

**UCHWAŁA NR XII/164/07**  
**RADY MIASTA BYDGOSZCZY**  
**z dnia 30 maja 2007 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okole – Graniczna” w Bydgoszczy.**

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

Rozdział 1

**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonego uchwałą nr XLVI/980/05 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 kwietnia 2005 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Okole w Bydgoszczy, w rejonie ulicy Granicznej, obejmujący obszar ograniczony linią biegnącą wzdłuż rzeki Brdy, linią kolejową Kutno – Piła, ulicą Graniczną, zapleczem ulicy Wrocławskiej, ulicą Wrocławską, ulicą Nakielską, Kanalem Bydgoskim i zapleczem ulicy Granicznej, o powierzchni 27,30 ha, w granicach określonych na rysunku planu. Nadaje mu się nazwę „Okole-Graniczna”.

2. Integralne części uchwały stanowią:

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

§ 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) budynku głównym – należy przez to rozumieć najbardziej reprezentacyjny (największy) budynek zwrócony elewacją frontową w stronę ciągu ulicznego;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 15°;
- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 15°;
- 5) działce – należy przez to rozumieć zarówno działkę gruntu, jak również działkę budowlaną;
- 6) frontowej części działki – należy przez to rozumieć przednią część działki, która bezpośrednio graniczy z terenem publicznym – ciągiem ulicznym lub terenem zieleni;
- 7) frontowej elewacji, frontowej stronie budynku – należy przez to rozumieć elewację (stronę budynku) z wejściem lub wejściami do budynku, usytuowaną od strony ciągów ulicznych, zwykle bezpośrednio przy ciągu ulicznym, równoległe do ulicy;
- 8) 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);

- 9) kioskach – należy przez to rozumieć tymczasowe obiekty usługowo-handlowe spełniające następujące warunki:
  - a) powierzchnia zabudowy wynosi nie więcej niż 12 m<sup>2</sup>,
  - 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;
- 10) linii rozgraniczającej – określonej – należy przez rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie, której przebieg nie podlega zmianom;
- 11) linii rozgraniczającej – orientacyjnej – należy przez rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie, której przebieg może być zmieniony, jeżeli będzie to uzasadnione projektem zagospodarowania terenu; powyższa zmiana nie może powodować ograniczeń w realizacji podstawowego przeznaczenia terenów oddzielonych taką linią;
- 12) miejscach parkingowych – należy przez to rozumieć wydzielone miejsca postojowe (w tym również zadane i w budynkach) dla samochodów;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której może być umieszczona ściana zewnętrzna budynku, bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, schody, pochylnia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, które mogą być usytuowane poza nią, bez prawa przekraczania linii rozgraniczających;
- 14) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować co najmniej 60% długości frontowych ścian zewnętrznych budynków, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 15) ochronie zadrzewienia – należy przez to rozumieć zakaz wycinki drzew 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. Ochronie nie podlegają drzewa chore, stwarzające zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, konstrukcji istniejących obiektów budowlanych, ruchu kołowego i prawidłowej eksploatacji sieci infrastruktury technicznej itp.;
- 16) planie – należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 17) powierzchni terenu niezabudowanego – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego z wyłączeniem projektowanej na tarasach i stropodachach;
- 18) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 19) przeznaczeniu podstawowym – 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;
- 20) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym obowiązującym na danym terenie lub działce, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu;
- 21) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, na budynkach lub w formie wolno stojącej, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionych przez gminę;

- 22) 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;
- 23) 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;
- 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 o uciążliwym charakterze – należy przez to rozumieć działalność usługową, która powoduje uciążliwości dla środowiska oraz naruszenia uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, także zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby, nadmiernego wytwarzania odpadów, obsługi transportem o zwiększonym tonażu - (w tym między innymi usług z zakresu obsługi motoryzacyjnej typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, lakiernie, blacharnie itp.);
- 27) walorach estetycznych i krajobrazowych – należy przez to rozumieć te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach kompozycji, ładu i piękna, a także wartości ekologiczne, estetyczne i kulturowe terenu oraz związane z nimi elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka;
- 28) zabudowie pierzejowej (budynkach pierzejowych)– należy przez to rozumieć zwartą zabudowę usytuowaną wzdłuż ciągów ulicznych, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy z możliwością lokalizacji budynków przy granicach z działkami sąsiednimi zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 29) 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;
- 30) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwarte, zróżnicowane pod względem wysokościowym i gatunkowym nasadzenia drzew, krzewów, pnączy, pełniące funkcje izolacyjne – ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz stanowiące barierę widokową.

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

§ 3. 1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi 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 od 3 do 14 uchwały obowiązują dla wszystkich terenów w granicach objętych planem;
- 3) ustalenia tekstowe planu, określone w rozdziałach od 15 do 25 uchwały obowiązują łącznie z ustaleniami rozdziałów od 1 do 14 odpowiednio dla poszczególnych:
  - a) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - b) terenów zabudowy usługowej,

- c) terenów urządzeń elektroenergetycznych,
- d) terenów urządzeń oczyszczania ścieków deszczowych,
- e) terenów zieleni urządzonej,
- f) terenu cmentarza,
- g) terenu wód powierzchniowych,
- h) terenów dróg publicznych,
- i) terenów dróg wewnętrznych.

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 lub różnych zasadach zagospodarowania – określone;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – orientacyjne;
- 4) orientacyjne linie podziału na działki budowlane;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) odcinki granic działek wskazane do obowiązkowej zabudowy;
- 8) obiekty przeznaczone do rozbiórki;
- 9) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 10) linia wyznaczająca strefę ograniczonego użytkowania w obszarze 50 m od granic cmentarza;
- 11) orientacyjny przebieg ciągu pieszo-rowerowego;
- 12) symbole literowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu:
  - a) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - b) U – teren zabudowy usługowej,
  - c) ZP – teren zieleni urządzonej,
  - d) ZC – teren cmentarza,
  - e) E – teren urządzeń elektroenergetycznych,
  - f) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - g) K/D – teren urządzeń oczyszczania ścieków deszczowych,
  - h) KD-... – teren dróg publicznych (ulice według klas),
  - i) KDW – teren dróg wewnętrznych.

2. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią elementy informacyjne planu:

- 1) projektowany układ jezdni;

- 2) pomnik przyrody ożywionej;
- 3) obszar objęty wpisem do rejestru zabytków;
- 4) budynki zabytkowe wpisane do miejskiej ewidencji zabytków;
- 5) tereny zamknięte, dla których plan nie ustala przeznaczenia i zasad zagospodarowania.

### Rozdział 3

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla całego obszaru planu**

§ 5. 1. Postuluje się kształtowanie przestrzeni z uwzględnieniem podstawowych zasad kompozycji urbanistycznej, tworzenie funkcjonalnego i przejrzystego układu brył budynków, zieleni, ciągów komunikacyjnych.

2. Obowiązuje harmonijny charakter zabudowy – przewidywane do realizacji objekty muszą spełniać wymagania ładu przestrzennego:

- 1) powstające budynki muszą nawiązywać stylem do charakteru miejsca oraz charakteru otaczającej zabudowy, z uwzględnieniem potrzeb ochrony środowiska, a także charakteryzować się podobnymi parametrami (proporcje, skala, rodzaj dachu, rodzaj i kolorystyka zastosowanych materiałów pokrycia dachowego i elewacji, itp.);
- 2) wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych obowiązuje zasada lokalizacji zabudowy pierzejowej (w tym uzupełnienia zabudowy, adaptacje, remonty, przebudowy i rozbudowy) zgodnie z obowiązującą linią zabudowy określoną na rysunku planu;
- 3) wymagany wysoki standard architektoniczny budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji;
- 4) wszelką działalność inwestycyjną należy prowadzić w sposób podnoszący walory funkcjonalno-przestrzenne i estetyczne zabudowy i zagospodarowania terenu, przyjmując zrównoważony rozwój za podstawę wszelkich działań inwestycyjnych;
- 5) obowiązuje realizacja ogrodzeń o wysokim standardzie estetycznym w zakresie zastosowanych materiałów oraz stylistyki (forma, konstrukcja, detal) zharmonizowanej z zabudową.

3. Kształtowanie przestrzeni ogólnodostępnych powinno sprzyjać nawiązywaniu kontaktów społecznych oraz służyć poprawie jakości życia mieszkańców ze względu na swe parametry oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

4. Wymagane uzyskanie reprezentacyjnego i atrakcyjnego wyglądu przestrzeni ogólnodostępnych poprzez zagospodarowanie terenów zielenią, aranżację nawierzchni, wprowadzenie obiektów małej architektury, przy zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno-estetycznego miejsca.

5. Obowiązuje wprowadzenie zieleni jako integralnego elementu w kształtowaniu zagospodarowania terenu.

6. Obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolno stojących.

7. Obowiązuje zakaz lokalizowania wolno stojących masztów telekomunikacyjnych.

### Rozdział 4

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego dla całego obszaru planu**

§ 6. 1. Obowiązuje ochrona zadrzewienia, w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan; ewentualne usunięcie drzew i krzewów z terenu działki budowlanej, może nastąpić w oparciu o przepisy odrębne.

2. Usuwanie drzew i krzewów, na usunięcie których zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi wymagane jest stosowne zezwolenie, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku uzasadnionej

wycinki o charakterze pielęgnacyjnym i porządkowym lub w związku z realizacją docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, a także w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia.

3. Dopuszcza się możliwość usunięcia drzew i krzewów o niskich wartościach ekologicznych i estetycznych oraz tzw. samosiejki.

4. Postuluje się zazielenienie niezagospodarowanych powierzchni biologicznie czynnych poprzez wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów na nieutwardzonych podwórzach i zapleczach budynków.

5. Wymagane zachowanie i ochrona istniejących w granicach planu rejestrowych pomników przyrody ożywionej:

- 1) wiąz szypułkowy rosnący na terenie Cmentarza Starofarnego (w granicach terenu oznaczonego symbolem 34ZC);
- 2) dwie topole czarne (w granicach terenu oznaczonego symbolem 41ZP).

6. Obowiązuje odprowadzenie wód deszczowych z utwardzonych powierzchni ulic, parkingów i placów gospodarczych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej.

7. Należy dążyć do likwidacji lokalnych kotłowni i pieców kaflowych wykorzystujących paliwa stałe, bowiem przyczyniają się do znacznej emisji pyłu i sadzy.

## Rozdział 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Wymagane zachowanie i ochrona istniejącego w granicach planu obszaru wpisanego do rejestru zabytków:

- 1) Cmentarz Starofarny przy ul. Grunwaldzkiej 15 (w granicach terenu oznaczonego symbolem 34ZC) – wpisany do rejestru zabytków pod nr 107/A.
2. W granicach planu wskazuje się zabytki nieruchome wpisane do miejskiej ewidencji zabytków, które:
  - 1) zlokalizowane na obszarach zabudowy mieszkalnej i usługowej, przeznacza się do zachowania na zasadach określonych w planie;
  - 2) zlokalizowane na terenach przeznaczonych pod rozbudowę układu komunikacyjnego przeznacza się do likwidacji, dopuszcza się ich utrzymanie do czasu realizacji ustaleń planu, bez możliwości rozbudowy tych obiektów.

§ 8. Wyznacza się strefę „A” ochrony konserwatorskiej w granicach określonych na rysunku planu, w której obowiązuje:

- 1) zachowanie substancji historycznej;
- 2) wymóg uzyskania uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków przed przystąpieniem do wykonywania wszelkich prac.

§ 9. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej w granicach planu, w której obowiązuje:

- 1) zachowanie wartościowej pod względem architektonicznym zabudowy historycznej ujętej w miejskiej ewidencji zabytków z wymogiem prowadzenia remontów konserwatorskich, konserwacji i rewaloryzacji z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków;
- 2) zachowanie kompozycji układów zieleni historycznej i parków oraz ich konserwacja i rewaloryzacja;
- 3) dostosowanie nowej zabudowy do zachowanych elementów historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, formy i podziałów architektonicznych;
- 4) usunięcie obiektów substandardowych, dysharmonizujących zachowany historyczny układ urbanistyczny;

- 5) wymóg uzyskania uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków przed przystąpieniem do wykonywania wszelkich prac budowlanych w budynkach zabytkowych wpisanych do miejskiej ewidencji zabytków;
- 6) wymóg uzyskania opinii właściwego konserwatora zabytków do projektów dotyczących wprowadzenia nowej zabudowy i wprowadzenia elementów reklamy wizualnej;
- 7) wymóg uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków prac ziemnych w zakresie ochrony archeologicznej.

§ 10. Pozostałe ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obowiązuje zachowanie brukowanej nawierzchni ul. Chełmińskiej i ul. Wrocławskiej z dopuszczeniem przeprowadzania jej remontów.

## Rozdział 6

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. W zagospodarowaniu terenów postuluje się uwzględnienie wskazanych na rysunku planu głównych ciągów pieszych, rowerowych, zapewnienia ich ciągłości i połączeń, np. w formie przejść pieszych – widokowych z zielenią i elementami małej architektury (ławkami, lampami oświetleniowymi, murkami, placami widokowymi, kompozycją nawierzchni, itp.), ze szczególną dbałością o ich jakość estetyczną, formę architektoniczną, małą architekturę, oświetlenie, zieleń towarzyszącą ciągom, itp.

## Rozdział 7

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

§ 12. Nie ustala się.

## Rozdział 8

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

§ 13. Nie ustala się.

## Rozdział 9

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla całego obszaru planu**

§ 14. 1. Podziału na działki budowlane dokonywać należy zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu oraz na podstawie przepisów odrębnych, chyba że pozostałe ustalenia niniejszej uchwały stanowią inaczej.

2. Granice działek budowlanych stanowią wyznaczone na rysunku planu orientacyjne linie podziału na działki budowlane oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek wewnątrz kwartałów zabudowy pod realizację wewnętrznych dróg dojazdowych do nieruchomości.

4. Dopuszcza się łączenie działek w celu realizacji jednej inwestycji.

5. Obowiązuje zakaz wydzielania działek bezpośrednio pod budynkami i innymi obiektami typu pawilony handlowe, małe obiekty usługowe, kioski, garaże, chyba, że zasady dotyczące podziału nieruchomości nanie-

sione na rysunku planu i zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów dopuszczają przeprowadzenie takiego podziału.

6. Obowiązuje zakaz wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup>, chyba że zasady podziału nieruchomości określone na rysunku planu stanowią inaczej, dopuszcza się wydzielanie działek gruntu mniejszych niż 1000m<sup>2</sup> przeznaczonych wyłącznie na poprawę warunków zagospodarowania sąsiedniej działki.

7. Obowiązuje zakaz wydzielania działek budowlanych, które nie mają bezpośredniego dostępu do drogi przeznaczonej dla obsługi terenu, w granicach którego dokonywany jest podział działki.

## Rozdział 10

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 15. 1. Obowiązuje zakaz przeprowadzania generalnych remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy obiektów przeznaczonych w planie miejscowym do rozbioru, do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przeprowadzenie remontów zabezpieczających stan techniczny budynków.

2. Obowiązuje zakaz realizacji wolno stojących obiektów garażowo-gospodarczych, w tym garaży blaszanych i budynków o niskich walorach architektonicznych i estetycznych, zabudowę garażowo-gospodarczą należy lokalizować w formie wbudowanej w bryle budynków.

3. Obowiązuje zakaz lokalizacji usług z zakresu obsługi motoryzacyjnej typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, lakiernie, blacharnie, itp.

4. W obszarze do 50 metrów od granic Cmentarza Starofarnego (teren 34ZC), zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania obejmującą częściowo tereny (zgodnie z rysunkiem planu) oznaczone w planie symbolami 21 U/MW, 30U/MW, 39U/MW, 33U, 41ZP, 44ZP, 42WS, 22KD-G+T, 35KD-G, 31KD-G+T, 40KD-D, 45KD-Z, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji nowych funkcji mieszkalnych oraz gastronomicznych, handlowo-usługowych i hotelowych związanych ze zbiorowym żywieniem oraz przechowywaniem i produkcją artykułów żywnościowych, a także studzien i różnego typu źródeł służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

## Rozdział 11

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 16. 1. Podstawowy układ komunikacji tworzą:

1) drogi publiczne układu podstawowego:

- a) KD-G+T – ulica główna z docelową dwutorową linią tramwajową (ul. Graniczna) oznaczona symbolem 22KD-G+T oraz fragment ulicy Grunwaldzkiej oznaczonej symbolem 31KD-G+T,
- b) KD-G – ulica główna (fragment ul. Grunwaldzkiej) oznaczona symbolem 35KD-G,
- c) KD-Z - ulica zbiorcza (fragment ul. Nakielskiej) oznaczona symbolem 45KD-Z;

2) drogi publiczne układu obsługującego:

- a) KD-L - ulice lokalne,
- b) KD-D - ulice dojazdowe,
- c) KD-DX - ciąg pieszo-jezdny,

3) drogi wewnętrzne – KDW.

2. Tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, ścieżek rowerowych oraz lokalizacji infrastruktury technicznej.



3. W pasach drogowych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem.
4. W pasach drogowych dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi na warunkach zarządcy drogi.
5. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji, dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury w tym wiaty przystankowe, reklamy itp.
6. Dopuszcza się etapowanie inwestycji.
7. Szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe, zatoki autobusowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji.
8. Dopuszcza się zachowanie istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni wysokiej w formie zieleni przyulicznej nie kolidującej z sieciami infrastruktury technicznej i rozwiązaniami technicznymi drogi.
9. Dopuszcza się w pasach drogowych wyznaczenie miejsc postojowych związanych z obsługą osiedla.
10. Obowiązuje utrzymanie istniejących zjazdów, lokalizacja nowych na warunkach zarządcy drogi.
11. Do czasu rozbudowy ulic dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania bez możliwości rozbudowy budynków.
12. W granicach terenów mieszkalno-usługowych dopuszcza się wprowadzenie dróg wewnętrznych.
13. Dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla działek położonych w granicach terenu lub kilku działek oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego terenu parkowania (parkingu) dla sąsiadujących nieruchomości.

## Rozdział 12

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

- § 17. 1. Dopuszcza się utrzymanie w pasach komunikacji publicznej istniejących i lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z gestorami sieci.
3. Dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem udostępnienia jej służbą eksploatacyjnym i konserwatorskim na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.
4. W przypadku zbywania terenów, na których znajdują się sieci infrastruktury technicznej, obowiązuje ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych.

#### § 18. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej I strefy ciśnienia poprzez istniejące magistrale wodociągowe zlokalizowane w ulicach Grunwaldzkiej – Kanałowej – Dolina oraz w ulicach Kruszwickiej - Jackowskiego, poprzez istniejące i projektowane sieci rozdzielcze zlokalizowane w ulicach przyległych, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 2) sieć wodociągową rozdzielczą projektować należy w ciągach komunikacyjnych z zachowaniem układów pierścieniowych.

#### § 19. Zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez przepompownię PK-2 przy ul. Grottgera do zlewni kolektora „B”, a następnie na oczyszczalnię „Fordon”. Ścieki sanitarne z posesji zlokalizowanych wzdłuż kolektora „A”

odprowadzane są na oczyszczalnię „Kapuściska”. Ścieki sanitarne z posesji odprowadzać poprzez istniejące i projektowane kanały sanitarne, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci;

- 2) kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym.

§ 20. Zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:

- 1) odprowadzenie ścieków deszczowych istniejącymi i projektowanymi kanałami deszczowymi do kolektorów deszczowych K.11 oraz K.12 z odprowadzeniem do rzeki Brdy. Ścieki deszczowe z terenów przyległych do Kanału Bydgoskiego odprowadzane są kolektorem deszczowym do kanału. Przy odprowadzaniu ścieków deszczowych do kanalizacji miejskiej należy zachować dopuszczalne wartości współczynników spływu określone zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci oraz w dokumencie „Studium programowo-przestrzennym kanalizacji deszczowej miasta Bydgoszczy”;
- 2) urządzenia do retencjonowania wód deszczowych realizowane dla potrzeb poszczególnych nieruchomości nie mogą być lokalizowane poza ich granicami;
- 3) dla kolektorów istniejących K.11, K.12 oraz projektowanego K.10 projektuje się oczyszczalnię ścieków deszczowych zlokalizowaną przed wylotami do rzeki Brdy i Kanału Bydgoskiego;
- 4) w zlewni kolektorów piętrowych należy oddzielić kanały deszczowe od ściekowych poprzez założenie pokryw międzykanałowych;
- 5) kanalizację deszczową projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym;
- 6) ścieki deszczowe ujęte w system kanalizacyjny pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zabrania się wprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni zanieczyszczonych do gruntu;
- 8) wskazane jest, aby wody opadowe z dachów odprowadzane były na teren z możliwością całkowitego wchłonięcia w grunt lub wykorzystania do drugorzędnych celów użytkowych.

§ 21. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;
- 2) istnieje możliwość wykorzystania gazu ziemnego do celów grzewczych;
- 3) projektowaną sieć gazową lokalizować w ciągach komunikacyjnych.

§ 22. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z magistrali ciepłowniczej zlokalizowanej w ulicach Grunwaldzkiej – Jasnej oraz sieci rozdzielczych, po ich rozbudowie, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł energii cieplnej, takich jak np. gaz, energia elektryczna, energia odnawialna lub proekologicznych nośników energii, np. gaz, olej, z zachowaniem normatywnych wielkości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych, wskazane stosowanie w konstrukcjach budynków materiałów energooszczędnych.

§ 23. Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie obiektów adaptowanych, przebudowywanych i modernizowanych z istniejących sieci elektroenergetycznych po ewentualnym dostosowaniu ich do zwiększonego obciążenia;
- 2) zasilanie nowych obiektów kubaturowych projektowanymi liniami kablowymi niskiego napięcia z istniejących stacji transformatorowych „Plac Chelmiński”, „Wrocławska” i „Belma-Graniczna” oraz ze stacji projektowanej;
- 3) docelowo likwidacja stacji transformatorowej „Graniczna”, kolidującej z projektowanym układem drogowym 22KD-G+T; w zamian wyznacza się lokalizację nowej stacji wolno stojącej, dwutransformatorowej o gabary-

cie 2x630 kVA, na terenie oznaczonym symbolem 28E przy ulicy Śląskiej, zmiana lokalizacji stacji transformatorowej „Graniczna” winna odbyć się na warunkach gestora sieci;

- 4) stację projektowaną należy zlokalizować na geodezyjnie wydzielonej działce o wymiarach min. 8x10 metrów;
- 5) dla zasilania stacji wybudować odcinek linii kablowej średniego napięcia poprzez wcięcie w linię relacji stacja transformatorowa „Plac Chełmiński” – stacja „Łokietka”;
- 6) do nowej stacji transformatorowej należy wprowadzić obwody niskiego napięcia, zasilane dotychczas ze stacji „Graniczna”;
- 7) projektowane linie kablowe niskiego napięcia realizować w układach pierścieniowych lub wrzecionowych poprzez złącza kablowe zabudowane na zewnętrznych ścianach budynków wielorodzinnych i obiektów użyteczności publicznej;
- 8) sieć niskiego napięcia projektować w ciągach komunikacyjnych i terenach ogólnodostępnych;
- 9) zabrania się budowy napowietrznych przyłączy energetycznych.

§ 24. Zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami stałymi – zgodnie z Programem ochrony środowiska i planem gospodarki odpadami dla miasta Bydgoszczy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- 1) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną;
- 2) zabrania się budowę napowietrznych linii telefonicznych;
- 3) zabrania się lokalizacji wolno stojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej.

## Rozdział 13

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 26. 1. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów, w tym nieruchomości przeznaczonych pod realizację celów publicznych, tj. rozbudowę układu komunikacyjnego.

2. Obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich obiektów tymczasowych.

## Rozdział 14

### **Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości**

- § 27. 1. Dla wszystkich terenów gminnych - 0%.
2. Dla pozostałych terenów w granicach planu – 30%.

## Rozdział 15

### **Ustalenia planu dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 1MW/U, 6MW/U, 8MW/U, 16MW/U, 18MW/U, 21MW/U, 23MW/U, 25MW/U, 30MW/U, 32MW/U, 36MW/U, 39MW/U**

§ 28. 1. Przeznaczenie terenów - 1MW/U, 6MW/U, 8MW/U, 16MW/U, 18MW/U, 21MW/U, 25MW/U, 30MW/U, 36MW/U, 39MW/U:

- 1) podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o uciążliwym charakterze;

3) w obszarze wyznaczonej na rysunku planu strefy ograniczanego użytkowania w granicach terenów: 21MW/U, 30MW/U i 39MW/U, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych funkcji mieszkalnych oraz gastronomicznych, handlowo-usługowych i hotelowych związanych ze zbiorowym żywnościowym, produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych.

#### 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) sytuowanie nowych budynków oraz przebudowy istniejących z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) obowiązuje sytuowanie zwartej zabudowy pierzejowej zwróconej frontem budynków w stronę ciągów ulicznych, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy;
- 3) od strony frontowej działki obowiązuje zakaz lokalizacji wolno stojących obiektów handlowo-usługowych;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy o funkcjach mieszkalnych i usługowych oraz przeprowadzanie remontów, rozbudowy i wymianę budynków na nowe, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) w budynkach usytuowanych bezpośrednio przy ulicy Grunwaldzkiej dopuszcza się lokalizację funkcji usługowych, dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowych wyłącznie na wyższych kondygnacjach z wykorzystaniem parterów na cele funkcji usługowej;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej i rozbudowy już istniejącej zabudowy o funkcji techniczno-produkcyjnej (obiektów produkcyjnych, warsztatowych, składów i magazynów), zabudowy usługowej o uciążliwym charakterze oraz zabudowy o funkcjach sprzecznych z ustaleniami planu (w tym między innymi usług z zakresu obsługi motoryzacyjnej, typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty mechaniki pojazdowej, warsztaty lakiernicze i blacharskie, itp.);
- 7) dopuszcza się lokalizację zabudowy przy granicach z działkami sąsiednimi:
  - a) dla zabudowy pierzejowej w odległości do 30m od granicy działki z terenem komunikacji,
  - b) dla zabudowy zlokalizowanej w głębi działek – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się nadbudowy istniejących budynków do wysokości budynków sąsiadujących;
- 9) obowiązuje wytyczenie miejsc postojowych dla obsługi funkcji budynków w granicach nieruchomości, dopuszcza się utrzymanie już istniejących miejsc parkingowych usytuowanych w poziomie terenu nieruchomości;
- 10) sytuowanie miejsc postojowych dla obsługi nowej zabudowy w formie wbudowanej w bryłę budynków; dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w poziomie terenu, jeśli nie jest możliwe z przyczyn technicznych lub gruntowo-wodnych lokalizowanie ich w budynkach lub jeśli miejsca postojowe lokalizowane w poziomie terenu stanowią część wszystkich miejsc parkingowych przewidzianych dla obsługi funkcji zabudowy;
- 11) obowiązuje lokalizacja funkcji gospodarczych w budynkach mieszkalno-usługowych;
- 12) obowiązuje utrzymanie istniejących przejazdów bramowych w budynkach;
- 13) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych.

#### 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się wysokość zabudowy dla budynków pierzejowych i usytuowanych w części frontowej działek - od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu wysokości budynków (mierzonych od poziomu terenu, od strony frontowej budynku do najwyższego punktu konstrukcji dachu) – od 10 do 20m; dla terenu oznaczonego symbolem 25 MW/U dopuszcza się lokalizację zabudowy do sześciu kondygnacji nadziemnych i maksymalną wysokość 25 m;
- 2) wysokość zabudowy usytuowanej w głębi działki nie może przekraczać maksymalnej wysokości zabudowy pierzejowej lub zlokalizowanej we frontowej części działek;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy z dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° oraz mansardowymi lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni lub

formy przeszklonej; w przypadku realizacji dachów stromych w budynkach pierzejowych obowiązuje usytuowanie głównej kalenicy dachowej równoległe do ciągu ulicznego;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 70% powierzchni nieruchomości, jeżeli ustalenia indywidualne wykazane poniżej nie stanowią inaczej; dla działek dla których powierzchnia zabudowy przekracza obecnie 70% powierzchni działki dopuszcza się utrzymanie tej zabudowy, bez możliwości rozbudowy w poziomie terenu, po ewentualnych wyburzeniach i ponownym zabudowaniu obowiązują dla tych działek parametry zabudowy określone w planie;
- 5) dla działek przeznaczonych pod lokalizację funkcji mieszkaniowych udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działek nie może być mniejszy niż 25%, dla działek przeznaczonych wyłącznie pod lokalizację funkcji usługowych udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%, jeżeli ustalenia indywidualne wykazane w niniejszym rozdziale i przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- 6) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki:
  - a) dla funkcji mieszkalnych i usługowych w istniejącej zabudowie – od 0 do 1 miejsca postojowego przypadającego na jedno mieszkanie i 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
  - b) dla nowej zabudowy:
    - mieszkaniowej: od 0,5 miejsca postojowego przypadającego na 1 mieszkanie (zalecane 1 miejsce postojowe przypadające na 1 mieszkanie),
    - usługowej z zakresu zamieszkiwania zbiorowego: od 12 miejsc postojowych przypadających na 100 łóżek,
  - c) dla nowej zabudowy usługowej (wyłączając usługi z zakresu zamieszkiwania zbiorowego) od 0,5 do 2,0 miejsc postojowych przypadających na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych do poszczególnych terenów dróg publicznych – ulic klasy głównej z torowiskiem oznaczonych symbolem KD-G+T (ulica Graniczna i fragment ulicy Grunwaldzkiej), odcinka ulicy klasy głównej oznaczonej symbolem KD-G (fragment ulicy Grunwaldzkiej), odcinka ulicy klasy zbiorczej oznaczonej symbolem KD-Z (fragment ulicy Nakielskiej), ulic klasy lokalnej oznaczonych symbolem KD-L i ulicy klasy dojazdowej oznaczonej symbolem KD-D;
- 2) dla terenu 1MW/U dopuszcza się obsługę komunikacyjną z przyległego do terenu ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 5KD-DX;
- 3) dla terenów 16MW/U dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 13KDW;
- 4) dla działek o nr ewidencyjnych 65/2 i 66 ustala się obsługę komunikacyjną poprzez działki sąsiednie o numerach ewidencyjnych 52, 58, 53 i 59, a dla działki o nr ewid. 55 poprzez działkę nr 54 i 51, po możliwie najkrótszej linii przejazdu;
- 5) dla terenów 18MW/U i 21MW/U dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 20KDW;
- 6) dla terenu 25MW/U dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 26KDW oraz przyległych ulic lokalnych;
- 7) dla terenu 30MW/U ustala się obsługę komunikacyjną z terenu 47KDW, dla działek, dla których nie jest możliwa obsługa terenu z projektowanej drogi wewnętrznej obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych do poszczególnych terenów dróg publicznych;
- 8) dla terenu 39MW/U dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 40KD-D, oraz na zasadach dotychczasowych z terenu 41 ZP wyłącznie dla istniejących funkcji i istniejącej zabudowy, nowa zabudowa obsługiwana może być wyłącznie z projektowanego dojazdu w granicach terenu 40KD-D.

#### 5. Ustalenia indywidualne:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami: 1MW/U, 18MW/U, 21MW/U, 39MW/U, do czasu realizacji ustaleń planu, dopuszcza się utrzymanie zabudowy mieszkalnej i usługowej znajdującej się w pasie terenu pomię-

- dzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi, bez możliwości rozbudowy, dopuszcza się przeprowadzanie remontów zabezpieczających stan techniczny budynków;
- 2) nie dopuszcza się rozbudowy budynków o funkcjach produkcyjnych i magazynowych zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami 18MW/U i 21MW/U, możliwe jest wyłącznie przeprowadzanie remontów zabezpieczających stan budynków;
  - 3) dopuszcza się nadbudowę budynku położonego przy ul. Grunwaldzkiej 30 w granicach terenu 21MW/U wyłącznie w obecnym obrysie budynku;
  - 4) w granicach terenu 39MW/U w obszarze wyznaczonej na rysunku planu strefy ograniczanego użytkowania dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych – parkingu, dla obsługi Cmentarza Starofarnego położonego w granicach terenu 34ZC;
  - 5) nie dopuszcza się adaptacji nowych terenów i budynków na cele rozbudowy targowiska, istniejącego w granicach terenu oznaczonego symbolem 30MW/U;
  - 6) w granicach terenu 30MW/U dopuszcza się wprowadzenie podziału działek zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu, dla których obowiązuje obsługa komunikacyjna wyłącznie z terenu 47KDW;
  - 7) dla terenu 25MW/U powierzchnia zabudowy działki nie może przekraczać 60% powierzchni nieruchomości;
  - 8) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 16MW/U poprzez teren 14ZP;
  - 9) w granicach terenu 16MW/U działka położona przy ul. Granicznej - nr ewid. 53 nie stanowi odrębnej działki budowlanej, może być wykorzystana wyłącznie na poprawę warunków zagospodarowania działki nr ewid. 59 z możliwością wprowadzenia zabudowy.

§ 29. 1. Przeznaczenie terenu **32MW/U**:

- 1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o uciążliwym charakterze w tym m.in. usług z zakresu obsługi motoryzacyjnej, typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty mechaniki pojazdowej, warsztaty lakiernicze i blacharskie, itp., oraz zabudowy produkcyjnej, warsztatowej, składów i magazynów.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) rozbudowy i przebudowy istniejących budynków przeznaczonych do utrzymania należy przeprowadzać z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy określonej na rysunku planu oraz przepisów odrębnych; nie jest wymagane uwzględnienie obowiązującej linii zabudowy w przypadku rozbudowy nie przekraczającej 10% powierzchni zabudowy budynku;
- 2) obowiązuje zachowanie formy i stylistyki architektonicznej istniejących budynków przeznaczonych do utrzymania, dopuszcza się adaptację budynków zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie;
- 3) zabudowę przy południowo-zachodniej granicy terenu należy realizować w postaci pierzejowej poprzez rozbudowę istniejących budynków lub w formie kurtyny architektonicznej pełniącej również rolę ekranu akustycznego;
- 4) wymagana realizacja zabudowy na całym obszarze działki nr ewid. 227, położonym w granicach terenu 32MW/U; obowiązuje zakaz realizacji nowych budynków wolnostojących na pozostałych działkach;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym blaszanych garaży, kiosków, pawilonów usługowo-handlowych, wiat, itp.;
- 6) lokalizacja nowych funkcji gospodarczych wyłącznie w bryle budynków usługowo-mieszkalnych;
- 7) niezabudowane części działek należy przeznaczyć na wspólną obsługę komunikacyjną istniejących budynków (na zasadzie współużytkowania);
- 8) lokalizacja miejsc postojowych w rozbudowywanych częściach budynków, w poziomie terenu dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wyłącznie dla obsługi funkcji mieszkalnych, w przypadku realizacji zabudowy na całej powierzchni terenu obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w budynku;

9) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w granicach terenu 31KD-G+T, na terenie działek o nr ewid. 22/1, 22/4, 20/1, 20/4 – obręb 83, oraz do czasu realizacji linii tramwajowej na terenie działek: 22/4, 25/2, 26 i części działki 25/1 – obręb 83;

10) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych.

3. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości - dopuszcza się wydzielenie działek bezpośrednio pod budynkami.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość zabudowy dla budynków pierzejowych od dwóch do sześciu kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu wysokości budynków (mierzonych od poziomu terenu, od strony frontowej budynku do najwyższego punktu konstrukcji dachu) – od 10 do 24m;
- 2) wysokość zabudowy usytuowanej w głębi działek za budynkami pierzejowymi, nie może przekraczać maksymalnej wysokości istniejącej zabudowy w granicach terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy z dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>o</sup> do 45<sup>o</sup> oraz mansardowymi lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni lub formy przeszklonej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 70% powierzchni nieruchomości, dopuszcza się wprowadzenie zabudowy na całej powierzchni terenu 32MW/U w ramach realizacji jednego wielofunkcyjnego obiektu usługowego;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni całego terenu nie może być mniejszy niż 20 %, w przypadku realizacji zabudowy na całej powierzchni terenu obowiązuje zagospodarowanie zielenią ogólnodostępnej części zabudowy z zachowaniem minimalnego wskaźnika - 10 % ogólnodostępnej powierzchni zabudowy przeznaczonej pod komunikację pieszą;
- 6) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki:
  - a) dla funkcji mieszkalnych i usługowych w istniejącej zabudowie – od 0 do 0,7 miejsca postojowego przypadającego na jedno mieszkanie i 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
  - b) dla nowej zabudowy:
    - mieszkaniowej: od 0,5 miejsca postojowego przypadającego na 1 mieszkanie (zalecane 1 miejsce postojowe przypadające na 1 mieszkanie),
    - usługowej z zakresu zamieszkiwania zbiorowego: od 12 miejsc postojowych przypadających na 100 łóżek,
  - c) dla nowej zabudowy usługowej (wyłączając usługi z zakresu zamieszkiwania zbiorowego) od 0,3 do 2,0 miejsc postojowych przypadających na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulicy Grunwaldzkiej, poprzez istniejący zjazd na teren nieruchomości – do czasu realizacji ustaleń planu, docelowo obsługa komunikacyjna terenu – od strony północno-zachodniej (od strony nieruchomości o nr ewid. 22/1, 22/4).

§ 30. 1. Przeznaczenie terenu **23MW/U**:

- 1) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o uciążliwym charakterze w tym m.in. usług z zakresu obsługi motoryzacyjnej, typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty mechaniki pojazdowej, warsztaty lakiernicze i blacharskie, itp., oraz zabudowy produkcyjnej, warsztatowej, składów i magazynów.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) realizację nowej zabudowy należy przeprowadzać z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz przepisów odrębnych;
- 2) od strony ul. Granicznej obowiązuje lokalizacja funkcji mieszkaniowych wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji z wykorzystaniem parterów na cele funkcji usługowej;

- 3) obowiązuje lokalizacja wyłącznie jednego budynku, dopuszcza się zróżnicowanie wysokości budynku, przy czym od strony ul. Łokietka, przy granicy z działką nr ewid. 24/2 położonej przy ul. Łokietka 44 konieczne jest dostosowanie wysokości zabudowy do wysokości istniejących budynków w pierzei ul. Łokietka 44-42;
  - 4) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy do granicy z działką nr ewid.24/2, położonej przy ul. Łokietka 44;
  - 5) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym blaszanych garaży, kiosków, pawilonów usługowo-handlowych, wiat, itp.;
  - 6) lokalizacja nowych funkcji gospodarczych wyłącznie w bryle budynków usługowo-mieszkalnych;
  - 7) lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w budynku;
  - 8) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych.
4. Szczegółowe zasady podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz podziału terenu na działki budowlane.
5. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu wysokości budynków (mierzonych od poziomu terenu, od strony frontowej budynku do najwyższego punktu konstrukcji dachu) – od 10 do 24m, równocześnie przy wschodniej granicy terenu, tj. z działką nr ewid. 24/2 obowiązuje dostosowanie wysokości nowej zabudowy do wysokości istniejącej zabudowy pierzejowej na najbliższej położonych działkach sąsiadujących od strony wschodniej (dotyczy działek nr ewid. 24/2 i 25/2, położonych przy ul. Łokietka 44-42);
  - 2) geometria dachu – dach w typie mansardowym, analogiczny do istniejącego w budynku położonym na działce nr ewid. 42 i w budynku projektowanym na działce nr ewid. 24/2, układ głównej kalenicy dachu – równoległy w stosunku do określonych na rysunku planu linii zabudowy, zarówno od strony ulicy Łokietka jak i od strony ul. Granicznej;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 65% powierzchni nieruchomości;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni całego terenu nie może być mniejszy niż 25 %;
  - 5) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki - dla funkcji mieszkalnych od 0,5 do 1 miejsca postojowego przypadającego na 1 mieszkanie, dla funkcji usługowych od 0,3 do 2 miejsc postojowych przypadających na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dla funkcji usługowej z zakresu zamieszkiwania zbiorowego: od 12 miejsc postojowych przypadających na 100 łózek.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej – obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulicy Łokietka, z terenu 24KD-L .

## Rozdział 16

### **Ustalenia planu dotyczące terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 9U, 29U i 33U**

#### § 31. 1. Przeznaczenie terenu **9U**:

- 1) podstawowe - teren zabudowy usługowej;
  - 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o uciążliwym charakterze w tym m.in. usług z zakresu obsługi motoryzacyjnej, typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty mechaniki pojazdowej, warsztaty lakiernicze i blacharskie, itp., oraz zabudowy produkcyjnej, warsztatowej, składów i magazynów.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącego budynku usługowego (budynku głównego) z możliwością dokonywania jego rozbudowy, przebudowy z zachowaniem dotychczasowej formy i stylistyki architektonicznej budynku oraz linii zabudowy określonej na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;



- 2) nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy przy granicach z działkami sąsiednimi;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym blaszanych garaży, kiosków, pawilonów usługowo-handlowych, wiat, itp.;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi funkcji terenu oraz zlokalizowanej w granicach terenu oznaczonego symbolem 10E stacji transformatorowej;
- 5) dla terenu 10E należy zapewnić dostęp do drogi publicznej przez działkę nr 91/5 obr. 79;
- 6) lokalizacja nowych funkcji gospodarczych wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynków;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych;
- 8) obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią, w szczególności od strony frontowej działki nr ewid. 91/5 obr. 79, dopuszcza się utrzymanie istniejących, terenowych miejsc postojowych dla obsługi podstawowych funkcji terenu oraz możliwość lokalizacji podjazdu pod budynek główny.

### 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu wysokości budynków (mierzonych od poziomu terenu, od strony frontowej budynku do najwyższego punktu konstrukcji dachu) – od 10 do 20m;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy z dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> oraz mansardowymi lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni lub formy przeszklonej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 70% powierzchni nieruchomości;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu (działki) nie może być mniejszy niż 20 %;
- 5) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki w ilości – od 0,7 do 2 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, dla funkcji usługowej z zakresu zamieszkiwania zbiorowego: od 12 miejsc postojowych przypadających na 100 łózek.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna bezpośrednio z ulicy Grunwaldzkiej, poprzez istniejący zjazd na teren nieruchomości;
- 2) wytyczenie miejsc postojowych dla obsługi funkcji budynków odbywać się będzie w granicach nieruchomości, w tylnej części działki, w kubaturze zabudowy lub w formie parkingu terenowego służącego obsłudze zabudowy zlokalizowanej wyłącznie w granicach terenu;
- 3) konieczne zapewnienie obsługi komunikacyjnej w granicach terenu dla terenu 10E w najkrótszej linii dojazdu, po istniejącej drodze wewnętrznej służącej jako dojazd do tylnej części nieruchomości.

### § 32. 1. Przeznaczenie terenu **29U**:

- 1) podstawowe - teren zabudowy usługowej;
- 2) uzupełniające (dopuszczalne) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o uciążliwym charakterze, w tym m.in. usług z zakresu obsługi motoryzacyjnej, typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty mechaniki pojazdowej, warsztaty lakiernicze i blacharskie, itp., oraz zabudowy produkcyjnej, warsztatowej, składów i magazynów.

### 2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczającej terenu komunikacji z terenem 29U może nastąpić wyłącznie w formie poprowadzenia jej po nieprzekraczalnej linii zabudowy naniesionej na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącego budynku (szkoły) w istniejącym jego obrysie, usytuowanego na działce o nr ewid. 35/12 obr. 82, przy ulicy Granicznej 12, z możliwością dokonywania rozbudowy, przebu-

- dowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) do czasu realizacji rozbudowy układu komunikacyjnego dopuszcza się użytkowanie budynków w dotychczasowy sposób;
  - 4) obowiązuje zakaz przeprowadzania generalnych remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy obiektów przeznaczonych do rozbiórki na terenie 29U, dopuszcza się prowadzenie remontów zabezpieczających stan techniczny budynków;
  - 5) obowiązuje zakaz zabudowy bezpośrednio przy granicach z terenami sąsiednimi;
  - 6) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym blaszanych garaży, kiosków, pawilonów usługowo-handlowych, wiat, itp.;
  - 7) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi funkcji terenu;
  - 8) obowiązuje lokalizacja nowych funkcji gospodarczych wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynków;
  - 9) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych.

### 3. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu wysokości budynków (mierzonych od poziomu terenu, od strony frontowej budynku do najwyższego punktu konstrukcji dachu) – od 8 do 20m;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy z dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° oraz mansardowymi lub o innej geometrii, a także w formie tarasów z elementami zieleni lub formy przeszklonej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 70% powierzchni nieruchomości;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 20 %;
- 5) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki w ilości – od 0,7 do 2 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, dla funkcji usługowej z zakresu zamieszkiwania zbiorowego: od 12 miejsc postojowych przypadających na 100 łóżek.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna:
  - a) dla działki nr 35/12 (obr. 82) z ulicy Granicznej lub z terenu poza granicami przedmiotowego planu,
  - b) dla działki nr 1/5, 49/3 z ulicy Granicznej lub z terenu ulicy lokalnej oznaczonego symbolem 27KD-L – ulicy lokalnej, poprzez istniejące zjazdy,
  - c) dla części działki nr 1/4 obsługa komunikacyjna winna odbywać się wyłącznie z terenu ulicy lokalnej oznaczonego symbolem 27KD-L – ulicy lokalnej;
- 2) wytyczenie miejsc postojowych dla obsługi funkcji budynków odbywać się będzie w granicach nieruchomości, w tylnej części działki, w kubaturze zabudowy lub w formie parkingu terenowego służącego obsłudze zabudowy zlokalizowanej wyłącznie w granicach terenu.

### § 33. 1. Przeznaczenie terenu **33U**:

- 1) podstawowe - teren zabudowy usługowej;
- 2) zamienne – teren zieleni publicznej;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o uciążliwym charakterze, w tym m.in. usług z zakresu obsługi motoryzacyjnej, typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty mechaniki pojazdowej, warsztaty lakiernicze i blacharskie, itp., oraz zabudowy produkcyjnej, warsztatowej, składów i magazynów;
- 4) w obszarze wyznaczonej strefy ograniczonego użytkowania, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje zakaz lokalizacji nowych funkcji gastronomicznych, handlowo-usługowych i hotelowych związanych ze zbiorowym

żywieniem, produkcją i przechowywaniem artykułów żywnościowych, w strefie tej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla obsługi Cmentarza Starofarnego.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje sytuowanie nowych, jak również przebudowy istniejących budynków z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącego budynku usługowego (przedszkola) z możliwością dokonywania jego rozbudowy, przebudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy przy granicy z Cmentarzem Starofarnym;
- 4) obowiązuje zakaz podziału terenu;
- 5) w nowo realizowanej zabudowie wymagane sytuowanie funkcji garażowo-gospodarczych w bryle budynku usługowego, obowiązuje nakaz lokalizacji funkcji gospodarczych wyłącznie w formie wbudowanej w bryłę budynków;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym blaszanych garaży, kiosków, pawilonów usługowo-handlowych, wiat, itp.;
- 7) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi funkcji terenu;
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość zabudowy od dwóch do sześciu kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu wysokości budynków (mierzonych od poziomu terenu, od strony frontowej budynku do najwyższego punktu konstrukcji dachu) – od 8 do 24m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 30 % powierzchni terenu;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu nie może być mniejszy niż 40 %;
- 4) lokalizacja zabudowy z dachami o dowolnej geometrii, w przypadku realizacji dachu stromego maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych nie może przekraczać 45<sup>o</sup>, obowiązuje realizacja pokrycia dachowego w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych;
- 5) wymagane zabezpieczenie miejsc parkingowych w granicach działki w ilości – od 0,7 do 2 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych (w przypadku utrzymania istniejącego przedszkola nie obowiązuje uwzględnienie powyższych wskaźników), dla funkcji usługowej z zakresu zamieszkiwania zbiorowego: od 12 miejsc postojowych przypadających na 100 łóżek.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulicy Grunwaldzkiej, z terenu oznaczonego symbolem 31KD-G+T;
- 2) dla pieszych dopuszcza się obsługę z terenu 41ZP – teren zieleni urządzonej.

## Rozdział 17

### **Ustalenia planu dotyczące terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 4ZP, 14ZP, 41ZP i 44ZP, 46ZP.**

§ 34. 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - tereny zieleni urządzonej (tereny zieleni publicznej);
- 2) uzupełniające (dopuszczalne) – teren lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, obiektów tymczasowych typu małe pawilony handlowe, kioski, garaże itp., dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie dla obsługi imprez masowych na czas trwania imprezy;
- 2) obowiązuje zagospodarowanie terenów zielenią urządzoną wysoką i niską w nawiązaniu do istniejącego układu zieleni na terenach zagospodarowanych;
- 3) wymagana ochrona zadrzewienia i zachowanie drzewostanu i krzewów w obecnym układzie kompozycyjnym oraz zagospodarowanie terenów poprzez wprowadzenie nowych nasadzeń porządkujących istniejący układ kompozycyjny oraz form małej architektury ogrodowej: ławek, słupów lub punktów oświetleniowych, nawierzchni alejek spacerowych, itp.;
- 4) obowiązuje realizacja ścieżek pieszych i alejek parkowych, placów wypoczynkowo-rekreacyjnych, placów zabaw i obiektów małej architektury;
- 5) dopuszcza się lokalizację pomników;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich reklam;
- 7) dopuszcza się wprowadzenie elementów informacji turystycznej i krajoznawczej lub regulaminów, itp.;
- 8) obowiązuje zakaz grodzenia terenu;
- 9) obowiązuje zakaz dokonywania podziału terenu na działki budowlane, dopuszcza się podziały działek wyłącznie zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 10) dopuszcza się utrzymanie istniejącego dojazdu do terenu 39 MW/U, wyłącznie dla obsługi istniejących w granicach terenu 39MW/U funkcji i budynków, do czasu realizacji obsługi komunikacyjnej terenu 39MW/U poprzez teren 40KD-D.

### 3. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z przyległych do poszczególnych terenów dróg publicznych.

### 4. Ustalenia indywidualne:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi technicznej rzeki Brdy i Kanału Bydgoskiego dla terenów oznaczonych symbolami: 14ZP, 41ZP, 44ZP, 46ZP w tym służących umocnieniu nadbrzeży;
- 2) dla terenów 14ZP, 41ZP, 46ZP dopuszcza się dodatkowo lokalizację ścieżek rowerowych;
- 3) w granicach terenu 14ZP konieczne jest zabezpieczenie dojazdu do terenów: 15K/D, 16MW/U;
- 4) w granicach terenów oznaczonych symbolami: 14ZP, 41ZP, 44ZP, 46ZP obowiązuje zapewnienie dostępu do wody rzeki Brdy i Kanału Bydgoskiego poprzez pozostawienie przejścia dla swobodnego ruchu wzdłuż wód, wykonywania prac konserwacyjnych oraz innych czynności określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w granicach terenu 44ZP należy zapewnić dostęp do drogi publicznej dla terenu 43K/D, w miarę możliwości po najkrótszej linii dojazdu;
- 6) w granicach terenu oznaczonego symbolem 14ZP wyznacza się obiekty przeznaczone do likwidacji, dla których obowiązuje zakaz rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania, do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie budynków z możliwością dokonywania remontów zabezpieczających stan techniczny budynków;
- 7) w granicach terenów 41ZP i 44ZP wyznacza się strefę „A” - ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia rozdziału 5 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

## Rozdział 18

### Ustalenia planu dotyczące terenu cmentarza oznaczonego symbolem 34ZC

#### § 35. 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - teren cmentarza;
- 2) uzupełniające (dopuszczalne) – teren zieleni urządzonej.
  2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy oraz lokalizację nowych budynków wolno stojących wyłącznie na potrzeby cmentarza;
    - 2) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy przy granicach z innymi działkami i terenami;
    - 3) dopuszcza się zachowanie, modernizację, przebudowę oraz realizację nowych pomników, grobowców, obelisków, itp.;
    - 4) obowiązuje zachowanie istniejącej zieleni (drzew i krzewów);
    - 5) obowiązuje utrzymanie ogrodzenia terenu z zachowaniem jego stylistyki architektonicznej;
    - 6) obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich reklam.
  3. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
    - 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy (mierzoną od poziomu terenu od strony frontowej budynku do najwyższego punktu konstrukcji dachu) – 6 m, dopuszcza się lokalizację wyższych elementów zabudowy, takich jak: wieże, dzwonnice, itp. do wysokości nie przekraczającej ograniczeń wysokości zabudowy określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Bydgoszcz, tj. 117 m n.p.m;
    - 2) lokalizacja zabudowy wyłącznie z dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
    - 3) obowiązuje realizacja pokrycia dachowego w kolorystyce naturalnych materiałów ceramicznych;
    - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 10% powierzchni terenu.
  4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu oznaczonego symbolem 31KD-G+T - drogi publicznej – ulicy głównej z docelową dwutorową linią tramwajową, oraz z terenu 40KD-D od strony ul. Wrocławskiej.
  5. Ustalenia indywidualne:
    - 1) wskazuje się na rysunku planu obszar zabytkowy – Cmentarz Starofarny - wpisany do rejestru zabytków, objęty ochroną prawną;
    - 2) teren stanowi jedną działkę budowlaną;
    - 3) na terenie cmentarza znajduje się pomnik przyrody ożywionej - wiąz szypułkowy, podlegający ochronie prawnej.

## Rozdział 19

### **Ustalenia planu dotyczące terenów urządzeń elektroenergetycznych oznaczonych symbolami 3E, 10E, 19E, 28E i 37E**

#### § 36. 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - tereny urządzeń elektroenergetycznych – stacje transformatorowe.
  2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenu;
    - 2) obowiązuje usytuowanie budynków stacji transformatorowych zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu dla poszczególnych terenów;
    - 3) dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy istniejących oraz budowę nowych stacji transformatorowych;
    - 4) dopuszcza się podział działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny określonymi na rysunku planu;

- 5) zmiany lokalizacji stacji transformatorowych odbywać się powinny na warunkach gestora sieci.
  3. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenów:
    - 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy o maksymalnej wysokości 3,5 m;
    - 2) dopuszcza się realizację budynku stacji z dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia połaci dachowych od 15<sup>o</sup> do 35<sup>o</sup> lub o innej geometrii;
    - 3) obowiązuje ogrodzenie terenu w formie nawiązującej do stylistyki obiektu stacji, tzn. z podobnych materiałów wykończeniowych, kolorystyki oraz stylistyki i charakteru architektury.
  4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z przyległych do poszczególnych terenów dróg publicznych, z wyjątkiem terenu 10E, dla którego obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu poza granicami opracowania, tj. z ulicy Grunwaldzkiej, przez działkę nr 91/5 (obr.79).
  5. Ustalenia indywidualne:
    - 1) dla terenu oznaczonego symbolem 10E dopuszcza się włączenie do terenu 9U oraz zagospodarowanie i zabudowę terenu zgodnie z ustaleniami planu obowiązującymi dla terenu 9U;
    - 2) dla terenu 10E dopuszcza się dyslokację stacji transformatorowej i usytuowanie jej w formie wbudowanej w zabudowę;
    - 3) dla terenu oznaczonego symbolem 28 E dopuszcza się realizację stacji dwutransformatorowej.

## Rozdział 20

### **Ustalenia planu dotyczące terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem 42WS**

§ 37. 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe - teren wód powierzchniowych, śródlądowych (fragment Kanału Bydgoskiego).
  2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszcza się realizację umocnień brzegów;
    - 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń małej architektury typu fontanny, pomniki, itp.;
    - 3) teren stanowi obszar objęty strefą „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla którego obowiązują ustalenia rozdziału 5 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
    - 4) obowiązuje zakaz zabudowy;
    - 5) obowiązuje zachowanie istniejącej roślinności.
  3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z terenów zieleni urządzonej lub z terenu ulicy klasy zbiorczej 45KD-Z (obsługa komunikacyjna wyłącznie dla służb konserwacyjnych i służb bezpieczeństwa).

## Rozdział 21

### **Ustalenia planu dotyczące terenów urządzeń oczyszczania ścieków deszczowych oznaczonych symbolami 12K/D, 15K/D i 43K/D**

§ 38. 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe - tereny urządzeń oczyszczania ścieków deszczowych.
  2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym terenu;

- 2) dopuszcza się podział działek gruntu zgodnie z orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi tereny określonymi na rysunku planu;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji urządzeń infrastrukturalnych ponad poziomem terenu;
- 4) należy maksymalnie ograniczyć obszar powierzchni utwardzonych, takich jak włazy i wejścia do komór podczyszczeniowych, wskazane architektoniczne ukształtowanie tych elementów w taki sposób, by nie tworzyły dysharmonii z naturalnym ukształtowaniem sąsiednich terenów zieleni;
- 5) obowiązuje zakaz grodzenia terenu.
  3. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych do poszczególnych terenów dróg publicznych – ulicy klasy głównej z torowiskiem oznaczonej symbolem KD-G+T (ulica Graniczna), ulic klasy lokalnej oznaczonych symbolem KD-L (ul. Jasnej i ul. Wrocławskiej) poprzez tereny oznaczone symbolem ZP po najkrótszej linii dojazdu.

## Rozdział 22

### **Ustalenia planu dotyczące terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 22KD-G+T, 31KD-G+T, 35KD-G, 45KD-Z, 7KD-L, 11KD-L, 17KD-L, 24KD-L, 27KD-L, 38KD-L, 2KD-D, 40KD-D, 5KD-DX**

#### § 39. 1. Przeznaczenie terenów **22KD-G+T, 31KD-G+T**:

- 1) podstawowe - teren dróg publicznych ulice klasy głównej z linią tramwajową na wydzielonym torowisku.
  2. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenów:
    - 1) ulice dwujezdniowe z linią tramwajową na wydzielonym torowisku z obustronnymi chodnikami i ścieżką rowerową;
    - 2) dopuszcza się typy skrzyżowań: skrzyżowania z ulicami klasy G i Z skanalizowane, z ulicami klasy L, D i DW – zwykle lub na prawe skręty;
    - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów, lokalizacja nowych na warunkach zarządcy drogi;
    - 4) w granicach terenu 31KD-G+T, na terenie działek o nr ewid. 22/1, 22/4, 20/1, 20/4, oraz do czasu realizacji linii tramwajowej na terenie działek: 22/4, 25/2, 26 i części działki 25/1 – obręb 83, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla obsługi terenu 32MW/U;
    - 5) obowiązuje realizacja zabezpieczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym w zakresie ochrony środowiska, na wysokości terenu 32MW/U wymagana realizacja zabezpieczeń o szczególnych walorach architektonicznych z dopuszczeniem realizacji pełnych lub częściowych przekryć torowiska w postaci konstrukcji ochronnych z elementami zieleni od strony terenu 32MW/U.

#### § 40. 1. Przeznaczenie terenu **35KD-G**:

- 1) podstawowe - teren drogi publicznej ulica klasy głównej.
  2. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
    - 1) ulica dwujezdniowa, dwukierunkowa, dopuszcza się przekrój jednojezdniowy, dwukierunkowy;
    - 2) dopuszcza się typy skrzyżowań: z ulicą klasy G – skanalizowane, z ulicami klasy L zwykle lub na prawe skręty;
    - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów, lokalizacja nowych na warunkach zarządcy drogi.

#### § 41. 1. Przeznaczenie terenów **45KD-Z, 7KD-L, 11KD-L, 17KD-L, 24KD-L, 27KD-L, 38KD-L, 2KD-D, 40KD-D**:

- 1) podstawowe – tereny dróg publicznych, ulice klasy Z- zbiorczej, L – lokalne, D- dojazdowe.
  2. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenów:

- 1) ulica zbiorcza – 45 KD-Z – fragment ulicy dwujezdniowej dwukierunkowej z linią tramwajową na wydzielonym torowisku z obustronnymi chodnikami; ulice klasy L i D - ulice jednojezdniowe dwu- lub jednokierunkowe z chodnikami, dla ulic klasy L i D dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 2) dopuszcza się typy skrzyżowań: z ulicami klasy G i Z – skanalizowane, z ulicami klasy L lub D – zwykłe lub na prawe skręty.

§ 42. 1. Przeznaczenie terenów: **5KD-DX, 13KD-DX:**

- 1) podstawowe - teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej – ciąg pieszo-jezdny.
  2. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
    - 1) ulica bez wyodrębnionej jezdni i chodników – ciąg pieszo-jezdny, minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 5m;
    - 2) dopuszcza się typy skrzyżowań – włączenie do ulicy dojazdowej – skrzyżowanie zwykłe.

## Rozdział 23

### **Ustalenia planu dotyczące terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 20KDW, 26KDW, 47KDW.**

§ 43. 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zamienne – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.
  2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
    - 1) obowiązuje zakaz zabudowy terenu.
      3. Parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenów:
        - 1) ulice jednojezdniowe dwukierunkowe, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny, bez wyodrębniania jezdni i chodników.
      4. Ustalenia indywidualne:
        - 1) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem ustalenia służebności terenu na rzecz gestorów sieci, określonych wg przepisów odrębnych.

## Rozdział 24

### **Ustalenia porządkowe**

§ 44. W granicach planu występują tereny zamknięte oznaczone symbolami **TZ1** i **TZ2**, dla których, w przypadku zmiany ich statusu prawnego decyzją właściwego ministra, znajdą zastosowanie odpowiednio ustalenia:

- 1) 5KD-DX zawarte w § 42 – dla terenu TZ1;
- 2) 11KD-L zawarte w § 41 – dla terenu TZ2.



Rozdział 25

**Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady Miasta

Dorota Jakuta