

**UCHWAŁA NR VIII/69/07**  
**RADY MIASTA BYDGOSZCZY**  
**z dnia 28 lutego 2007 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**„Śródmieście – Grudziądzka” 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, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225 poz. 1635) uchwala 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., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Śródmieście w Bydgoszczy, obejmujący obszar o powierzchni 12,297 ha, położony pomiędzy Placem Poznańskim, skarpą południową, ulicami Podgórną i Terasy, Nowym Rynkiem, ul. Wierzbickiego, Wełnianym Rynkiem i ul. Poznańską, w granicach określonych na rysunku planu i nadaje mu się nazwę „Śródmieście – Grudziądzka”.

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) adaptacji budynków – należy przez to rozumieć dostosowanie ich obecnych funkcji do przewidzianych w uchwale na przedmiotowym terenie, przy zachowaniu budynków;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o jednej lub wielu płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 15°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o jednej lub wielu płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 15°;
- 4) działce – należy przez to rozumieć działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz możliwość wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, umożliwiają prawidłowe racjonalne korzystanie z istniejących i projektowanych budynków i urządzeń lokalizowanych na tej działce;
- 5) harmonijnym charakterze zabudowy – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych wysokich walorach architektonicznych charakteryzujących się zbliżonymi parametrami (np. proporcje, skala obiektu, rodzaj dachu – płaski, pochyły, rodzaj i kolorystyka zastosowanych materiałów wykończeniowych pokrycia dachowego i elewacji);
- 6) kioskach – należy przez to rozumieć tymczasowe obiekty usługowo-handlowe spełniające następujące warunki:

- a) powierzchnia zabudowy wynosi nie więcej niż 12 m,
  - b) maksymalna wysokość nad poziomem terenu wynosi 3,0 m,
  - c) nie mniej niż 40% sumy powierzchni ścian stanowią powierzchnie przeszklone,
  - d) maksymalny kąt nachylenia dachu – 30° z zakazem krycia dachów stromych czarną papą,
  - e) wysokie walory estetyczne;
- 7) linii rozgraniczającej – określonej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie, której przebieg nie podlega zmianom;
  - 8) linii rozgraniczającej – 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 terenów oddzielonych taką linią;
  - 9) miejscach parkingowych – należy przez to rozumieć wydzielone stanowiska postojowe (w tym również zadaszone) dla samochodów;
  - 10) murze granicznym – należy przez to rozumieć wolnostojącą ścianę murowaną o wysokości nie mniejszej niż 2 m;
  - 11) 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, galerie, tarasy, wykusze, schody, pochylnie, które mogą być usytuowane do 1,5 m 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 0,8 m poza linią zabudowy;
  - 12) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować, co najmniej 60% długości ściany zewnętrznej budynku, bez możliwości jej przekraczania poza linię rozgraniczającą, z wyjątkiem takich części budynku jak balkony, galerie, tarasy, wykusze, schody, pochylnie, które mogą być usytuowane do 1,5 m 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 0,8 m poza linią zabudowy;
  - 13) ochronie ukształtowania terenu – należy przez to rozumieć zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem wymaganej zmiany niwelety terenu oraz stopnia nachylenia skarp, niezbędnej do realizacji budowli komunikacyjnych;
  - 14) ochronie zadrzewienia – należy przez to rozumieć zakaz wycinki drzew i krzewów o charakterze parkowym, starodrzewu oraz innych drzew w wieku dojrzałym, wyróżniających się walorami przyrodniczymi i estetycznymi, w tym gatunków, których usunięcie wymaga odpowiedniego zezwolenia zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody – dopuszcza się wycinkę drzew stwarzających zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, konstrukcji istniejących obiektów budowlanych, ruchu kołowego oraz prawidłowej eksploatacji sieci infrastruktury technicznej;
  - 15) planie – należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w § 1 ust. 1;
  - 16) powierzchni niezabudowanej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego z wyłączeniem projektowanej na tarasach i stropodachach;
  - 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 – należy przez to rozumieć przeznaczenie (ew. jedno z określonych przeznaczeń), które powinno dominować na danym terenie lub działce i jest określone symbolem oraz tekstem planu;
- 19) przeznaczeniu uzupełniającym – 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 użytkowej budynku w przypadku funkcji kubaturowej i nie więcej niż 40% powierzchni terenu w przypadku funkcji niekubaturowej;
- 20) 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;
- 21) stawce procentowej – należy przez to rozumieć wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości określony w stosunku procentowym, stanowiący podstawę do określenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 22) strefa konserwatorska „A” – strefa pełnej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar, na którym elementy historycznego układu przestrzennego miasta, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związane z nimi integralnie teren i krajobraz, zachowały się w wysokim stopniu;
- 23) strefa konserwatorska „B” – strefa ochrony konserwatorskiej, obejmująca obszar ze znacznym udziałem elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartościach kulturowych;
- 24) 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;
- 25) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy, stanowiącą ustalenia planu;
- 26) 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;
- 27) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć zwartą zabudowę śródmiejską, usytuowaną wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- 28) 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;
- 29) zieleni parkowej – należy przez to rozumieć istniejącą oraz projektowaną zielenią niską i wysoką spełniającą funkcję rekreacyjną oraz izolacyjną dla sąsiadującej zabudowy.

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 – 10 uchwały.

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

- 1) kolejnej liczby porządkowej;
- 2) oznaczenia literowego wskazującego na rodzaj przeznaczenia terenu.

## Rozdział 2

### Oznaczenia graficzne planu

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – określone;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania – orientacyjne;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) akcent plastyczny;
- 7) obiekt historyczny wpisany do ewidencji zabytków przeznaczony do rozbiórki;
- 8) oczyszczalnia wód deszczowych;
- 9) sieć elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV – do likwidacji;
- 10) sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia – projektowana;
- 11) granica strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej;
- 12) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 13) ścieżka rowerowa – orientacyjny przebieg;
- 14) ciąg pieszy – orientacyjny przebieg;
- 15) symbole literowe identyfikujące tereny o różnych kategoriach przeznaczenia:
  - a) U – teren zabudowy usługowej,
  - b) U/MW – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej,
  - c) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - d) KS – teren obsługi komunikacji samochodowej,
  - e) KD... – teren dróg publicznych:
    - ...G – ulica główna,
    - ...Z – ulica zbiorcza,
    - ...L – ulica lokalna,
    - ...D – ulica dojazdowa,
    - ...DX – ciąg pieszo-jezdny,
    - ...P – plac miejski,
  - f) KX – teren publicznego ciągu pieszego,

g) T... – teren infrastruktury technicznej:

- ...G – gazowej,
- ...E – elektrycznej.

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

- 1) obiekt historyczny wpisany do ewidencji zabytków;
- 2) granica obszaru objętego wpisem do rejestru zabytków;
- 3) orientacyjna granica obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi;
- 4) układ jezdni na terenach dróg publicznych;
- 5) sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV – istniejąca;
- 6) orientacyjny obszar oddziaływania elektromagnetycznego linii wysokiego napięcia.

### Rozdział 3

#### Ogólne ustalenia dla terenów zabudowy usługowej

§ 5. W odniesieniu do wszystkich terenów zabudowy usługowej, oznaczonych w planie symbolem literowym „U”, stosuje się ogólne ustalenia przeznaczone dla tych terenów, o ile ich nie zmieniają lub uzupełniają szczegółowe ustalenia planu.

§ 6. Dla terenów zabudowy usługowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa.

§ 7. Na terenach, o których mowa w § 5, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje harmonijny charakter zabudowy;
- 2) obowiązuje zakaz adaptacji budynków gospodarczych na funkcje mieszkalne;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych lub ich zespołów, z wyjątkiem kubaturowej zabudowy miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych – funkcje garażowe, gospodarcze projektować jako wbudowane lub dobudowane do zabudowy usługowej;
- 4) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działek.

§ 8. Na terenach, o których mowa w § 5, obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie i ochrona zadrzewienia, o ile nie koliduje to z rozbudową układu drogowego wchodzącego w skład dróg publicznych;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji powodujących uciążliwości dla środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, magazynowanie odpadów oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;

- 3) obowiązuje odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni utwardzonych do systemu kanalizacji deszczowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) na każdej nieruchomości zabudowanej obowiązuje lokalizacja wydzielonych miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

§ 9. Na terenach, o których mowa w § 5, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dla terenów, położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie konserwatorskiej „B”, obowiązuje:

- 1) wydanie, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, pozwolenia na budowę lub rozbiórkę w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- 2) zachowanie wartościowej pod względem architektonicznym zabudowy historycznej ujętej w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) dostosowanie nowej zabudowy do zachowanych elementów historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych;
- 4) uzyskanie opinii właściwego konserwatora zabytków o rozwiązaniach projektowych nowych inwestycji, uzupełnień zabudowy, małych form architektonicznych, rewitalizacji 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.

§ 10. Na terenach, o których mowa w § 5, nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 11. Na terenach, o których mowa w § 5, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i 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) do czasu realizacji ustaleń planu, istniejące budynki lub ich części niespełniające warunków ustaleń, dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszcza się do zachowania bez prawa rozbudowy lub nadbudowy;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki / terenu nie powinna przekraczać 70 %;
- 5) wysokość budynku do trzech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 12 m;
- 6) kształt dachów dowolny.

§ 12. 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 orientacyjne granice obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi, dla którego obowiązuje wykonanie analizy geotechnicznej stateczności zboczy oraz wykonanie badań geotechnicznych gruntu w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) poza obszarem wskazanym na rysunku planu, nie wyklucza się występowania innych terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 13. Na terenach, których mowa w § 5, obowiązują następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) linie rozgraniczające stanowią projektowaną granicę terenu;
- 3) w przypadku konieczności wydzielenia działki przeznaczonej na cele infrastruktury technicznej należy wyznaczyć ją w minimalnych, niezbędnych granicach.

§ 14. Na terenach, o których mowa w § 5, obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – wyznacza się orientacyjny obszar oddziaływania elektromagnetycznego linii wysokiego napięcia wzdłuż jej przebiegu oraz ograniczenia z tym związane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Na terenach, o których mowa w § 5, obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z gestorami sieci;
- 2) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku zbywania terenów, na których znajdują się sieci infrastruktury technicznej, obowiązuje ustanowienie odpowiednich ograniczeń w prawie do dysponowania gruntem;
- 4) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
  - a) ścieki sanitarne należy odprowadzić do zlewni kolektora „A” oraz „A2” z odprowadzeniem do oczyszczalni „Kapuściska” poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
  - b) kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym;
- 5) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
  - a) odprowadzenie ścieków deszczowych istniejącymi i projektowanymi kanałami deszczowymi do kolektorów deszczowych K.13a oraz K.14 z odprowadzeniem do rzeki Brdy, przy zachowaniu dopuszczalnych wartości współczynników spływu określonych w „Studium programowo-przestrzennym kanalizacji deszczowej miasta Bydgoszczy” oraz zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) urządzenia do retencjonowania wód deszczowych realizowane dla potrzeb poszczególnych nieruchomości nie mogą być lokalizowane poza ich granicami,
  - c) kanalizację deszczową projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym,
  - d) w zlewni kolektorów piętrowych należy oddzielić kanały deszczowe od ściekowych poprzez założenie pokryw międzykanałowych,

- e) ścieki deszczowe ujęte w system kanalizacyjny pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zabrania się wprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni zanieczyszczonych do gruntu;
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej miejskiego systemu wodociągowego na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - b) sieć wodociągową rozdzielczą projektować w ciągach komunikacyjnych z zachowaniem układów pierścieniowych;
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) projektowaną sieć gazową lokalizować w ciągach komunikacyjnych;
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) zaopatrzenie w ciepło z magistrali ciepłowniczej od strony ul. Stromej oraz sieci rozdzielczych po ich rozbudowie, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł energii cieplnej, takich jak np. gaz, energia elektryczna, energia odnawialna lub inne paliwo ekologiczne z zachowaniem normatywnych wielkości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych kablowymi liniami energetycznymi średniego i niskiego napięcia,
  - b) zabrania się budowy napowietrznych linii niskiego napięcia, jako przyłączy energetycznych,
  - c) obowiązuje zachowanie, wskazanych na rysunku planu, linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
- 10) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej należy realizować poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną,
  - b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych,
  - c) zabrania się lokalizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 11) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami stałymi – zgodne z programem ochrony środowiska i planem gospodarki odpadami dla miasta Bydgoszczy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych, na warunkach zarządcy drogi,
  - b) zapewnienie miejsc parkingowych w granicach terenu:
    - dla funkcji usługowej zaleca się 6 miejsc parkingowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla funkcji mieszkaniowej zaleca się 1 miejsce parkingowe na mieszkanie.

§ 16. Na terenach, o których mowa w § 5, obowiązują następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu.



§ 17. Na terenach, o których mowa w § 5, nie określa się sposobów zagospodarowania obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji.

§ 18. Na terenach, o których mowa w § 5, obowiązują wysokości stawek procentowych:

- 1) dla terenów gminnych – 0%;
- 2) dla pozostałych terenów – 30 %.

## Rozdział 4

### Ogólne ustalenia dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej

§ 19. W odniesieniu do wszystkich terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonych w planie symbolem literowym „U/MW”, stosuje się ogólne ustalenia przeznaczone dla tych terenów, o ile ich nie zmieniają lub uzupełniają szczegółowe ustalenia planu.

§ 20. Dla terenów usługowo-mieszkaniowych ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

§ 21. Na terenach, o których mowa w § 19, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje harmonijny charakter zabudowy;
- 2) obowiązuje zakaz adaptacji budynków gospodarczych na funkcje mieszkalne;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji wolno stojących garaży i obiektów gospodarczych lub ich zespołów, z wyjątkiem kubaturowej zabudowy miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych – funkcje garażowe, gospodarcze projektować jako wbudowane lub dobudowane do zabudowy usługowej lub mieszkaniowej;
- 4) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działek.

§ 22. Na terenach, o których mowa w § 19, obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie i ochrona zadrzewienia, o ile nie koliduje to z rozbudową układu drogowego wchodzącego w skład dróg publicznych;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji powodujących uciążliwości dla środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, magazynowanie odpadów oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązuje odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni utwardzonych do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) na każdej nieruchomości zabudowanej obowiązuje lokalizacja wydzielonych miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

§ 23. Na terenach, o których mowa w § 19, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach opracowania planu znajduje się wskazany na rysunku planu chroniony obszar wpisany do rejestru zabytków pod numerem 324;

- 2) dla terenów, położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie konserwatorskiej „A”, obowiązują:
  - a) wydanie pozwolenia na budowę lub rozbiórkę w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
  - b) zachowanie wartościowej pod względem architektonicznym zabudowy historycznej ujętej w gminnej ewidencji zabytków, z wymogiem jej konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji, z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki,
  - c) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetę zespołu,
  - d) zachowanie rozplanowania ulic i placów, utrzymania historycznych linii zabudowy oraz wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych,
  - e) nawiązanie zagospodarowaniem terenu do historycznego podziału działek,
  - f) zachowanie towarzyszącej historycznej zieleni komponowanej,
  - g) dostosowanie nowej zabudowy do zachowanych elementów historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji podziałów muru i otworów wraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - h) przeprowadzenie, przed rozpoczęciem działalności budowlanej, wyprzedzających badań archeologicznych, których zakres powinien zostać określony przez właściwego konserwatora zabytków;
- 3) dla terenów, położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie konserwatorskiej „B”, obowiązują:
  - a) wydanie, dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, pozwolenia na budowę lub rozbiórkę w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
  - b) zachowanie wartościowej pod względem architektonicznym zabudowy historycznej ujętej w gminnej ewidencji zabytków,
  - c) dostosowanie nowej zabudowy do zachowanych elementów historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych,
  - d) uzyskanie opinii właściwego konserwatora zabytków o rozwiązaniach projektowych nowych inwestycji, uzupełnień zabudowy, małych form architektonicznych, rewaloryzacji zieleni historycznej, elementów reklamy wizualnej, prowadzenia prac ziemnych,
  - e) przeprowadzenie, przed rozpoczęciem działalności budowlanej, wyprzedzających badań archeologicznych, których zakres powinien zostać określony przez właściwego konserwatora zabytków.

§ 24. Na terenach, o których mowa w § 19, nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 25. Na terenach, których mowa w § 19, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje lokalizacja nowych budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych oraz obowiązujących linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu, wyznaczone na rysunku planu 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) do czasu realizacji ustaleń planu, istniejące budynki lub ich części niespełniające warunków ustaleń, dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy, dopuszcza się do zachowania bez prawa rozbudowy lub nadbudowy;
- 4) nie określa się maksymalnej powierzchnia zabudowy kubaturowej w stosunku do powierzchni działki / terenu;
- 5) wysokość budynku od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 15 m;

6) kształt dachów dowolny.

§ 26. 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 orientacyjne granice obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi, dla którego obowiązuje wykonanie analizy geotechnicznej stateczności zboczy oraz wykonanie badań geotechnicznych gruntu w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) poza obszarem wskazanym na rysunku planu, nie wyklucza się występowania innych terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 27. Na terenach, o których mowa w 19, obowiązują następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 2) linie rozgraniczające stanowią projektowaną granicę terenu;
- 3) w przypadku konieczności wydzielenia działki przeznaczonej na cele infrastruktury technicznej należy wyznaczyć ją w minimalnych, niezbędnych granicach.

§ 28. Na terenach, o których mowa w § 19, obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – wyznacza się orientacyjny obszar oddziaływania elektromagnetycznego linii wysokiego napięcia wzdłuż jej przebiegu oraz ograniczenia z tym związane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Na terenach, o których mowa w 19, obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z gestorami sieci;
- 2) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku zbywania terenów, na których znajdują się sieci infrastruktury technicznej, obowiązuje ustanowienie odpowiednich ograniczeń w prawie do dysponowania gruntem;
- 4) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
  - a) ścieki sanitarne należy odprowadzić do zlewni kolektora „A” oraz „A2” z odprowadzeniem do oczyszczalni „Kapuściska” poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
  - b) kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym;
- 5) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
  - a) odprowadzenie ścieków deszczowych istniejącymi i projektowanymi kanałami deszczowymi do kolektorów deszczowych K.13a oraz K.14 z odprowadzeniem do rzeki Brdy, przy zachowaniu dopuszczalnych wartości współczynników spływu określonych w „Studium programowo-przestrzennym kanalizacji deszczowej miasta Bydgoszczy” oraz zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) urządzenia do retencjonowania wód deszczowych realizowane dla potrzeb poszczególnych nieruchomości nie mogą być lokalizowane poza ich granicami,

- c) kanalizację deszczową projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym,
  - d) w zlewni kolektorów piętrowych należy oddzielić kanały deszczowe od ściekowych poprzez założenie pokryw międzykanałowych,
  - e) ścieki deszczowe ujęte w system kanalizacyjny pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zabrania się wprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni zanieczyszczonych do gruntu;
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej miejskiego systemu wodociągowego na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - b) sieć wodociagową rozdzielczą projektować w ciągach komunikacyjnych z zachowaniem układów pierścieniowych;
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) projektowaną sieć gazową lokalizować w ciągach komunikacyjnych;
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
- a) zaopatrzenie w ciepło z magistrali ciepłowniczej od strony ul. Stromej oraz sieci rozdzielczych po ich rozbudowie, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł energii cieplnej, takich jak np. gaz, energia elektryczna, energia odnawialna lub inne paliwo ekologiczne z zachowaniem normatywnych wielkości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych kablowymi liniami energetycznymi średniego i niskiego napięcia,
  - b) zabrania się budowy napowietrznych linii niskiego napięcia, jako przyłączy energetycznych,
  - c) obowiązuje zachowanie, wskazanych na rysunku planu, linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
- 10) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej należy realizować poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną,
  - b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych,
  - c) zabrania się lokalizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 11) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami stałymi – zgodne z programem ochrony środowiska i planem gospodarki odpadami dla miasta Bydgoszczy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- a) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych, na warunkach zarządcy drogi,
  - b) nie określa się wskaźników miejsc parkingowych.

§ 30. Na terenach, o których mowa w § 19, obowiązują następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu.

§ 31. Na terenach, o których mowa w § 19, nie określa się sposobów zagospodarowania obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji.

§ 32. Na terenach, o których mowa w § 19, obowiązują wysokości stawek procentowych:

- 1) dla terenów gminnych – 0%;
- 2) dla pozostałych terenów – 30 %.

## Rozdział 5

### Ogólne ustalenia planu dla terenów zieleni urządzonej

§ 33. W odniesieniu do wszystkich terenów zieleni urządzonej, oznaczonych w planie symbolem literowym „ZP”, stosuje się ogólne ustalenia przeznaczone dla tych terenów, o ile ich nie zmieniają lub uzupełniają szczegółowe ustalenia planu.

§ 34. Dla terenów zieleni urządzonej ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa.

§ 35. Na terenach, o których mowa w § 33, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń;
- 2) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i obiektów tymczasowych;
- 3) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, ścieżek rowerowych oraz utrzymanie oraz realizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązuje zakaz wyznaczania miejsc parkingowych.

§ 36. Na terenach, o których mowa w § 33, obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje utrzymanie i ochrona zadrzewienia;
- 2) obowiązuje ochrona ukształtowania terenu.

§ 37. Na terenach, o których mowa w § 33, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dla terenów, położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie konserwatorskiej „B”, obowiązuje:

- 1) uzyskanie opinii właściwego konserwatora zabytków o rozwiązaniach projektowych małych form architektonicznych, rewaloryzacji zieleni historycznej, elementów reklamy wizualnej, prowadzenia prac ziemnych;
- 2) przeprowadzenie, przed rozpoczęciem działalności budowlanej, wyprzedzających badań archeologicznych, których zakres powinien zostać określony przez właściwego konserwatora zabytków.

§ 38. Na terenach, o których mowa w § 33, obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 2) obowiązuje realizacja powiązań funkcjonalno-przestrzennych z sąsiednimi terenami.

§ 39. Na terenach, o których mowa w § 33, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna szerokość ciągu pieszego – 1,5 m;
- 2) minimalna szerokość ścieżki rowerowej – 2,0 m.

§ 40. 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 orientacyjne granice obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi, dla którego obowiązuje wykonanie analizy geotechnicznej stateczności zboczy oraz wykonanie badań geotechnicznych gruntu w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) poza obszarem wskazanym na rysunku planu, nie wyklucza się występowania innych terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 41. Na terenach, których mowa w § 33, obowiązują następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku konieczności wydzielenia działki przeznaczonej na cele infrastruktury technicznej należy wyznaczyć ją w minimalnych, niezbędnych granicach.

§ 42. Na terenach, o których mowa w § 33, obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – wyznacza się orientacyjny obszar oddziaływania elektromagnetycznego linii wysokiego napięcia wzdłuż jej przebiegu oraz ograniczenia z tym związane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 43. Na terenach, o których mowa w § 33, obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z gestorami sieci;
- 2) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 3) zabrania się lokalizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 4) w przypadku zbywania terenów, na których znajdują się sieci infrastruktury technicznej, obowiązuje ustanowienie odpowiednich ograniczeń w prawie do dysponowania gruntem;
- 5) odprowadzenie wód opadowych do gruntu;
- 6) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach gestora sieci;
- 7) oświetlenie terenu należy projektować i wykonać z możliwością przystosowania do potrzeb obrony cywilnej;
- 8) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami stałymi – zgodne z programem ochrony środowiska i planem gospodarki odpadami dla miasta Bydgoszczy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych, na warunkach zarządcy drogi.

§ 44. Na terenach, o których mowa w § 33, obowiązują następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu.

§ 45. Na terenach, o których mowa w § 33, nie określa się sposobów zagospodarowania obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji.

§ 46. Na terenach, o których mowa w § 33, obowiązuje stawka procentowa w wysokości 0 %.

§ 47. Tereny dla realizacji inwestycji celów publicznych oznaczone zostały symbolami 1ZP, 11ZP.

## Rozdział 6

### Ogólne ustalenia planu dla terenu obsługi komunikacji samochodowej

§ 48. W odniesieniu do terenu obsługi komunikacji samochodowej, oznaczonego w planie symbolem literowym „**13KS**”, stosuje się ogólne ustalenia przeznaczone dla tego terenu, o ile ich nie zmieniają lub uzupełniają szczegółowe ustalenia planu.

§ 49. Dla terenu obsługi komunikacji samochodowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren parkingu – parking wielopoziomowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się realizację funkcji usługowej wbudowanej w obiekt parkingu wielopoziomowego z dostępem do usług od strony terenów dróg publicznych.

§ 50. Na terenie, o którym mowa w § 48, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na terenie obowiązuje realizacja jednego budynku garażu wielopoziomowego;
- 2) w miejscach oznaczonych na rysunku planu obowiązuje realizacja elewacji specjalnych;
- 3) obowiązuje harmonijny charakter zabudowy;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji wolno stojących obiektów gospodarczych lub ich zespołów, z wyjątkiem kubaturowej zabudowy miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych – funkcje gospodarcze projektować jako wbudowane lub dobudowane do budynku garażu wielopoziomowego;
- 5) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działek.

§ 51. Na terenie, o którym mowa w § 48, obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni utwardzonych do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) na każdej nieruchomości zabudowanej obowiązuje lokalizacja wydzielonych miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych.

§ 52. Na terenie, o którym mowa w § 48, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dla terenów, położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie konserwatorskiej „B”, obowiązuje:

- 1) uzyskanie opinii właściwego konserwatora zabytków o rozwiązaniach projektowych nowych inwestycji, małych form architektonicznych, rewaloryzacji zieleni historycznej, elementów reklamy wizualnej, prowadzenia prac ziemnych;
- 2) przeprowadzenie, przed rozpoczęciem działalności budowlanej, wyprzedzających badań archeologicznych, których zakres powinien zostać określony przez właściwego konserwatora zabytków.

§ 53. Na terenie, o którym mowa w § 48, nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 54. Na terenie, o którym mowa w § 48, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje lokalizacja nowego budynku z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) wysokość budynku do pięciu kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 16 m;
- 3) obowiązuje dostępność do urządzeń znajdujących się w stacji transformatorowej od strony drogi publicznej;
- 4) obowiązuje wysoki standard architektoniczny elewacji od strony terenów dróg publicznych z wymogiem realizacji akcentu architektonicznego jako elementu zamykającego perspektywę drogi oznaczonej symbolem 10KDD.

§ 55. 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 orientacyjne granice obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi, dla którego obowiązuje wykonanie analizy geotechnicznej stateczności zboczy oraz wykonanie badań geotechnicznych gruntu w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) poza terenami wskazanymi na rysunku planu, nie wyklucza się występowania innych terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 56. Na terenie, o którym mowa w § 48, obowiązują następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) linie rozgraniczające stanowią projektowaną granicę terenu;
- 3) w przypadku konieczności wydzielenia działki przeznaczonej na cele infrastruktury technicznej należy wyznaczyć ją w minimalnych, niezbędnych granicach.

§ 57. Na terenie, o którym mowa w § 48, obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) wyznacza się orientacyjny obszar oddziaływania elektromagnetycznego linii wysokiego napięcia wzdłuż jej przebiegu oraz ograniczenia z tym związane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenu 14U obowiązuje zapewnienie dostępu do drogi publicznej oznaczonej symbolem 10KDD, na warunkach zarządcy drogi;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla terenu 14U, zgodnie ze wskaźnikiem określonym w części ustaleń ogólnych dla terenów zabudowy usługowej.



§ 58. Na terenie, o którym mowa w § 48, obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z gestorami sieci;
- 2) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku zbywania terenów, na których znajdują się sieci infrastruktury technicznej, obowiązuje ustanowienie odpowiednich ograniczeń w prawie do dysponowania gruntem;
- 4) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
  - a) ścieki sanitarne należy odprowadzić do zlewni kolektora „A” z odprowadzeniem do oczyszczalni „Kapuściska” poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
  - b) kanalizację sanitarną projektować w systemie rozdzielczym;
- 5) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
  - a) odprowadzenie ścieków deszczowych istniejącymi i projektowanymi kanałami deszczowymi, przy zachowaniu dopuszczalnych wartości współczynników spływu określonych w „Studium programowo-przestrzennym kanalizacji deszczowej miasta Bydgoszczy” oraz zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) urządzenia do retencjonowania wód deszczowych realizowane dla potrzeb poszczególnych nieruchomości nie mogą być lokalizowane poza ich granicami,
  - c) kanalizację deszczową projektować w systemie rozdzielczym,
  - d) w zlewni kolektorów piętrowych należy oddzielić kanały deszczowe od ściekowych poprzez założenie pokryw międzykanałowych,
  - e) ścieki deszczowe ujęte w system kanalizacyjny pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zabrania się wprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni zanieczyszczonych do gruntu;
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę – zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) projektowaną sieć gazową lokalizować w ciągach komunikacyjnych;
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, po jej rozbudowie, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł energii cieplnej, takich jak np. gaz, energia elektryczna, energia odnawialna lub inne paliwo ekologiczne z zachowaniem normatywnych wielkości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych;
- 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych kablowymi liniami energetycznymi średniego i niskiego napięcia,
  - b) zabrania się budowy napowietrznych linii niskiego napięcia, jako przyłączy energetycznych,
  - c) obowiązuje zachowanie, wskazanych na rysunku planu, linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV,
  - d) obowiązuje zachowanie, wskazanych na rysunku planu, stref ograniczonego użytkowania pod liniami wysokiego napięcia;
- 10) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej należy realizować poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną,
  - b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych,
  - c) zabrania się lokalizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 11) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 10KDD;
  - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej 21KDG na warunkach zarządcy drogi;
- 12) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami stałymi – zgodne z programem ochrony środowiska i planem gospodarki odpadami dla miasta Bydgoszczy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 59. Na terenie, o którym mowa w § 48, obowiązują następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu.

§ 60. Na terenie, o którym mowa w § 48, nie określa się sposobów zagospodarowania obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji.

§ 61. Na terenie, o którym mowa w § 48, obowiązują wysokości stawek procentowych:

- 1) dla terenów gminnych – 0%;
- 2) dla pozostałych terenów – 30 %.

## Rozdział 7

### Ogólne ustalenia dla terenów dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszych

§ 62. W odniesieniu do wszystkich terenów dróg publicznych, oznaczonych w planie symbolem literowym „KD” oraz do wszystkich terenów publicznych ciągów pieszych, oznaczonych w planie symbolem literowym „KX”, stosuje się ogólne ustalenia przeznaczone dla tych terenów, o ile ich nie zmieniają lub uzupełniają szczegółowe ustalenia planu.

§ 63. Dla terenów dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszych ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) droga publiczna w klasie ulicy głównej – KDG,
  - b) droga publiczna w klasie ulicy głównej – KDZ,
  - c) droga publiczna w klasie ulicy lokalnej – KDL,

- d) droga publiczna w klasie ulicy dojazdowej - KDD,
  - e) droga publiczna w klasie ulicy dojazdowej – ciąg pieszo-jezdny – KDDX,
  - f) plac miejski – KDP,
  - g) publiczny ciąg pieszy – KX;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z budowlą drogową.

§ 64. Na terenach, o których mowa w § 62, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych oraz lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) budynki znajdujące się w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do rozbiórki.

§ 65. Na terenach, o których mowa w § 62, obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenach przeznaczonych pod inwestycje budowlane wycinkę drzew należy przeprowadzać w stopniu minimalnym, koniecznym do realizacji przedsięwzięcia;
- 2) obowiązuje odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni utwardzonych do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 66. Na terenach, o których mowa w § 62, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach opracowania planu znajduje się wskazany na rysunku planu chroniony obszar wpisany do rejestru zabytków pod numerem 324;
- 2) dla terenów, położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie konserwatorskiej „A” obowiązują:
  - a) wydanie pozwolenia na budowę lub rozbiórkę w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,
  - b) przeprowadzenie, przed rozpoczęciem działalności budowlanej, wyprzedzających badań archeologicznych, których zakres powinien zostać określony przez właściwego konserwatora zabytków;
- 3) dla terenów, położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie konserwatorskiej „B”, obowiązują:
  - a) uzyskanie opinii właściwego konserwatora zabytków o rozwiązaniach projektowych nowych inwestycji, małych form architektonicznych, elementów reklamy wizualnej, prowadzenia prac ziemnych,
  - b) przeprowadzenie, przed rozpoczęciem działalności budowlanej, wyprzedzających badań archeologicznych, których zakres powinien zostać określony przez właściwego konserwatora zabytków.

§ 67. Na terenach, o których mowa w § 62, nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 68. Na terenach, o których mowa w § 62, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się etapowanie inwestycji;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi;
- 3) dopuszcza się realizację dróg o klasach ulicy lokalnej L i ulicy dojazdowej D jako układy jednoprzestrzenne.

§ 69. 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 orientacyjne granice obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi, dla którego obowiązuje wykonanie analizy geotechnicznej stateczności zboczy oraz wykonanie badań geotechnicznych gruntu w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) poza terenami wskazanymi na rysunku planu, nie wyklucza się występowania innych terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 70. Na terenach, o których mowa w § 62, obowiązują następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 2) linie rozgraniczające stanowią docelową granicę terenu.

§ 71. Na terenach, o których mowa w 62, obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- 1) wyznacza się orientacyjny obszar oddziaływania elektromagnetycznego linii wysokiego napięcia wzdłuż jej przebiegu oraz ograniczenia z tym związane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację kiosków, jako funkcję niekolidującą z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, w tym wiaty przystankowe, reklamy itp.

§ 72. Na terenach, o których mowa w 62, obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zachowanie, odbudowę, remonty, a także przebudowę i rozbudowę istniejących dróg;
- 2) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi;
- 3) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą techniczną drogi, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci;
- 4) obowiązuje dyslokacja trafostacji elektroenergetycznej znajdującej się na działce nr 42/1 obr. 96 – trafostację należy projektować na terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonej symbolem 26U/MW, na działce oznaczonej na podkładzie geodezyjnym planu 42/6;
- 5) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
  - a) odprowadzenie ścieków deszczowych istniejącymi i projektowanymi kanałami deszczowymi do kolektorów deszczowych K.13a oraz K.14 z odprowadzeniem do rzeki Brdy, przy zachowaniu dopuszczalnych wartości współczynników spływu określonych w „Studium programowo-przestrzennym kanalizacji deszczowej miasta Bydgoszczy” oraz zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) kanalizację deszczową projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym,
  - c) w zlewni kolektorów piętrowych należy oddzielić kanały deszczowe od ściekowych poprzez założenie pokryw międzykanałowych,
  - d) ścieki deszczowe ujęte w system kanalizacyjny pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) zabrania się wprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni zanieczyszczonych do gruntu;
  - f) w ciągu drogi publicznej oznaczonej symbolem 16KDL oraz na terenach oznaczonych symbolami 21KDG, 27KDDX, 29KDL, 30KDP projektuje się kolektor odciążający z oczyszczalnią ścieków deszczowych;
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) obowiązuje zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej kablowej niskiego napięcia odpowiedniego przedsiębiorstwa energetycznego, posiadającego koncesję na przesył i dystrybucję energii elektrycznej,
  - b) zasilanie oświetlenia drogowego oraz sygnalizacji świetlnej ruchu ulicznego przewiduje się w szczególności poprzez szafki sterowniczo-pomiarowe oświetlenia drogowego.

§ 73. Na terenach, o których mowa w § 62, obowiązują następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu, istniejące budynki lub ich części nie spełniające warunków ustaleń, dopuszcza się do zachowania bez prawa rozbudowy lub nadbudowy.

§ 74. Na terenach, o których mowa w § 62, nie określa się sposobów zagospodarowania obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji.

§ 75. Na terenach, o których mowa w § 62, obowiązuje stawka procentowa w wysokości 0 %.

§ 76. Tereny dla realizacji inwestycji celów publicznych oznaczone zostały symbolami 4KDDX, 6KDDX, 10KDD, 12KX, 16KDL, 19KX, 21 KDG, 23KDZ, 25KDDX, 27KDDX, 29KDL i 30KDP.

## Rozdział 8

### Ogólne ustalenia planu dla terenów infrastruktury technicznej

§ 77. W odniesieniu do wszystkich terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych w planie symbolem literowym „T”, stosuje się ogólne ustalenia przeznaczone dla tych terenów, o ile ich nie zmieniają lub uzupełniają szczegółowe ustalenia planu.

§ 78. Dla terenów infrastruktury technicznej ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) budynki i budowle związane z gazownictwem;
- 2) budynki i budowle związane z elektroenergetyką.

§ 79. Na terenach, o których mowa w § 77, obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działek.

§ 80. Na terenach, o których mowa w § 77, obowiązują następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni utwardzonych do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 81. Na terenach, o których mowa w § 77, obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) dla terenów, położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie konserwatorskiej „A” obowiązuje:
  - a) wydanie pozwolenia na budowę lub rozbiorę w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków,

- b) przeprowadzenie, przed rozpoczęciem działalności budowlanej, wyprzedzających badań archeologicznych, których zakres powinien zostać określony przez właściwego konserwatora zabytków;
- 2) dla terenów, położonych w wyznaczonej na rysunku planu strefie konserwatorskiej „B”, obowiązuje:
  - a) uzyskanie opinii właściwego konserwatora zabytków o rozwiązaniach projektowych nowych inwestycji, małych form architektonicznych, elementów reklamy wizualnej, prowadzenia prac ziemnych,
  - b) przeprowadzenie, przed rozpoczęciem działalności budowlanej, wyprzedzających badań archeologicznych, których zakres powinien zostać określony przez właściwego konserwatora zabytków.

§ 82. Na terenach, o których mowa w § 77, nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 83. Na terenach, których mowa w § 77, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynku – jedna kondygnacja nadziemna, jednak nie więcej niż 5,0 m;
- 2) kształt dachów dowolny.

§ 84. 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 orientacyjne granice obszaru zagrożonego ruchami masowymi ziemi, dla którego obowiązuje wykonanie analizy geotechnicznej stateczności zboczy oraz wykonanie badań geotechnicznych gruntu w celu określenia warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 2) poza terenami wskazanymi na rysunku planu, nie wyklucza się występowania innych terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, dla których mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 85. Na terenach, których mowa w § 77, obowiązują następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) linie rozgraniczające stanowią projektowaną granicę terenu.

§ 86. Na terenach, o których mowa w § 77, nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu.

§ 87. Na terenach, o których mowa w 77, obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z gestorami sieci;
- 2) zabrania się lokalizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) w przypadku zbywania terenów, na których znajdują się sieci infrastruktury technicznej, obowiązuje ustanowienie odpowiednich ograniczeń w prawie do dysponowania gruntem;
- 4) obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych.

§ 88. Na terenach, o których mowa w § 77, obowiązują następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu – do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu.

§ 89. Na terenach, o których mowa w § 77, nie określa się sposobów zagospodarowania obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji.

§ 90. Na terenach, o których mowa w § 77, obowiązuje stawka procentowa w wysokości 0 %.

§ 91. Tereny dla realizacji inwestycji celów publicznych oznaczone zostały symbolami 3TG, 9TE, 18TE.

## Rozdział 9

### Szczegółowe ustalenia planu

§ 92. Dla poniższych terenów nie ustala się szczegółowych ustaleń planu:

- 1) 1ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 2) 13KS – teren obsługi komunikacji samochodowej;
- 3) 3TG, 9TE – tereny infrastruktury technicznej.

§ 93. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **2U** ustala się:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – po likwidacji linii wysokiego napięcia znosi się, wyznaczony wzdłuż niej, orientacyjny obszar oddziaływania elektromagnetycznego;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu dróg publicznych oznaczonych symbolami 4KDDX oraz 10KDD, na warunkach zarządcy drogi.

§ 94. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **4KDDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednoprzestrzenna, bez konieczności wyodrębnienia jezdni i chodników,
  - b) dopuszcza się skrzyżowanie zwykle z ulicą w pasie drogowym na terenie oznaczonym symbolem 10KDD;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – po likwidacji linii wysokiego napięcia znosi się, wyznaczony wzdłuż niej, orientacyjny obszar oddziaływania elektromagnetycznego.

§ 95. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **5U** ustala się:

- 1) zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) kąt położenia bocznych granic działki w stosunku do pasa drogowego wyznaczonego wzdłuż terenu 8U/MW na terenie 10KDD – od 85° do 95°;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej
  - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 6KDDX oraz 10KDD, na warunkach zarządcy drogi,

b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej 21KDG na warunkach zarządcy drogi.

§ 96. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **6KDDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednoprzestrzenna, bez konieczności wyodrębnienia jezdni i chodników,
  - b) dopuszcza się skrzyżowanie zwykle z ulicą w pasie drogowym na terenie oznaczonym symbolem 10KDD.

§ 97. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **7U** ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 6KDDX oraz 10KDD, na warunkach zarządcy drogi,
- b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej 21KDG na warunkach zarządcy drogi.

§ 98. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **8U/MW** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – minimalna powierzchnia niezabudowana – 30 % powierzchni działki / terenu;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 4KDDX i 10KDD, na warunkach zarządcy drogi.

§ 99. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **10KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami,
  - b) dopuszcza się skrzyżowanie zwykle z ulicą w pasie drogowym na terenie oznaczonym symbolem 4KDDX oraz skrzyżowania skanalizowane z ul. Grudziądzką w pasie drogowym na terenie oznaczonym symbolem 21KDG.

§ 100. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **11ZP** ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – obowiązuje zakaz lokalizacji kiosków;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – po likwidacji linii wysokiego napięcia znosi się, wyznaczony wzdłuż niej, orientacyjny obszar oddziaływania elektromagnetycznego.

§ 101. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **12KX** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren publicznego ciągu pieszego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji kiosków,
  - c) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i obiektów tymczasowych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – obowiązuje utrzymanie i ochrona wartościowego drzewostanu i krzewów;



- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – obowiązuje realizacja powiązań funkcjonalno-przestrzennych z sąsiednimi terenami;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – minimalna szerokość ciągu pieszego – 1,5 m.

§ 102. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **14U** ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszcza się kontynuację chodnika drogi publicznej oznaczonej symbolem 21KDG, jako realizację pod arkadami budynku;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – wysokość budynku do pięciu kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 22 m;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 21KDG, na warunkach zarządcy drogi oraz obsługa pośrednia z terenu drogi publicznej 10 KDD poprzez teren obsługi komunikacji samochodowej oznaczonego w planie symbolem 13KS,
  - b) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na terenie obsługi komunikacji samochodowej oznaczonym symbolem 13KS, zgodnie ze wskaźnikiem określonym w części ustaleń ogólnych dla terenów zabudowy usługowej oraz zgodnie z warunkami określonymi przez właściciela lub zarządcę terenu 13KS.

§ 103. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **15U/MW** ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – obowiązuje utrzymanie oraz uzupełnienie zabudowy pierzejowej od strony ul. Podgórznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) w zabudowie pierzejowej dachy strome wielospadowe z główną kalenicą w układzie równoległym do ulicy w pasie drogowym na terenie oznaczonym symbolem 16KDL (ul. Podgórzna),
  - b) wysokość budynków usytuowanych w pierzejach ulic nie może przekraczać wysokości bezwzględnej, (wyrażonej w metrach nad poziomem morza) wyższego z budynków pierzejowych, zlokalizowanych na bezpośrednio sąsiadujących działkach – wymagane dostosowanie wysokości gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu do wysokości gzymsów i krawędzi w budynkach sąsiednich;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami 16KDL oraz 21KDG, na warunkach zarządcy drogi,
  - b) dla działki o numerze geodezyjnym 88 obręb 96 - dostęp pośredni przez teren położony poza obszarem opracowania planu.

§ 104. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **16KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami,
  - b) dopuszcza się skrzyżowanie skanalizowane z ulicą w pasie drogowym na terenie oznaczonym symbolem 21KDG.

§ 105. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **17U/MW** ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) teren przeznaczony na polepszenie zagospodarowania działek oznaczonych na podkładzie geodezyjnym numerami 89/1 oraz 89/2, zlokalizowanych poza granicami opracowania planu,
  - b) dopuszcza się połączenie terenu z terenem oznaczonym symbolem 18TE pod warunkiem wbudowania trafostacji zlokalizowanej na działce o numerze geodezyjnym 230/1 w nowoprojektowany obiekt,
  - c) w przypadku połączenia terenów oznaczonych symbolami 17U/MW i 18TE, na całym terenie obowiązują ustalenia, jak dla terenu o symbolu 17U/MW;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu - dla terenu oznaczonego symbolem 18TE oraz dla działki oznaczonej na podkładzie geodezyjnym numerem 89/2 (zlokalizowanej poza granicami opracowania planu) obowiązuje zapewnienie dostępu do drogi zlokalizowanej na terenie drogi publicznej oznaczonej symbolem 21KDG.

§ 106. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **18TE** ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się połączenie terenu z terenem oznaczonym symbolem 17MW/U pod warunkiem wbudowania trafostacji zlokalizowanej na działce o numerze geodezyjnym 230/1 w nowoprojektowany obiekt,
  - b) w przypadku połączenia terenów oznaczonych symbolami 17U/MW i 18TE, na całym terenie obowiązują ustalenia, jak dla terenu oznaczonego symbolem 17U/MW;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa pośrednia z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 21 KDG przez teren zabudowy usługowo-mieszkalnej oznaczonego symbolem 17U/MW.

§ 107. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **19KX** ustala się:

- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – teren publicznego ciągu pieszego;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń,
  - b) obowiązuje zakaz wznoszenia budynków i obiektów tymczasowych;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – minimalna szerokość ciągu pieszego – 1,5 m.

§ 108. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **20U/MW** ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszcza się kontynuację chodnika drogi publicznej oznaczonej symbolem 21KDG, jako realizację pod arkadami budynku;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z Nowego Rynku.

§ 109. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **21KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren drogi publicznej – ulica klasy głównej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – dopuszcza się realizację chodników, jako realizację pod arkadami budynków na terenach 20U/MW i 28U/MW;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ulica dwujezdniowa z obustronnymi chodnikami i ścieżką rowerową,

- b) skrzyżowania z drogami publicznymi na terenach oznaczonych symbolami 10KDD, 16KDL, 23KDZ zgodnie z ustaleniami dla tych terenów,
  - c) dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych zjazdów zgodnie z warunkami zarządcy drogi – zalecane ograniczanie ilości zjazdów,
  - d) dopuszcza się realizację bezkolizyjnych przejść dla pieszych,
  - e) dopuszcza się wprowadzenie pasa zieleni średniowysokiej i wysokiej po północnej stronie ulicy;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu – po likwidacji linii wysokiego napięcia znosi się, wyznaczony wzdłuż niej, orientacyjny obszar występowania oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obowiązuje dyslokacja (z zachowaniem ciągłości dostaw energii elektrycznej oraz na warunkach gestora sieci) trafostacji elektroenergetycznej znajdującej się na działce nr 42/1 obr. 96 – trafostację należy projektować na terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonym symbolem 26U/MW, na działce oznaczonej na podkładzie geodezyjnym planu numerem 42/6,
  - b) w pasie zieleni ulicznej ustala się lokalizację urządzeń oczyszczania ścieków deszczowych, wkomponowanych w elementy zagospodarowania terenu, bez prawa grodzienia.

§ 110. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **22U/MW** ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje utrzymanie oraz uzupełnienie zabudowy pierzejowej od strony ul. Poznańskiej,
  - b) od strony terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 21KDG i 23KDZ dopuszcza się sytuowanie przy obowiązującej linii zabudowy muru granicznego zamiast ściany zewnętrznej budynku,
  - c) dopuszcza się realizację kubaturowych parkingów wielopoziomowych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) w zabudowie pierzejowej dachy strome wielospadowe z główną kalenicą w układzie równoległym do ulicy w pasie drogowym na terenie oznaczonym symbolem 29KDL (ul. Poznańska),
  - b) wysokość budynków usytuowanych w pierzejach ulic nie może przekraczać wysokości bezwzględnej, (wyrażonej w metrach nad poziomem morza) wyższego z budynków pierzejowych, zlokalizowanych na bezpośrednio sąsiadujących działkach – wymagane dostosowanie wysokości gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu do wysokości gzymsów i krawędzi w budynkach sąsiednich;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 29KDL, na warunkach zarządcy drogi.

§ 111. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **23KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami,
  - b) dopuszcza się skrzyżowania zwykłe i skanalizowane z ulicami w pasach drogowych na terenach oznaczonych symbolami 21KDG oraz 29 KDL.

§ 112. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **24U/MW** ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – od strony terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 21KDG i 23KDZ dopuszcza się sytuowanie przy obowiązującej linii zabudowy muru granicznego zamiast ściany zewnętrznej budynku;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – dachy strome wielospadowe z główną kalenicą w układzie równoległym do ulicy w pasie drogowym na terenie oznaczonym symbolem 29KDL (ul. Poznańska);
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 25KDDX i 29KDL, na warunkach zarządcy drogi.

§ 113. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **25KDDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednoprzestrzenna, bez konieczności wyodrębnienia jezdni i chodników,
  - b) dopuszcza się skrzyżowanie zwykłe z ulicą w pasie drogowym na terenie oznaczonym symbolem 29KDL (ul. Poznańska),
  - c) zakaz budowy skrzyżowania z ulicą w pasie drogowym na terenie oznaczonym symbolem 21KDG (ul. Grudziądzka).

§ 114. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **26U/MW** ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje utrzymanie oraz uzupełnienie zabudowy pierzejowej od strony ul. Poznańskiej,
  - b) od strony terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 21KDG dopuszcza się sytuowanie przy obowiązującej linii zabudowy muru granicznego zamiast ściany zewnętrznej budynku,
  - c) dopuszcza się realizację kubaturowych parkingów wielopoziomowych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) w zabudowie pierzejowej dachy strome wielospadowe z główną kalenicą w układzie równoległym do ulicy w pasie drogowym na terenie oznaczonym symbolem 29KDL (ul. Poznańska),
  - b) wysokość budynków usytuowanych w pierzejach ulic nie może przekraczać wysokości bezwzględnej, (wyrażonej w metrach nad poziomem morza) wyższego z budynków pierzejowych, zlokalizowanych na bezpośrednio sąsiadujących działkach – wymagane dostosowanie wysokości gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu do wysokości gzymsów i krawędzi w budynkach sąsiednich;
- 3) na terenie obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
  - a) na działce oznaczonej na podkładzie geodezyjnym planu numerem 42/6 należy zaprojektować stację transformatorową wbudowaną w obiekt lub wolnostojącą jednokondygnacyjną zlokalizowaną na zapleczu zabudowy zgodnej z przeznaczeniem podstawowym – dyslokacja trafostacji elektroenergetycznej znajdującej się na działce 42/1 obr. 96, włączonej do terenu drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem 21KDG,
  - b) obowiązuje zapewnienie dostępu do drogi publicznej dla właściciela sieci i urządzeń stacji transformatorowej;

- 4) zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 25KDDX, 27KDDX i 29KDL, na warunkach zarządcy drogi.

§ 115. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **27KDDX** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednoprzestrzenna, bez konieczności wyodrębnienia jezdni i chodników,
  - b) dopuszcza się skrzyżowanie zwykłe z ulicą w pasie drogowym na terenie oznaczonym symbolem 29KDL (ul. Poznańska),
  - c) zakaz budowy skrzyżowania w pasie drogowym na terenie oznaczonym symbolem 21KDG (ul. Grudziądzka).

§ 116. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **28U/MW** ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje utrzymanie zabudowy pierzejowej od strony ul. Poznańskiej oraz Nowego Rynku,
  - b) od strony terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 21KDG dopuszcza się sytuowanie przy obowiązującej linii zabudowy muru granicznego zamiast ściany zewnętrznej budynku,
  - c) dopuszcza się kontynuację chodnika drogi 21KDG, jako realizację pod arkadami budynku;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) w zabudowie pierzejowej dachy płaskie lub strome wielospadowe z główną kalenicą na odcinku wzdłuż ul. Poznańskiej w układzie równoległym, zaś na odcinku wzdłuż Nowego Rynku w układzie prostokątnym do ulicy w pasie drogowym na terenie oznaczonym symbolem 29KDL (ul. Poznańska),
  - b) wysokość budynków usytuowanych w pierzejach ulic nie może przekraczać wysokości bezwzględnej, (wyrażonej w metrach nad poziomem morza) wyższego z budynków pierzejowych, zlokalizowanych na bezpośrednio sąsiadujących działkach – wymagane dostosowanie wysokości gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu do wysokości gzymsów i krawędzi w budynkach sąsiednich;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu dróg publicznych oznaczonych symbolami 27KDDX i 29KDL, na warunkach zarządcy drogi.

§ 117. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **29KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami,
  - b) zakaz budowy skrzyżowania z ulicą w pasie drogowym na terenie oznaczonym symbolem 21KDG (ul. Grudziądzka),
  - c) skrzyżowania z drogami publicznymi na terenach oznaczonych symbolami 23KDDZ, 25KDD, 27KDD zgodnie z ustaleniami dla tych terenów,
  - d) dopuszcza się skrzyżowania zwykłe z ulicą na terenie oznaczonym symbolem 30KDP oraz z ulicą Świętej Trójcy.

§ 118. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **30KDP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren drogi publicznej – plac miejski;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) obowiązuje realizacja placu miejskiego z dopuszczeniem ruchu kołowego,
  - b) dopuszcza się realizację placu miejskiego w formie skweru z akcentem plastycznym (np. rzeźba).

§ 119. Dla terenu oznaczonego w planie symbolem **31U/MW** ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) teren przeznaczony na polepszenie zagospodarowania działek oznaczonych na podkładzie geodezyjnym numerami 21 i 22/2, zlokalizowanych poza granicami opracowania planu,
  - b) obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony ul. Chwyłowo oraz ul. Poznańskiej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna wysokość okapu dachowego lub attyki liczona od poziomu terenu położonego bezpośrednio przy ścianie budynku nie może być mniejsza niż 9 metrów,
  - b) maksymalna wysokość najwyższych położonych elementów konstrukcji dachu licząc od poziomu terenu położonego bezpośrednio przy ścianie budynku nie może przekraczać 20 metrów;
- 3) zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 29KDL, na warunkach zarządcy drogi.

## Rozdział 10

### Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Miasta

Dorota Jakuta