wiat, obiektów gospodarczych oraz zespołów takiej zabudowy, z wyjątkiem kubaturowej zabudowy miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych – funkcje garażowe, gospodarcze projektować jako wbudowane w bryły budynków;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam (informacji wizualnej), jako obiektów wolnostojących;
- 6) obowiązuje zakaz montowania na elewacjach frontowych budynków mieszkalnych urządzeń klimatyzacyjnych, anten satelitarnych i telewizyjnych;
- 7) obowiązuje wymóg stosowania nasadzeń rodzimych gatunków drzew i krzewów z koniecznością zabezpieczenia powierzchni przepuszczalnej w odległości min. 1,5m od centralnej części pnia drzewa;
- 8) obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych w granicach własności działek zajmowanych pod inwestycję;
- 9) tereny w liniach rozgraniczających drogi przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, oraz utrzymania istniejących i lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) obowiązuje zakaz adaptacji garaży oraz obiektów gospodarczych na funkcje mieszkalne;
- 11) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych.

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 odrębnych;
- 4) obowiązuje zagospodarowanie parkingów terenowych zielenią wysoką w proporcji nie mniej niż 1 drzewo na 5 miejsc parkingowych;
- 5) przy ogrzewaniu budynków obowiązuje wymóg utrzymania normatywnych wartości emisji zanieczyszczeń do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) na każdej nieruchomości zabudowanej obowiązuje lokalizacja wydzielonego miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 7) obowiązuje rewitalizacja zieleni umacniającej skarpe i strefę przykrawędziową – wprowadzenie drzew i krzewów gatunków rodzimych, właściwych dla siedliska;
- 8) dopuszcza się możliwość usunięcia drzew i krzewów o niskich wartościach ekologicznych i estetycznych;
- 9) obowiązuje odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni utwardzonych do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 10) w obszarze zbroczy obowiązuje wprowadzenie systemu urządzeń technicznych (w postaci mikrokanalów, drenażu), ukierunkowujących spływy powierzchniowe, według wytycznych zawartych w dokumentacjach geologicznych i wykonawczych, opracowanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 11) obowiązuje monitorowanie obszaru zbrocza w celu uchwycenia pojawienia się wypływów wód podziemnych (szczególnie po okresach intensywnych opadów) oraz wzmocnienie miejsc inicjacji procesów geodynamicznych nasadzeniami odpowiednich gatunków roślin oraz środkami umocnień gruntów (kotwy, przegrody, tarasowanie), według wytycznych zawartych w dokumentacjach geologicznych i wykonawczych, opracowanych na podstawie przepisów odrębnych.

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) 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) 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;
 - 4) 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 i zwieńczenia, kompozycje sztukatorskie, itp.;
 - 5) suma powierzchni reklam na elewacji budynku usługowego nie może przekroczyć 10% powierzchni przestanianej elewacji;
 - 6) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz na zlokalizowanych na nich budynkach mieszkalnych i obiektach małej architektury;
 - 7) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam (informacji wizualnej), jako obiektów wolnostojących.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązuje lokalizacja nowych budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 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;
 - 3) obowiązuje minimalna powierzchnia niezabudowana wynosząca nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej/terenu inwestycji;
 - 4) wysokość zabudowy wraz z zainstalowanymi urządzeniami, a także masztów stacji bazowych telefonii komórkowej zlokalizowanych na dachach budynków, nie może przekroczyć rzędnej wysokości o wartości 117m n.p.m.;
 - 5) dopuszcza się kształtowanie dachów w formie tarasów widokowych, dachów płaskich, stromych, lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni;
 - 6) obowiązuje wysoki standard architektoniczny eksponowanych elewacji i ich indywidualne zróżnicowanie;
 - 7) obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych w granicach własności działek zajmowanych pod inwestycję.
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) na rysunku planu oznaczono granice terenu średniego stopnia zagrożenia ruchami masowymi ziemi, dla którego obowiązuje wykonanie analizy geotechnicznej stateczności zboczy oraz wykonanie badań geotechnicznych gruntu w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych i (w zależności od rozpoznanych warunków gruntowych) badań geologiczno-inżynierskich;
 - 2) w granicach obszaru objętego planem obowiązuje określenie warunków posadowienia obiektów budowlanych, a w obszarze występowania złożonych warunków, dla kategorii geotechnicznej nie niższej niż II, obowiązuje opracowanie dodatkowej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) poza obszarem wskazanym na rysunku planu, nie wyklucza się występowania innych obszarów o złożonych warunkach geologicznych, zagrożonych ruchami masowymi ziemi, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne.
8. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- 1) w granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału na działki;
 - 2) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonych w planie symbolem MW/U, dopuszcza się podział nieruchomości na podstawie projektu zagospodarowania terenu, z zapewnieniem, wydzielonym działkom budowlanym, dostępu do sieci infrastruktury technicznej i drogi publicznej;
 - 3) dopuszcza się łączenie działek budowlanych w większe działki budowlane w celu realizacji jednej inwestycji, zgodnie z ustaleniami planu;
 - 4) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
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:
- 1) system komunikacji tworzą:
 - a) drogi publiczne – ulice klasy: głównej KD-G, zbiorczej KD-Z i dojazdowej KD-D,
 - b) drogi wewnętrzne KD-W,

- c) ciąg pieszo-rowerowy „ścieżka górską” – przebieg orientacyjny;
 - 2) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji;
 - 3) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy ulic;
 - 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów oraz realizację nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi;
 - 5) na ulicach dojazdowych i wewnętrznych dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębnionej jezdni i chodników oraz wprowadzenie elementów uspokojenia ruchu;
 - 6) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych oraz lokalizacji infrastruktury technicznej;
 - 7) dopuszcza się etapowanie inwestycji.
11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu i na warunkach gestora sieci;
 - 2) w przypadku realizacji sieci infrastruktury technicznej na terenach nie przeznaczonych na inwestycje celu publicznego, obowiązuje ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych dla tych sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszcza się zachowanie, modernizację i przebudowę infrastruktury technicznej, niezwiązanej bezpośrednio z obsługą terenu z wymogiem uwzględnienia jej w projektach zagospodarowania terenu oraz udostępnienia jej służbom eksploatującym na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) w przypadku zbywania terenów, na których znajdują się sieci infrastruktury technicznej, obowiązuje ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych dla tych sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się etapowanie inwestycji;
 - 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) sieć wodociągowa II strefy ciśnienia; zaopatrzenie w wodę z istniejącej magistrali wodociągowej II strefy ciśnienia zlokalizowanej w ulicach Kujawskiej – Karpackiej poprzez istniejącą i projektowaną sieć rozdzielczą zlokalizowaną w ulicach przyległych, na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - b) sieć wodociągową projektować w ciągach komunikacyjnych publicznych lub w terenach ogólnodostępnych,
 - c) w przypadku realizacji sieci wodociągowej w drogach wewnętrznych, wymagane są szczegółowe uzgodnienia z gestorem sieci z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - d) ustala się adaptację istniejącej studni awaryjnej z możliwością wkomponowania jej w zagospodarowanie terenu w uzgodnieniu z gestorem sieci i z zachowaniem przepisów szczególnych;
 - 7) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zlewni kolektora „A” z odprowadzeniem na oczyszczalnię ścieków „Kapuściska”, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej zlokalizowaną w ulicach przyległych, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
 - b) kanalizację sanitarną projektować w układzie rozdzielczym, w ciągach komunikacyjnych publicznych, lub w terenach ogólnodostępnych,
 - c) w przypadku realizacji kanałów ściekowych w drogach wewnętrznych, wymagane są szczegółowe uzgodnienia z gestorem sieci, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 8) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
 - a) odprowadzenie ścieków deszczowych istniejącymi i projektowanymi kanałami deszczowymi do zlewni kolektorów K.84 i K.15 z odprowadzeniem poprzez wyloty W20, W23 i W25 do rzeki Brdy, na warunkach gestora sieci,
 - b) w zlewni kolektorów K.84 i K.15 wymagane jest zachowanie wartości współczynnika spływu określonego w opracowaniu branżowym „Studium programowo – przestrzennym kanalizacji deszczowej m. Bydgoszczy” oraz określonego przez gestora sieci,
 - c) urządzenia do retencjonowania wód opadowych należy lokalizować w granicach działki inwestora,
 - d) ścieki deszczowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyszczać na terenie działki inwestora, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - e) zabrania się wprowadzania ścieków deszczowych (wód opadowych i roztopowych) z powierzchni zanieczyszczonych do gruntu,
 - f) wskazane jest, aby wody opadowe z dachów (tzw. „czystych”) odprowadzane były na teren z możliwością całkowitego wchłonięcia w grunt, lub retencjonowane z wykorzystaniem do drugorzędnych celów użytkowych,
 - g) dla kolektorów piętrowych należy bezwzględnie przestrzegać zasady rozdziału kanałów deszczowych od ściekowych poprzez założenie pokryw międzykanałowych,

- h) kanalizację deszczową projektować w układzie rozdzielczym, w ciągach komunikacyjnych publicznych lub w terenach ogólnodostępnych,
- i) w przypadku realizacji kanałów deszczowych w drogach wewnętrznych, wymagane są szczegółowe uzgodnienia z gestorem sieci, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez istniejącą i projektowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia w powiązaniu z istniejącą siecią gazową zlokalizowaną w ulicach przyległych, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny za pomocą indywidualnych zbiorników gazu,
 - c) istnieje możliwość wykorzystania gazu dla celów grzewczych,
 - d) ustala się adaptację istniejącego przewodu przesyłowego gazu średniego ciśnienia, z możliwością jego modernizacji oraz przebudowy w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci; wymagane jest udostępnienie sieci gazowej służbom eksploatującym i konserwatorskim na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z magistrali ciepłowniczej zlokalizowanej w ul. Wojska Polskiego oraz z sieci rozdzielczych, po ich rozbudowie o niezbędne odcinki, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł energii cieplnej takich jak gaz, energia elektryczna, paliwa ekologiczne lub inne, zgodnie z „Programem Ochrony Powietrza dla strefy aglomeracja Bydgoszcz”;
- 11) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) utrzymuje się przebieg napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ ŚRÓDMIEŚCIE - GPZ BŁONIE, przebiegającej w centralnej części opracowania planu, dla której:
 - wprowadza się orientacyjne granice oddziaływania tej linii przebiegające w odległości 18,0m po obu stronach od osi linii,
 - w stosunku do nowo wznoszonych budynków mieszkalnych i usługowych dopuszcza się przesunięcie tych granic po uprzednim wykonaniu pomiarów natężenia pola elektromagnetycznego i spełnieniu wymagań dotyczących dopuszczalnych wartości natężenia tego pola, zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych,
 - b) dopuszcza się skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV zgodnie z rysunkiem planu i warunkami określonymi przez gestora sieci,
 - c) obowiązuje zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych kablowymi liniami energetycznymi średniego i niskiego napięcia,
 - d) zabrania się budowy napowietrznych linii niskiego napięcia, jako przyłączy energetycznych,
 - e) ustala się adaptację istniejących stacji transformatorowych i kablowych linii średniego napięcia,
 - f) obowiązuje utrzymanie, remont i modernizacja istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN i nn oraz dopuszcza się możliwość ich przebudowy na warunkach gestora sieci,
 - g) zasilanie obiektów adaptowanych, przebudowywanych i modernizowanych z istniejących sieci elektroenergetycznych po ewentualnym dostosowaniu ich do zwiększonego obciążenia,
 - h) zasilanie nowych obiektów kubaturowych, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, kablowymi liniami energetycznymi niskiego napięcia,
 - i) wyznacza się lokalizację wolnostojącej projektowanej stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem **A6.IE** oraz **A7.IE**,
 - j) nowe stacje transformatorową należy zlokalizować na geodezyjnie wydzielonych działkach o wymiarach ok. 10x10 m z dostępem do drogi publicznej,
 - k) zasilanie stacji transformatorowej na terenie oznaczonym **A6.IE** wykonać poprzez przejęcie istniejących linii kablowych SN 15 kV wchodzących do likwidowanej wewnętrznej stacji transformatorowej, zlokalizowanej obecnie na terenie oznaczonym symbolem **A4.MW/U**,
 - l) zasilanie stacji transformatorowej usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem **A7.IE** wykonać poprzez wplot w istniejącą linię kablowa SN 15 kV, biegnącej z istniejącej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **A1.IE** do stacji transformatorowej „TECHNIKUM DRZEWNE” znajdującej się poza wschodnią granicą planu,
 - m) z projektowanych i istniejących stacji transformatorowych wyprowadzić linie niskiego napięcia na istniejącą sieć niskiego napięcia i dla zasilania projektowanych obiektów;
- 12) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną na warunkach gestorów sieci,
 - b) zabrania się budowy nowych oraz rozbudowy i wymiany istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych, z wyłączeniem remontów istniejących napowietrznych przyłączy abonenckich,
 - c) istniejące napowietrzne linie telefoniczne docelowo przewidzieć do skablowania,
 - d) zabrania się lokalizacji wolno stojących obiektów masztowych stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
 - e) dopuszcza się lokalizację masztów stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków usługowych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - f) podłączenie do innych sieci i urządzeń teletechnicznych lub odbiór sygnału poprzez istniejącą lub projektowaną sieć teletechniczną, na warunkach gestorów sieci;
- 13) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami stałymi:
- a) odpady komunalne należy wywozić w sposób zorganizowany na miejskie składowisko odpadów, wskazane w zezwoleniach, a docelowo do planowanej spalarni odpadów,
 - b) gospodarkę odpadami stałymi prowadzić zgodnie z „Programem ochrony środowiska” i „Planem gospodarki odpadami” dla miasta Bydgoszczy, z zachowaniem przepisów odrębnych.
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych.
13. Wysokości stawek procentowych:
- 1) dla terenów przeznaczonych na inwestycje celu publicznego oraz terenów gminnych – obowiązuje 0%;
 - 2) dla pozostałych terenów – obowiązuje 30%.
14. Tereny przeznaczone na inwestycje celu publicznego:
- 1) **A1.IE, A6.IE i A7.IE** – tereny infrastruktury elektroenergetycznej;
 - 2) **B2.KD-G, B3.KD-D, B4.KD-G i B5.KD-Z** – tereny dróg publicznych.

Rozdział 4 **Ustalenia szczegółowe**

§ 6. Ustalenia dla terenów A1.IE, A6.IE i A7.IE:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury elektroenergetycznej (stacja jedno lub dwutransformatorowa);
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – 1,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 4,5m;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – strefa oddziaływania obiektów i urządzeń powinna zamykać się w granicach własności terenu;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dla terenu **A1.IE** obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu **B1.KD-W**,
 - b) dla terenu **A6.IE** obowiązuje obsługa komunikacyjna z ul. Ustronie, położonej poza granicami planu,
 - c) dla terenu **A7.IE** obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu **B3.KD-D**;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z gestorami sieci.

§ 7. Ustalenia dla terenu A2.MW/U:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) w celu ochrony przed hałasem, w elewacjach frontowych wzdłuż ulic Toruńskiej i Ustronie obowiązuje wymiana stolarki okiennej na stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
 - b) lokale bezpośrednio sąsiadujące z ulicami Toruńską i Ustronie powinny być przeznaczone na funkcje usługowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się remonty, rozbudowy, przebudowy i modernizacje istniejących budynków usługowo-mieszkalnych, zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, dla zabudowy wartościowej wymagane jest utrzymanie charakteru obiektów w zakresie skali, detalu architektonicznego i materiałów wykończeniowych elewacji,
 - b) obowiązuje likwidacja istniejącej zabudowy gospodarczej, funkcje gospodarcze należy lokalizować w budynkach usługowo-mieszkalnych,

- c) obowiązuje zagospodarowanie wnętrz urbanistycznych,
- d) obowiązuje waloryzacja terenów;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – obowiązuje dostosowanie nowej zabudowy do zachowanych elementów historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły i podziałów architektonicznych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – od 1 do 3,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej/terenu inwestycji nie powinna przekraczać 60%,
 - d) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własności działki budowlanej/terenu inwestycji:
 - w przypadku funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 0,7 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
 - w przypadku zabudowy usługowej nie mniej niż 10 miejsc postojowych przypadającego na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - e) zaleca się lokalizację miejsc parkingowych w kondygnacji podziemnej zabudowy;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów: **B1.KD-W**, **B3.KD-D** oraz z ul. Toruńskiej, położonej poza granicami planu.

§ 8. Ustalenia dla terenu **A3.U**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu realizacji podstawowej funkcji ustalenia, bez prawa rozbudowy,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji elewacji wyłącznie blaszanych,
 - c) jednolita powierzchnia elewacji nie może przekraczać 200m²;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ilość kondygnacji nadziemnych – od 1 do 2,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0m,
 - 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 lub terenu - 20%,
 - e) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własności działki budowlanej/terenu inwestycji – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych przypadającego na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - f) zaleca się lokalizację miejsc parkingowych w kondygnacji podziemnej zabudowy;
- 4) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości – dopuszcza się zagospodarowanie działki nr 33/1 obr. 145 łącznie z terenem oznaczonym symbolem **A4.MW/U**;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów: **B2.KD-G**, **B3.KD-D**, **B4.KD-G** oraz z ul. Toruńskiej, położonej poza granicami planu.

§ 9. Ustalenia dla terenu **A4.MW/U**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – w celu ochrony przed hałasem, w elewacjach frontowych wzdłuż ulicy Ustronie obowiązuje zastosowanie stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje harmonijny charakter zabudowy,
 - b) projekt zabudowy musi uwzględniać widoczność zabudowy Starego Miasta z punktu widokowego, zlokalizowanego na terenie **A5.ZP** w zakresie ograniczonym kątem widokowym, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) obowiązuje realizacja elewacji specjalnej, w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy o funkcjach produkcyjnych i warsztatowych oraz związanych z nimi składów i magazynów,
 - e) obowiązuje rozbiorca istniejących obiektów produkcyjnych, magazynowych, warsztatowych i gospodarczych, zgodnie z rysunkiem planu,

- f) dopuszcza się zabudowę w południowej części ustalenia, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem:
 - wprowadzenia w obszarze zbocza skarpy systemu urządzeń technicznych, ukierunkowujących spływy powierzchniowe,
 - zabezpieczenia przed osuwaniem się mas ziemnych,
- g) obowiązuje wprowadzenie takiej zabudowy, która swoim kształtem i charakterem podkreśli walory krajobrazowe skarpy,
- h) obowiązuje waloryzacja terenu,
- i) obowiązuje wprowadzenie takiej zabudowy, która nie zakłóci właściwego działania urządzeń radiowych, znajdujących się poza granicami planu (głównie na terenie Telewizji Polskiej - Oddział terenowy w Bydgoszczy), których radiolinie przecinają obszar objęty planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje zachowanie dębu szypułkowego, wskazanego na rysunku planu;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki budowlanej/terenu inwestycji nie może przekraczać 85%,
 - b) wysokość zabudowy wraz z zainstalowanymi urządzeniami, a także masztów stacji bazowych telefonii komórkowej zlokalizowanych na dachach budynków, nie może przekroczyć rzędnej wysokości o wartości 117m n.p.m. oraz dopuszczalnych odległości, zbliżeń i skrzyżowań z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną WN 110 kV, określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się kształtowanie dachów w formie tarasów widokowych, dachów płaskich, stromych, lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni,
 - d) obowiązuje wysoki standard architektoniczny eksponowanych elewacji i ich indywidualne zróżnicowanie,
 - e) obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach własności/terenu inwestycji, w ilości:
 - dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 15 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów: **B1.KD-W**, **B3.KD-D** oraz z ul. Ustronie, położonej poza granicami planu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia na wyłączonym z zabudowy terenie przy dolnej krawędzi skarpy, pod warunkiem opracowania szczegółowej dokumentacji geologiczno-inżynierskiej,
 - b) obowiązuje zachowanie istniejącej studni awaryjnej, z możliwością jej dyslokacji zgodnie z warunkami, określonymi przez gestora sieci.

§ 10. Ustalenia dla terenu **A5.ZP**:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni parkowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie punktu widokowego, w miejscu oznaczonym na rysunku planu,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji kiosków i zabudowy tymczasowej,
 - c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, wyłącznie poza obszarem zawartym pomiędzy górną i dolną krawędzią skarpy,
 - d) pomiędzy górną i dolną krawędzią skarpy obowiązuje zakaz zabudowy, zmiany rzeźby terenu, wykonywania robót ziemnych oraz zmiany stosunków wodnych, za wyjątkiem prac przewidywanych w dokumentacjach geologicznych, służących wyłącznie do rekonstrukcji i zabezpieczenia skarpy,
 - e) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) obowiązuje zakaz wyznaczania miejsc parkingowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązuje utrzymanie i ochrona zadrzewienia,
 - b) obowiązuje ochrona naturalnego ukształtowania terenu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - a) obowiązuje realizacja powiązań funkcjonalno – przestrzennych z sąsiednimi terenami,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna szerokość ciągu pieszego – 1,5m,

- b) minimalna szerokość ścieżki rowerowej – 2,0m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu 4KDD przewidzianego w uchwale Rady Miasta Bydgoszczy Nr XXXVI/511/08 z dnia 24 września 2008r.;
- 8) 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.

§ 11. Ustalenia dla terenu B1.KD-W:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednojezdniowa, dopuszcza się ulicę o przekroju jednoprzestrzennym bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
 - 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 będzie kolidować z sieciami i urządzeniami podziemnymi.

§ 12. Ustalenia dla terenów B2.KD-G i B4.KD-G:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe – teren drogi publicznej ulica główna – fragment ul. Toruńskiej,
 - b) uzupełniające – parking;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) fragment ulicy o układzie dwujezdniowym z obustronnym chodnikiem, ścieżką rowerową, zatokami,
 - b) dopuszcza się zachowanie istniejących i lokalizację nowych zjazdów, na warunkach zarządcy drogi.

§ 13. Ustalenia dla terenu B3.KD-D:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej ulica dojazdowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz 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 – z ulicą główną na prawe skrzyżowanie,
 - 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.

§ 14. Ustalenia dla terenu B5.KD-Z:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej ulica zbiorcza (fragment ul. Kujawskiej);
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) fragment ulicy o układzie dwujezdniowym z tramwajem, z obustronnym chodnikiem, ścieżką rowerową, zatokami,
 - b) zalecane skrzyżowanie na prawe skrzyżowanie,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących i lokalizację nowych zjazdów, na warunkach zarządcy drogi.

**Rozdział 5
Przepis końcowy**

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

Przewodniczący Rady Miasta

Dorota Jakuta