



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 6 listopada 2017 r.

Poz. 4233

Elektronicznie podpisany przez:

Agnieszka Makara

Data: 2017-11-06 12:26:30



### UCHWAŁA Nr L/1046/17 RADY MIASTA BYDGOSZCZY

z dnia 25 października 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Babia Wieś-Brda-Toruńska” w Bydgoszczy.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miasta Bydgoszczy uchwala co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Babia Wieś-Brda-Toruńska”, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonego Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r., w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 47 ha, ograniczony ulicą Toruńską, Al. Kardynała Wyszyńskiego, rzeką Brdą oraz terenem przynależnym parafii pw. NMP Królowej Pokoju przy ul. Bernardyńskiej 2.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) wyrysy ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy - załącznik nr 1/1a i 1/1b;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - załącznik nr 3.

### Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) elemencie systemu informacji miejskiej – należy przez to rozumieć jednolity system nośników zawierających informacje o charakterze miejskim m.in. opisujących i ułatwiających orientację w mieście (np. tablic z nazwą ulicy, numerem posesji, kierunkowskazów, schematów komunikacyjnych itp.), informujących o obiektach użyteczności publicznej, zabytkach, regulaminów itp.;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar dopuszczalnej lokalizacji zabudowy z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych, poza którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej, nadziemnej ściany budynku, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej;
- 3) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów mniejszej niż 40% w stosunku do powierzchni całego przęsła lub całego ogrodzenia;
- 4) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i budynki zamieszkania zbiorowego wraz z pomieszczeniami (budynkami) pomocniczymi takimi jak np.: pomieszczenia socjalne, administracyjne i gospodarcze, w tym służące do magazynowania towarów i materiałów niezbędnych do wykonywania bieżących usług itp.;

- 5) zabudowie usługowej sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej z zakresu usług związanych z rekreacją oraz uprawianiem różnych dyscyplin sportowych, upowszechnianiem i propagowaniem kultury fizycznej, w tym także usług powiązanych z profilem prowadzonej działalności m.in. z zakresu opieki zdrowotnej, rehabilitacji, zamieszkania zbiorowego, działalności szkoleniowej i naukowobadawczej itp. wraz z niezbędną infrastrukturą i pomieszczeniami (budynkami) pomocniczymi takimi jak: pomieszczenia socjalne, administracyjne, gospodarcze, w tym służące do magazynowania sprzętu sportowego, towarów i materiałów niezbędnych do wykonywania usług.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezidentyfikowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z pojęciami i określeniami funkcjonującymi w obowiązujących przepisach prawa.

§ 3.1. Ustalenie przeznaczenia terenów położonych w granicach obszaru objętego planem, określenie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy, następuje w oparciu o:

- 1) ustalenia planu, określone w rozdziale 2 i 3 uchwały;
  - 2) oznaczenia graficzne, określone na rysunku planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią elementy informacyjne planu:
- 1) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
  - 2) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
  - 3) orientacyjna granica działki budowlanej;
  - 4) orientacyjna granica obszaru występowania chronionych siedlisk przyrodniczych;
  - 5) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%);
  - 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%);
  - 7) granica obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%);
  - 8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 9) oś istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV;
  - 10) orientacyjna granica strefy potencjalnego oddziaływania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej;
  - 11) orientacyjny przebieg projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej WN 110kV;
  - 12) orientacyjna granica strefy potencjalnego oddziaływania projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej;
  - 13) orientacyjny układ drogowy.

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne ustalenia planu**

§ 4. Ogólne ustalenia planu obowiązują dla wszystkich terenów położonych w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe lub rysunek planu nie stanowią inaczej.

§ 5. Zasady dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) w przypadku ustalenia dla danego terenu dwóch przeznaczeń, oznaczonych symbolami literowymi oddzielonymi myślnikiem, należy przyjąć, że przeznaczenia te są równorzędne i mogą występować wspólnie w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu i powierzchni użytkowej budynków, jak również samodzielnie;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji funkcji:
  - a) związanych ze zbieraniem odpadów i demontażem pojazdów,
  - b) z zakresu handlu hurtowego, składów i magazynów.

§ 6.1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje sytuowanie nowych, a także rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków oraz ewentualna odbudowa, z zachowaniem linii zabudowy, określonych na rysunku planu;

- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków lub ich części usytuowanych pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a liniami zabudowy, z możliwością ich remontowania i przebudowy;
  - 3) linia zabudowy określona na rysunku planu nie odnosi się do:
    - a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
    - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynku istniejącego, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,0 m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
    - c) części budynku tj. balkony, galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp., które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
    - d) obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
    - e) obiektów infrastruktury technicznej, za wyjątkiem stacji transformatorowych lokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolem IE;
  - 4) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku, którego wysokość w stanie istniejącym jest mniejsza niż wysokość minimalna określona w ustaleniach planu, dopuszcza się, aby budynek lub jego część stanowiąca rozbudowę lub nadbudowę, przyjęła parametry nawiązujące do wysokości budynku w stanie istniejącym, z wyłączeniem sytuacji, gdy nadbudowa będzie polegała na wykonaniu nowej kondygnacji;
  - 5) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku, którego geometria dachu i/lub rodzaj pokrycia dachowego w stanie istniejącym są inne niż określone w ustaleniach planu, dopuszcza się, aby budynek lub jego część stanowiąca rozbudowę lub nadbudowę, przyjęła parametry nawiązujące do geometrii dachu budynku w stanie istniejącym, z wyłączeniem sytuacji gdy nadbudowa będzie polegała na wykonaniu nowej kondygnacji;
  - 6) nie przeznacza się do zachowania budynków kolidujących z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia, a także tych które nie spełniają parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w szczegółowych ustaleniach planu;
  - 7) obowiązuje zakaz lokalizacji:
    - a) obiektów usługowych, handlowych lub gastronomicznych, realizowanych w formie jednokondygnacyjnych budynków o powierzchni zabudowy mniejszej niż 100 m<sup>2</sup>, chyba, że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej,
    - b) garaży blaszanych,
    - c) wolnostojących budynków gospodarczych,
    - d) ogrodzeń pełnych, chyba że ustalenia szczegółowe planu stanowią inaczej.
2. Zasady kształtowania elewacji budynków:
- 1) obowiązuje stosowanie kolorystyki w nawiązaniu do elementów wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji;
  - 2) obowiązuje zakaz montowania na elewacjach frontowych budynków lub innych elewacjach ozdobionych detalem architektonicznym anten satelitarnych, urządzeń klimatyzacyjnych, kominów stalowych, okablowania, a także skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych; dopuszcza się sytuowanie urządzeń na dachach budynków lub w specjalnie przygotowanych wnękach w ścianach budynku.
3. Zasady umieszczania szyldów, tablic i urządzeń reklamowych:
- 1) w granicach terenów dróg publicznych, terenów zieleni urządzonej publicznej dopuszcza się sytuowanie wyłącznie nośników, stanowiących element systemu informacji miejskiej; na zasadach tymczasowych dopuszcza się instalowanie tablic i urządzeń reklamujących imprezy kulturalno - rozrywkowe i sportowo - rekreacyjne itp.;
  - 2) w granicach terenów zabudowy obowiązuje sytuowanie szyldów, tablic i urządzeń reklamowych w sposób uporządkowany i estetyczny tzn. w nawiązaniu do elementów wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji budynku lub na wspólnym nośniku;
  - 3) obowiązuje zakaz umieszczania reklam:
    - a) w formie naściennych i wolno stojących, wielkoformatowych nośników reklamowych, typu billboard, cityboard, telebim, baner, siatka itp.,
    - b) banerów naściennych, ulicznych, rozwieszanych np. pomiędzy słupami i na ogrodzeniach, witrynach itp.,
    - c) na obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, z wyłączeniem szyldów stanowiących nazwę własną firmy lub informacje o prowadzonej działalności gospodarczej,
    - d) wyklejanych w świetle witryn sklepowych i okien,

- e) na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego np. kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy, zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połączenia dachowe itp.,
  - f) w sposób uniemożliwiający prawidłowe korzystanie z budynku i poszczególnych pomieszczeń (np. ograniczający doświetlenie pomieszczeń);
- 4) Ustala się maksymalną powierzchnię reklam na elewacjach budynków:
- a) na budynkach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych – 10% powierzchni każdej elewacji,
  - b) na budynkach usługowych – 20% powierzchni każdej elewacji.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem lokalizacji garaży, parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, a także inwestycji celu publicznego;
- 2) w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolami: MW/U, MW-U należy klasyfikować jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

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

- 1) na rysunku planu wskazuje się zabudowę zabytkową:
  - a) wpisaną do rejestru zabytków województwa kujawsko-pomorskiego, objętą ochroną na podstawie przepisów odrębnych – szalaś wioślarski, zlokalizowany przy ul. Babia Wieś 3,
  - b) wpisaną do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej równoznaczną z zasięgiem strefy „W” ochrony archeologicznej obejmującą cały obszar objęty planem, w granicach której obowiązuje:
  - a) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej z założeniem harmonijnego współistnienia elementów zabytkowych i współczesnych,
  - b) zachowanie rozplanowania ulic i utrzymanie historycznie ukształtowanych linii zabudowy,
  - c) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy w obrębie ukształtowanych zespołów zabudowy o wartości historycznej,
  - d) zachowanie i rewitalizacja historycznej zieleni komponowanej, w tym także przedogródków zlokalizowanych w kompleksie zabudowy o numerach nieparzystych przy ul. Babia Wieś 5-23,
  - e) ochrona zabudowy zabytkowej wpisanej do gminnej ewidencji zabytków, za wyjątkiem obiektów zlokalizowanych w granicach terenów dróg publicznych, realizowana przez remonty konserwatorskie polegające na:
    - zachowaniu lub odtworzeniu detali architektonicznych,
    - zachowaniu lub odtworzeniu pierwotnego pokrycia dachów, tynków i kolorystyki w odniesieniu do zespołu zabudowy o numerach nieparzystych przy ul. Babia Wieś 5-23,
    - zachowaniu i konserwacji elewacji ceglanych,
    - zachowaniu lub odtworzeniu historycznych kształtów okien, w tym ich podziałów i detali; przy tym dla obiektów zabytkowych zlokalizowanych w zespole zabudowy o numerach nieparzystych przy ul. Babia Wieś 5-23 oraz szalaś wioślarskich zlokalizowanych przy ul. Babia Wieś obowiązuje zachowanie lub zastosowanie stolarki drewnianej,
    - zakazie stosowania zewnętrznego ocieplania elewacji budynków ozdobionych detalem architektonicznym, z możliwością zastosowania tynków termoizolacyjnych,
    - zakazie stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenie publiczne w obszarze objętym planem stanowią:
  - a) teren zieleni urządzonej publicznej - oznaczony symbolem ZP,
  - b) teren zieleni urządzonej publicznej, teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego - oznaczony symbolem ZP-KPXR,
  - c) teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji, teren zieleni urządzonej publicznej- oznaczony symbolem US-ZP,
  - d) tereny dróg publicznych - oznaczone symbolami: KDGP/KDT, KDG, KDG/KDT, KDT, KDL, KDD, KDX, KDX/KDT,
  - e) teren publicznego ciągu pieszego - oznaczony symbolem KPX,
  - f) teren obsługi publicznego transportu zbiorowego z wydzielonym torowiskiem tramwajowym - oznaczony symbolem KZO/KDT;



- 2) w granicach terenów wymienionych w pkt 1 obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) na rysunku planu wskazuje się:
  - a) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%) oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%),
  - b) granicę obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%);
- 2) w stosunku do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią mają zastosowanie przepisy dotyczące ochrony przed powodzią, zawierające zakazy wykonywania robót i czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, zwiększyć zagrożenie powodziowe lub spowodować zagrożenie dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, a także dopuszczające możliwości uzyskania zwolnienia z tych zakazów;
- 3) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 pn. Subzbiornik Bydgoszcz;
- 4) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze;
- 5) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna szerokość frontu działki:
    - w granicach terenów oznaczonych symbolami 2.MW/U, 4.MW-U, 5.U, 6.U, 7.US/U, 8.US/U - 30 m,
    - w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.MW/U, 3.MW-U - 20 m,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 9.US/ZP - 80 m,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 10.KSg/U - 40 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - w granicach terenów oznaczonych symbolami 2.MW/U, 5.U, 6.U, 7.US/U, 8.US/U - 2000 m<sup>2</sup>,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 4.MW-U - 1500 m<sup>2</sup>,
    - w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.MW/U, 3.MW-U - 800 m<sup>2</sup>,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 9.US/ZP - 10000 m<sup>2</sup>,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 10.KSg/U - 2000 m<sup>2</sup>;
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 ° do 125 °.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich urządzeniami, a w szczególności antenami itp. określone w dokumentacji rejestracyjnej Lotniska Bydgoszcz – Szvederowo;
- 2) na rysunku planu dla celów informacyjnych określono:
  - a) orientacyjną granicę strefy potencjalnego oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - b) orientacyjną granicę strefy potencjalnego oddziaływania projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej;
- 3) w zasięgu stref potencjalnego oddziaływania elektroenergetycznego linii napowietrznej WN 110 kV i linii kablowej WN 110 kV, obowiązuje zagospodarowanie i zabudowa terenu z zachowaniem ustaleń planu oraz przepisów dotyczących sytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu w ww. strefach.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) system transportowy tworzą:
  - a) tereny dróg publicznych:
    - ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego z wydzielonym torowiskiem tramwajowym - oznaczona symbolem KDGP/KDT,

- ulica klasy głównej - oznaczona symbolem KDG,
  - ulica klasy głównej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym - oznaczona symbolem KDG/KDT,
  - torowisko tramwajowe - oznaczone symbolem KDT,
  - ulica klasy lokalnej - oznaczona symbolem KDL,
  - ulica klasy dojazdowej - oznaczona symbolem KDD,
  - ulica klasy dojazdowej - droga pieszo - jezdna - oznaczona symbolem KDX,
  - ulica klasy dojazdowej - droga pieszo - jezdna z wydzielonym torowiskiem tramwajowym - oznaczona symbolem KDX/KDT,
- b) teren publicznego ciągu pieszego - oznaczony symbolem KPX,
- c) teren obsługi publicznego transportu zbiorowego z wydzielonym torowiskiem tramwajowym - oznaczony symbolem KZO/KDT;
- 2) obowiązuje zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności dróg rowerowych, chodników w granicach planu oraz w powiązaniu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 3) dopuszcza się zachowanie w pasach dróg publicznych istniejących schodów, wyspów, studzienek okiennych;
- 4) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy ulic.

#### § 14.1. Zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) miejsca do parkowania dla nowoprojektowanych budynków należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której obiekt jest realizowany;
- 2) obowiązuje realizacja miejsc do parkowania w formie garaży wielostanowiskowych stanowiących samodzielny obiekt budowlany lub garaży stanowiących część innego obiektu, jako garaży zamkniętych lub otwartych oraz parkingów powierzchniowych,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych garaży jedno i dwustanowiskowych stanowiących samodzielny obiekt budowlany, chyba że stanowią uzupełnienie istniejącego zespołu murowanych garaży o jednolitej formie architektonicznej.

#### 2. Wskaźniki miejsc parkingowych:

- 1) dla funkcji mieszkaniowych zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.MW/U, 3.MW-U, należy zapewnić min. 0,5 miejsca do parkowania dla każdego mieszkania;
- 2) dla funkcji mieszkaniowych zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami 2.MW/U, 4.MW-U, 5.U, 6.U należy zapewnić min. 1,0 miejsca do parkowania dla każdego mieszkania;
- 3) dla funkcji usługowych zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.MW/U, 3.MW-U, 5.U, 7.US/U należy zapewnić miejsca do parkowania w ilości:
- a) min. 6 - maks. 15 miejsc do parkowania - przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych itp.,
  - b) min. 5 - maks. 15 miejsc do parkowania - przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych, gastronomicznych,
  - c) min. 3 - maks. 11 miejsc do parkowania - przypadających na 100 miejsc użytkowych obiektów widowiskowych, sportowych, kin, teatrów,
  - d) min. 3 - maks. 16 miejsc do parkowania - przypadających na 100 studentów/zatrudnionych/użytkowników obiektów naukowo-badawczych, nauki i szkolnictwa wyższego, oświaty itp.,
  - e) min. 4 - maks. 11 miejsc do parkowania - przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej bibliotek, obiektów usług zdrowia i opieki społecznej itp.,
  - f) min. 3 - maks. 6 miejsc do parkowania - przypadających na 100 łóżek w np. internacie lub domu studenckim oraz na 100 miejsc zwiedzających w obiektach wystawienniczych, muzealnych,
  - g) min. 6 - maks. 20 miejsc do parkowania - przypadających na 100 łóżek w obiektach hotelowych i szpitalach;
- 4) dla funkcji usługowych zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami 2.MW/U, 4.MW-U, 6.U, 8.US/U, 9.US/ZP należy zapewnić miejsca do parkowania w ilości:
- a) min. 15 - przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych itp.,
  - b) min. 12 - przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych, gastronomicznych,
  - c) min. 16 oraz dodatkowo 1 dla autobusów - przypadających na 200 miejsc użytkowych obiektów widowiskowych, sportowych, kin, teatrów,
  - d) min. 5 - przypadających na 100 studentów/zatrudnionych/użytkowników obiektów naukowo-badawczych, nauki i szkolnictwa wyższego, oświaty itp.,
  - e) min. 12 - przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej bibliotek, obiektów usług zdrowia i opieki społecznej itp.,

- f) min. 10 oraz dodatkowo 1 dla autobusów - przypadających na 200 łóżek w np. internacie lub domu studenckim oraz na 200 miejsc zwiedzających w obiektach wystawienniczych, muzealnych,
- g) min. 15 - przypadających na 100 łóżek w obiektach hotelowych i szpitalach;
- 5) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
  - a) min. 1 stanowisko – na parkingach o liczbie miejsc do parkowania od 6 do 100 miejsc,
  - b) min. 2 stanowiska na każde 100 miejsc – na parkingach o liczbie miejsc do parkowania powyżej 100 miejsc;
- 6) w granicach działek budowlanych obowiązuje wyznaczenie miejsc do parkowania rowerów w ilości:
  - a) min. 0,5 - przypadającego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
  - b) min. 0,6 - przypadającego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów biurowych,
  - c) min. 2,5 - przypadającego na 100 miejsc w kinie,
  - d) min. 7,5 - przypadającego na 100 uczniów i studentów.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) system infrastruktury technicznej tworzą:
  - a) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej - stacja transformatorowa IE,
  - b) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja sanitarna IKs,
  - c) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja deszczowa IKd,
  - d) istniejące i projektowane przewody i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązuje powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym;
- 3) nowe i rozbudowywane przewody i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogi lub infrastrukturę techniczną, a w sytuacjach szczególnych, technicznie uzasadnionych, w granicach innych terenów;
- 4) dopuszcza się utrzymanie, remonty, rozbudowy, przebudowy i rozbiórki istniejących przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu przez które przebiegają;
- 5) podstawowy system zaopatrzenia w wodę stanowi zbiorcza sieć wodociągowa;
- 6) odprowadzenie ścieków komunalnych:
  - a) podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych stanowi zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej,
  - b) sieć kanalizacji sanitarnej musi stanowić odrębny system w stosunku do sieci kanalizacji wód opadowych i roztopowych;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
  - a) podstawowy system odprowadzenia wód opadowych i roztopowych stanowią zbiorcze kanały i kolektory deszczowe,
  - b) dopuszcza się budowę odrębnego systemu odprowadzania lub/i retencjonowania wód opadowych i roztopowych z możliwością wykorzystania do drugorzędnych potrzeb gospodarczych lub odprowadzenia do gruntu,
  - c) urządzenia do oczyszczania oraz do retencjonowania wód opadowych i roztopowych realizowanych dla potrzeb poszczególnych nieruchomości należy lokalizować w granicach terenu realizacji inwestycji,
  - d) sieci kanalizacji wód opadowych i roztopowych muszą stanowić odrębny system w stosunku do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) zaopatrzenie w gaz:
  - a) podstawowy system zaopatrzenia w gaz stanowią zbiorcze sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych;
- 9) zaopatrzenie w energię cieplną:
  - a) podstawowy system zaopatrzenia w ciepło stanowią zbiorcze sieci ciepłownicze,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną na zasadach indywidualnych z możliwością wykorzystania gazu z sieci gazowej, oleju opałowego, energii elektrycznej, źródeł energii odnawialnej (np. poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych, pomp ciepła itp.) oraz innych paliw przy zastosowaniu instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie spalania oraz umożliwiające osiągnięcie jak najwyższej sprawności w procesie uzyskania energii cieplnej;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) podstawowy system zaopatrzenia w energię elektryczną stanowią przewody i urządzenia przedsiębiorstwa energetycznego,
  - b) dla zasilania poszczególnych podmiotów dopuszcza się budowę abonenckich sieci kablowych i stacji transformatorowych,

- c) ustala się zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych z wyłączeniem budowy napowietrznych przyłączy abonenckich prowadzonych od istniejących linii nadziemnych, a także z wyłączeniem remontów istniejących, nadziemnych linii i przyłączy oraz przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
  - d) dopuszcza się skablowanie, pod powierzchnię terenu, napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 11) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
- a) podstawowy system telekomunikacyjny stanowią przewody i urządzenia teletechniczne i/lub przekaz sygnału za pomocą urządzeń odbiorczo – nadawczych,
  - b) nowe, rozbudowywane i wymieniane linie telekomunikacyjne i internetowe, należy realizować jako przewody podziemne; obowiązuje zakaz budowy nowych i rozbudowy istniejących linii nadziemnych, z wyłączeniem budowy nadziemnych przyłączy abonenckich prowadzonych od istniejących linii nadziemnych, a także z wyłączeniem remontów istniejących nadziemnych linii i przyłączy abonenckich.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się:

- 1) dotychczasowe zagospodarowanie oraz użytkowanie terenów i budynków,
- 2) urządzenie miejsc do parkowania pojazdów w formie parkingów powierzchniowych oraz zieleni w granicach terenów przeznaczonych pod rozbudowę dróg publicznych, z zakazem ich uwzględniania w bilansie miejsc parkingowych dla danej inwestycji.

§ 17. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

### **Rozdział 3. Szczegółowe ustalenia planu**

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MW/U i 2.MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych;
- 2) w zakresie funkcji uzupełniających dopuszcza się usługi handlu, gastronomii, obsługi pocztowej, bankowej i ubezpieczeniowej, obsługi klientów w zakresie min. telekomunikacji, opieki zdrowotnej, socjalnej, pozaszkolnych form edukacji, a także usługi naprawy i konserwacji artykułów użytku osobistego i domowego, usługi fryzjerskie, kosmetyczne oraz działalności związane z wykonywaniem wolnych zawodów;
- 3) powierzchnia wykorzystywana dla funkcji uzupełniających nie może przekraczać 30% powierzchni terenu lub/i całkowitej powierzchni użytkowej budynku;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych:
    - w wydzielonych pomieszczeniach budynku mieszkalnego,
    - w dobudowanej części budynku mieszkalnego, pod warunkiem dostosowania formy architektonicznej dobudowy do charakteru budynku mieszkalnego m. in. w zakresie geometrii dachu i wykorzystania materiałów elewacyjnych,
  - b) funkcje gospodarcze należy lokalizować w budynku mieszkalnym lub realizować w powiązaniu z funkcjami garażowymi lub usługowymi,
  - c) obowiązuje obsługa transportowa terenów z przyległych dróg publicznych,
  - d) w granicach terenu 1.MW/U:
    - dopuszcza się sytuowanie zabudowy ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
    - dopuszcza się sytuowanie garaży w formie murowanych zespołów garażowych (min. 3 stanowiska) o jednolitej formie architektonicznej, bezpośrednio przy linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami 1.MW/U, 22.KDD i 25.KDX/KDT, także przy granicy sąsiadujących działek budowlanych,
    - dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń pełnych wzdłuż linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolami 1.MW/U, 22.KDD, 25.KDX/KDT, które należy realizować w powiązaniu z nasadzeniami zieleni;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:



- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.MW/U od 1,4 do 2,5,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.MW/U od 0,7 do 2,0,
- b) wysokość zabudowy:
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.MW/U od 12,0 m do 16,0 m,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.MW/U od 12,0 m do 24,0 m,
  - wysokość zabudowy garażowej do 4,0 m,
- c) geometria dachów:
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.MW/U - kąt nachylenia połaci dachowych od 12° do 45° z wyłączeniem budynków garażowych, dla których dopuszcza się także dachy o kącie nachylenia mniejszym niż 12°,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.MW/U - kąt nachylenia połaci dachowych do 12°,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.MW/U - 80%,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.MW/U - 50%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.MW/U - 10%,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.MW/U - 25%,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.MW/U - 400 m<sup>2</sup>,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.MW/U - 2000 m<sup>2</sup>.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami 3.MW-U, 4.MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) funkcje gospodarcze należy lokalizować w wydzielonych pomieszczeniach budynku mieszkalnego i/lub usługowego lub realizować w powiązaniu z funkcjami garażowymi,
  - b) obowiązuje obsługa transportowa terenów z przyległych dróg publicznych,
  - c) w granicach terenu 3.MW-U dopuszcza się:
    - sytuowanie zabudowy ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
    - sytuowanie garaży wyłącznie w formie murowanych zespołów garażowych (min. 3 stanowiska) o jednolitej formie architektonicznej na zapleczach nieruchomości;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 3.MW-U od 1,0 do 2,5,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 4.MW-U od 0,7 do 2,0,
  - b) wysokość zabudowy:
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 3.MW-U, dla budynków sytuowanych przy ul. Babia Wieś od 10,0 m do 16,0 m, dla budynków sytuowanych bezpośrednio przy ul. Toruńskiej od 12,0 m do 24,0 m,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 4.MW-U od 12,0 m do 24,0 m,
    - garażowej realizowanej w formie zespołów garażowych do 4,0 m,
  - c) geometria dachów:
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 3.MW-U - kąt nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 4.MW-U - kąt nachylenia połaci dachowych do 12°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 3.MW-U - 80%,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 4.MW-U - 60%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 3.MW-U - w przypadku realizacji wyłącznie zabudowy usługowej - 10%, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej - 15%,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 4.MW-U - 25%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 3.MW-U - 600 m<sup>2</sup>,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 4.MW-U - 1500 m<sup>2</sup>.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami 5.U, 6.U ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie uzupełniającej funkcji mieszkaniowej; powierzchnia wykorzystywana dla funkcji uzupełniającej nie może przekraczać 20% powierzchni terenu lub/i całkowitej powierzchni użytkowej budynku;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - obowiązuje obsługa transportowa terenów z przyległych dróg publicznych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 5.U od 1,0 do 2,5,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 6.U od 0,7 do 2,0,
  - b) wysokość zabudowy od 12,0 m do 24,0 m,
  - c) geometria dachów:
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 5.U - kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 6.U - kąt nachylenia połaci dachowych do 12°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 70%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami 7.US/U, 8.US/U ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych;
- 2) powierzchnia wykorzystywana dla funkcji uzupełniających nie może przekraczać 30% powierzchni terenu lub/i całkowitej powierzchni użytkowej budynku,
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) dopuszcza się urządzenie publicznie dostępnego ciągu pieszego o szerokości min. 1,5 m, usytuowanego wzdłuż nabrzeży rzeki Brdy,
  - b) dopuszcza się regulację i umacnianie brzegów rzeki, a także remonty i przebudowy istniejących umocnień,
  - c) dopuszcza się sytuowanie:
    - obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
    - elementów służących rekreacji nadwodnej oraz wzbogacających zagospodarowanie nabrzeży np. tarasów, schodów, pochylni, kładek itp.,
    - obiektów małej architektury,
  - d) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń zieleni ozdobnej – wysokiej i niskiej,
  - e) obowiązuje obsługa transportowa z przyległych dróg publicznych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,5,
  - b) wysokość zabudowy od 6,0 m do 16,0 m,
  - c) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu – 50%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 7.US/U - 1400 m<sup>2</sup>,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem 8.US/U - 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią – w granicach terenów, zgodnie z rysunkiem planu, wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 9.US-ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej sportu i rekreacji, teren zieleni urządzonej publicznej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie uzupełniających funkcji usługowych z zakresu handlu, gastronomii; powierzchnia wykorzystywana dla funkcji uzupełniających nie może przekraczać 20% powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę lub/i całkowitej powierzchni użytkowej budynku;

- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącego torowiska tramwajowego z możliwością przeprowadzania remontów i przebudowy do czasu rozbudowy ulicy Toruńskiej zgodnie z ustaleniami planu (teren oznaczony symbolem 19.KDG/KDT);
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się sytuowanie:
    - obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
    - ścieżek pieszych i rowerowych,
    - placów zabaw i placów wypoczynkowych,
    - elementów systemu informacji miejskiej,
    - obiektów małej architektury,
    - przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem umieszczenia ich pod powierzchnią terenu,
    - obiektów i urządzeń tymczasowych na potrzeby organizacji plenerowych imprez masowych (np. kulturalnych, sportowych, rekreacyjnych, rozrywkowych, targowych),
    - sezonowych ogródków gastronomicznych,
  - b) wymagana realizacja wszystkich elementów zagospodarowania, w tym urządzeń i elementów małej architektury, o wysokim standardzie estetycznym, z wykorzystaniem wysokiej jakości materiałów,
  - c) obowiązuje wprowadzenie nasadzeń zieleni ozdobnej – wysokiej i niskiej,
  - d) dopuszcza się budowę, nie więcej niż dwóch rozdzielnie usytuowanych względem siebie, obiektów o łącznej powierzchni użytkowej do 400 m<sup>2</sup>, służących obsłudze i uzupełnieniu funkcji sportowo-rekreacyjnych (np. wypożyczalnia sprzętu sportowego, obiekt gastronomiczny itp.), zlokalizowany poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, pod warunkiem harmonijnego ich wkomponowania w istniejące zagospodarowanie terenu,
  - e) obowiązuje obsługa transportowa z przyległych dróg publicznych,
  - f) obowiązuje zapewnienie dojazdu do urządzeń infrastruktury technicznej m.in. do oczyszczalni wód opadowych zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 31.IKd;
- 5) na rysunku planu, wyznacza się orientacyjną granicę obszaru występowania chronionych siedlisk przyrodniczych, w stosunku do którego mają zastosowanie przepisy z zakresu ochrony przyrody i ochrony środowiska;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5,
  - b) wysokość zabudowy od 10,0 m do 24,0 m; za wyjątkiem obiektów wymienionych w § 22 ppkt 4 lit. d uchwały, dla których obowiązuje wysokość do 5,0 m,
  - c) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się realizację dachów w formie tarasów pokrytych nasadzeniami zieleni (dach zielony) lub przeszklonych,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 25%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią – w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 10.KSg/U ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren obsługi transportu samochodowego - garaż wielopoziomowy z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych;
- 2) w zakresie funkcji uzupełniających realizowanych łącznie z funkcją podstawową lub po zrealizowaniu funkcji podstawowej, dopuszcza się:
  - a) lokalizację usług związanych z obsługą transportu samochodowego tj. myjni, stacji diagnostycznej, stacji obsługi pojazdów, wulkanizacji, stacji paliw, sklepu motoryzacyjnego, warsztatu mechanicznego, z wyłączeniem stacji demontażu pojazdów,
  - b) lokalizację innych usług np. z zakresu handlu, administracji publicznej, obsługi pocztowej, bankowej i ubezpieczeniowej;
- 3) powierzchnia wykorzystywana dla funkcji uzupełniających nie może przekraczać 40% powierzchni terenu lub/i całkowitej powierzchni użytkowej budynku;
- 4) do czasu realizacji garażu wielopoziomowego dopuszcza się urządzenie parkingu wielostanowiskowego na powierzchni terenu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych:

- w wydzielonych pomieszczeniach garażu wielopoziomowego,
  - w obiekcie wolnostojącym powiązany funkcjonalnie z garażem wielopoziomowym,
- b) obowiązuje obsługa transportowa z przyległych dróg publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy od 1,0 do 2,5,
  - b) wysokość zabudowy od 10,0 m do 24,0 m,
  - c) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych do 12°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 70%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 11.ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej publicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje budowa ciągu pieszo-rowerowego o minimalnej szerokości 5,0 m, z dopuszczeniem realizacji dwóch odrębnych ciągów: pieszego i rowerowego o minimalnej szerokości jednego ciągu – 2,0 m,
  - b) dopuszcza się regulację i umacnianie brzegów rzeki, a także remonty i przebudowy istniejących umocnień,
  - c) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń zieleni ozdobnej wysokiej i niskiej,
  - d) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się sytuowanie:
    - elementów zagospodarowania służących rekreacji nadwodnej oraz wzbogacających zagospodarowanie nabrzeży np. tarasów, schodów, kładek, pochylni itd.,
    - placów zabaw i placów wypoczynkowych,
    - elementów systemu informacji miejskiej,
    - obiektów małej architektury,
    - przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem umieszczenia ich pod powierzchnią terenu,
    - obiektów i urządzeń tymczasowych na potrzeby organizacji plenerowych imprez (np. kulturalnych, sportowych, rekreacyjnych, rozrywkowych),
  - e) wymagana realizacja wszystkich elementów zagospodarowania, w tym urządzeń i elementów małej architektury, o wysokim standardzie estetycznym, z wykorzystaniem wysokiej jakości materiałów,
  - f) obowiązuje obsługa transportowa z przyległych dróg publicznych;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią – w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 12.WS ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenów:
  - a) dopuszcza się regulację i umacnianie brzegów rzeki, a także remonty i przebudowy istniejących umocnień,
  - b) dopuszcza się ukształtowanie części nabrzeży w sposób umożliwiający wypoczynek ptaków np. poprzez uformowanie zejść o odpowiednim nachyleniu i wysokości brzegu, urządzeniu płycizn itp.,
  - c) dopuszcza się utrzymanie istniejącego przystanku tramwaju wodnego z możliwością jego remontowania, przebudowy i rozbudowy; dopuszcza się lokalizację nowych przystanków wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - d) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się sytuowanie:
    - elementów zagospodarowania służących rekreacji nadwodnej oraz wzbogacających zagospodarowanie nabrzeży np. tarasów, schodów, kładek, pochylni, pływających platform itd.,
    - przewodów infrastruktury technicznej prowadzonych pod dnem rzeki,
  - e) wymagana realizacja wszystkich elementów zagospodarowania, w tym urządzeń i elementów małej architektury, o wysokim standardzie estetycznym, z wykorzystaniem wysokiej jakości materiałów.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 13.KZO/KDT ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren obsługi publicznego transportu zbiorowego z wydzielonym torowiskiem tramwajowym;



- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wydzielone torowisko tramwajowe - pętla tramwajowa wraz z infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego,
  - b) dopuszcza się budowę obiektów związanych z funkcjonowaniem publicznego transportu zbiorowego (np. dyżurka, punkt sprzedaży biletów, pomieszczenia socjalne), o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszcza się urządzenie zadaszonych miejsc do parkowania rowerów,
  - d) obowiązuje obsługa transportowa z przyległych dróg publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,2,
  - b) wysokość zabudowy do 6,0 m,
  - c) geometria dachów - kąt nachylenia połaci dachowych do 12°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu - 10%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią – w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 14.KDGP/KDT ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego z wydzielonym torowiskiem tramwajowym;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment ulicy dwujezdniowej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, obustronnymi chodnikami i ścieżką rowerową oraz infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego,
  - b) w granicach terenu, w tym pod obiektem inżynierskim dopuszcza się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego oraz dróg dojazdowych do terenów przyległych,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodna z rysunkiem planu od 44,5 m do 140,0 m,
  - d) dopuszcza się regulację i umacnianie brzegów rzeki Brdy, a także remonty i przebudowy istniejących umocnień,
  - e) w ramach zagospodarowania brzegów rzeki Brdy, dopuszcza się:
    - sytuowanie obiektów małej architektury,
    - wprowadzenie nasadzeń zieleni ozdobnej wysokiej i niskiej;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią – w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami 15.KDG, 16.KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy głównej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ulica dwujezdniowa, dwupasowa z obustronnymi chodnikami i ścieżkami rowerowymi/pasami rowerowymi,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodna z rysunkiem planu:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 15.KDG od 23,0 m do 28,5 m,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 16.KDG od 19,0 m do 32,5 m.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 17.KDG/KDT ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy głównej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ulica dwujezdniowa - fragment drogowego obiektu inżynierskiego - nad rzeką Brdą oraz nad ulicą Toruńską - docelowo dwujezdniową, nad drogami dojazdowymi, parkingami, nad chodnikami, torowiskiem tramwajowym, trasą rowerową,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodna z rysunkiem planu, od 42,0 m do 76,0 m,
  - c) dopuszcza się regulację i umacnianie brzegów rzeki Brdy, a także remonty i przebudowy istniejących umocnień,
  - d) w ramach zagospodarowania brzegów rzeki Brdy, dopuszcza się:
    - sytuowanie obiektów małej architektury,
    - wprowadzenie nasadzeń zieleni ozdobnej wysokiej i niskiej.
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią – w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami 18.KDG/KDT, 19.KDG/KDT ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy głównej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ulica dwujezdniowa z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, z obustronnymi chodnikami, ścieżką rowerową/pasami rowerowymi oraz infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 18.KDG/KDT od 52,5 m do 58,5 m,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 19.KDG/KDT od 46,0 m do 92,0 m.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem 20.KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, z chodnikami i ścieżką rowerową oraz infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu od 22,5 m do 30,5 m.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami 21.KDD, 22.KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wydzielonej jezdni i chodników;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 21.KDD zmienna, zgodna z rysunkiem planu od 9,5 m do 22,5 m,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 22.KDD zgodna z rysunkiem planu 10,5 m.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem 23.KDX ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej - droga pieszo - jezdna;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ulica o przekroju jednoprzestrzennym, bez wyodrębnionej jezdni i chodnika,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna, zgodna z rysunkiem planu od 13,0 m do 29,5 m.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami 24.KDX/KDT, 25.KDX/KDT ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej - droga pieszo - jezdna z wydzielonym torowiskiem tramwajowym;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ulica o przekroju jednoprzestrzennym, bez wyodrębnionej jezdni i chodnika, z wydzielonym torowiskiem tramwajowym,
  - b) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodna z rysunkiem planu:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 24.KDX/KDT od 13,0 m do 36, 0 m,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 25.KDX/KDT od 9,0 m do 31,5 m;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią – w granicach terenu 25.KDX/KDT, zgodnie z rysunkiem planu, wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem 26.ZP-KPXR ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej publicznej, teren publicznego ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodna z rysunkiem planu od 9,0 m do 62,5 m,
  - b) obowiązuje budowa ciągu pieszo – rowerowego o minimalnej szerokości 5,0 m lub dwóch odrębnych ciągów: pieszego i rowerowego o minimalnej szerokości jednego ciągu – 2,0 m,
  - c) dopuszcza się utrzymanie istniejącego przystanku tramwaju wodnego z możliwością jego remontowania, przebudowy i rozbudowy; dopuszcza się lokalizację nowych przystanków wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - d) w ramach zagospodarowania terenu dopuszcza się sytuowanie:
    - elementów zagospodarowania służących rekreacji nadwodnej oraz wzbogacających zagospodarowanie nabrzeży np. tarasów, schodów, kładek, pochylni itd.,
    - placów zabaw i placów wypoczynkowych,
    - elementów systemu informacji miejskiej,

- obiektów małej architektury,
  - przewodów i obiektów infrastruktury technicznej, pod warunkiem umieszczania ich pod powierzchnią terenu,
  - obiektów i urządzeń tymczasowych na potrzeby organizacji plenerowych imprez (kulturalnych, sportowych, rekreacyjnych, rozrywkowych),
  - sezonowych ogródków gastronomicznych,
- e) dopuszcza się wprowadzenie nasadzeń zieleni ozdobnej wysokiej i niskiej,
- f) dopuszcza się regulację i umacnianie brzegów rzeki, a także remonty i przebudowy istniejących umocnień,
- 3) na rysunku planu, wyznacza się orientacyjną granicę obszaru występowania chronionych siedlisk przyrodniczych, w stosunku do którego mają zastosowanie przepisy z zakresu ochrony przyrody i ochrony środowiska;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią – w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem 27.KPX ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren publicznego ciągu pieszego;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment drogowego obiektu inżynierskiego - kładka nad rzeką Brdą,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodna z rysunkiem planu - 6,0 m;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią – w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem 28.KDT ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej – torowisko tramwajowe;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wydzielona dwutorowa linia tramwajowa wraz z infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna, zgodna z rysunkiem planu od 21,0 m do 27,0 m.

§ 38. Dla terenów oznaczonych symbolami 29.IE, 30.IE ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej - stacja transformatorowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budowę, remonty, modernizacje, rozbudowy i przebudowy stacji transformatorowych,
  - b) obowiązuje obsługa transportowa z przyległych dróg publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0,
  - b) wysokość zabudowy do 4,0 m,
  - c) geometria dachów:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 29.IE - kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 30.IE - kąt nachylenia połaci dachowych do 12°,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 29.IE - 90%,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 30.IE - 65%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 5%.

§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem 31.IKd ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja deszczowa;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz grodzienia terenu,
  - b) obowiązuje obsługa transportowa poprzez teren 9.US-ZP;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią – w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem 32.IKs ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja sanitarna;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się grodzenie terenu,
- b) obowiązuje obsługa transportowa z przyległej drogi publicznej;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią – w granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, wskazuje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący  
Rady Miasta  
Zbigniew Sobociński