



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 5 października 2023 r.

Poz. 6097

### UCHWAŁA NR LXXI/1456/23 RADY MIASTA BYDGOSZCZY

z dnia 27 września 2023 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bartdzieje - Bałtycka" w Bydgoszczy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bartdzieje - Bałtycka” w Bydgoszczy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonego Uchwałą Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022 r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 81 ha, ograniczony od zachodu ulicą Ceramiczną i Balatonem, od północy ulicą Marii Skłodowskiej-Curie, od wschodu ulicą Łęczycką oraz od południa rzeką Brdą, zgodnie z załącznikiem nr 1.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne dla planu w formie pliku GML.

#### **Rozdział 1.** **Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Następujące oznaczenia 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) linia dzieląca obszar zabudowy na części o różnej maksymalnej wysokości zabudowy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy (w metrach);
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej nieczynnego cmentarza ewangelickiego;
- 7) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;
- 8) obszar do zagospodarowania zielenią;

- 9) ciąg pieszy – przebieg orientacyjny;
- 10) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc elementy informacyjne planu:

- 1) obiekt zabytkowy wpisany do ewidencji zabytków;
- 2) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1 %);
- 3) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1 %);
- 4) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10 %);
- 5) linia wyznaczająca powierzchnię ograniczającą przeszkody dla lotniska Bydgoszcz (kierunek i procent nachylenia powierzchni);
- 6) projektowany szpaler drzew;
- 7) orientacyjny układ jezdni.

3. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z pojęciami i określeniami zawartymi w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2. Ogólne ustalenia planu**

**§ 3.** Ogólne ustalenia planu obowiązują dla wszystkich terenów położonych w granicach obszaru objętego planem.

### **§ 4. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

- 1) w granicach terenów oznaczonych symbolami MW, MW-U i U dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków zamieszkania zbiorowego;
  - b) parkingów powierzchniowych, garaży wielopiętrowych powiązanych z istniejącą/projektowaną zabudową oraz jako samodzielnych budynków;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji usługowych:
  - a) związanych z obsługą motoryzacji takich jak: stacji kontroli i obsługi pojazdów, warsztatów naprawczych, lakierni, blacharni, wulkanizacji, stacji paliw, itp., za wyjątkiem istniejących obiektów położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami 51.U, 56.U, 72.MW-U i 75.MW-U, dla których dopuszcza się przebudowy, nadbudowy, rozbudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi i szczegółowymi planu,
  - b) związanych ze spopielaniem i przechowywaniem zwłok,
  - c) z zakresu rzemiosła typu zakłady stolarskie, ślusarskie, tokarskie i spawalnicze, itp.,
  - d) z zakresu handlu hurtowego, składów i magazynów.

### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) obowiązuje sytuowanie, odbudowa, rozbudowa i nadbudowa budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do:
  - a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
  - b) grubości warstw ocieplających ściany budynku, tynków lub okładzin zewnętrznych, w odniesieniu do budynków istniejących,
  - c) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych elementów stanowiących detal architektoniczny elewacji,

- d) zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
  - e) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
  - f) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) przebudowywanych oraz nadbudowywanych budynków, o ile zakres przeprowadzonych prac budowlanych nie wykracza poza obrys istniejącego budynku oraz pod warunkiem, że przeznaczenie budynku jest zgodne z ustaleniami planu;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji:
- a) wolnostojących budynków gospodarczych; funkcje te należy sytuować w budynkach mieszkalnych lub usługowych,
  - b) jednostanowiskowych garaży z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami MN, MN-U;
- 4) wymagany wysoki standard architektoniczny i estetyczny budynków i wszystkich elementów zagospodarowania terenu.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenów określonym w planie, w tym zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży, parkingów oraz stacji paliw;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny oznaczone symbolami literowymi:
  - a) MW-U, MN-U należy klasyfikować jako tereny mieszkaniowo-usługowe,
  - b) MW należy klasyfikować jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) MN należy klasyfikować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) ZP-US, ZP należy klasyfikować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - e) UP należy klasyfikować jako tereny zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży.
- 3) wymagane kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów w sposób zmierzający do ochrony budynków przed nadmiernym hałasem i drganiami, m.in. poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających podwyższoną izolacyjność przegród i okien w budynkach usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Fordońskiej i Łęczyckiej;
- 4) obowiązuje ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązuje zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

#### **§ 7. Zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się.**

#### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na rysunku planu wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej dawnego, nieczynnego cmentarza ewangelickiego, pokrywającą się z zasięgiem obszaru zabytkowego wpisanego do ewidencji zabytków; obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w obrębie terenu faktycznego występowania reliktywów cmentarza ewangelickiego, udokumentowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 2) na rysunku planu wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w granicach której obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych zgodna z przepisami odrębnymi;
- 3) dla budynków wpisanych do ewidencji zabytków ustala się wymóg ich konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji realizowanych z uwzględnieniem:

- a) zachowania lub odtworzenia elementów detalu architektonicznego,
- b) zachowania lub nawiązania do historycznego kształtu dachu,
- c) zachowania lub odtworzenia drewnianej stolarki drzwiowej, a także okiennej z jej historycznym kształtem i podziałami,
- d) zakazu zewnętrznego ocieplania elewacji frontowych budynków, a także innych elewacji (np. szczytowych) ozdobionych historycznym detalem architektonicznym,
- e) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne.

#### **§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) przestrzenie publiczne w obszarze objętym planem stanowią tereny oznaczone symbolami literowymi: ZP, ZP-US, ZP-KPXR oraz tereny dróg oznaczone symbolami KDG-KDT, KDZ-KDT, KDZ, KDL, KDD, KPX;
- 2) w zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić:
  - a) wysokie walory jakościowe, estetyczne i funkcjonalne elementów wyposażenia terenów oraz materiałów budowlanych,
  - b) możliwość kształtowania zieleni podkreślającej przebieg ciągów komunikacyjnych oraz współtworzącej enklawy/miejsca dla chwilowego zatrzymania pieszych, wyposażenie w urządzenia odpoczynku dla pieszych, w sytuacji gdy szerokość drogi w liniach rozgraniczających i inne uwarunkowania na to pozwalają,
  - c) rozwiązania ułatwiające poruszanie się osób z ograniczoną mobilnością;
- 3) obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w szczegółowych ustaleniach planu.

#### **§ 10. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) w przypadku gdy w stanie istniejącym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu są przekroczone lub są zaniżone w stosunku do określonych w ustaleniach planu i nie ma możliwości doprowadzenia ich do wartości określonych w ustaleniach planu, dopuszcza się zachowanie tych parametrów i wskaźników, z jednoczesnym zakazem, odpowiednio, ich dalszego zwiększania lub pomniejszania;
- 2) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku, którego wysokość w stanie istniejącym jest mniejsza niż minimalna wysokość określona w planie, nie obowiązuje minimalna wysokość zabudowy;
- 3) zasady sytuowania miejsc do parkowania:
  - a) miejsca do parkowania dla nowoprojektowanych budynków należy lokalizować w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego,
  - b) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego parkingu;
- 4) wskaźniki miejsc parkingowych:
  - a) w granicach terenów położonych na północ od ulicy Fordońskiej należy zapewnić miejsca do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
    - 0,8 miejsca do parkowania samochodów osobowych przypadającego na jedno mieszkanie w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych,
    - 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych przypadające na jedno mieszkanie, w przypadku budowy nowych budynków,
    - 15 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych, urzędów,
    - 12 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, handlowych, gastronomicznych,

- 8 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 100 miejsc siedzących w obiektach widowiskowych, sportowych, kinach, teatrach,
- 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 100 studentów/zatrudnionych obiektów nauki i szkolnictwa wyższego, edukacji,
- 15 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 100 łóżek w hotelach/szpitalach,
- 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 100 łóżek w internatach lub zwiedzających w obiektach wystawowych,
- 12 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej bibliotek, obiektów usług zdrowia;

b) w granicach terenów położonych na południe od ulicy Fordońskiej należy zapewnić miejsca do parkowania w ilości nie mniejszej niż:

- 1,2 miejsca do parkowania samochodów osobowych przypadającego na jedno mieszkanie,
- 15 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych, urzędów,
- 12 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych, handlowych, gastronomicznych,
- 10 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 100 miejsc siedzących w obiektach widowiskowych, sportowych, kinach, teatrach,
- 6 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 100 studentów/zatrudnionych obiektów nauki i szkolnictwa wyższego, edukacji,
- 20 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 100 łóżek w hotelach/szpitalach przypadających na 100 łóżek w hotelach,
- 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 100 łóżek w internatach lub zwiedzających w obiektach wystawowych,
- 12 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej bibliotek, obiektów usług zdrowia,

c) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1 stanowisko – na parkingach o liczbie miejsc do parkowania od 6 do 100 miejsc,
- 2 stanowiska na każde 100 miejsc – na parkingach o liczbie miejsc do parkowania powyżej 100 miejsc,

d) w granicach działek budowlanych obowiązuje wyznaczenie miejsc do parkowania rowerów w ilości nie mniejszej niż wynikających z następujących wskaźników:

- 0,7 miejsca przypadającego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowo-usługowych,
- 0,6 miejsca przypadającego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów biurowych,
- 1,0 miejsce przypadające na 5 lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
- 2,5 miejsc przypadających na 100 miejsc w kinie,
- 7,5 miejsc przypadających na 100 uczniów i studentów;

5) wymagania wynikające z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

- a) w granicach planu dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i ochrony mienia,
- b) dla potrzeb obrony cywilnej dopuszcza się lokalizację awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną, montaż urządzeń ostrzegawczych, na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) na rysunku planu wskazuje się:
  - a) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1 %),
  - b) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10 %),
    - dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ustawy Prawo wodne;
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze;
- 3) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) nie ustala się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania województwa ze względu na braku audytu krajobrazowego oraz nie wyznaczenie takich krajobrazów w planie zagospodarowania województwa;
- 5) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 Subzbiornik Bydgoszcz.

**§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne ustala się:
  - a) minimalna szerokość frontu działki:
    - w granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi MW-U, MW – 40 m,
    - w granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi MN-U, MN – 15 m,
    - w granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi U, UP – 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem literowym MW-U, MW – 1000 m<sup>2</sup>,
    - w granicach terenów oznaczonych symbolami literowymi MN-U, MN – 500 m<sup>2</sup>,
    - w granicach terenów oznaczonych symbolem literowym U, UP – 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 stopni do 100 stopni.

**§ 13. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) obowiązują ograniczenia dotyczące wysokości obiektów budowlanych w rejonie lotniska w Bydgoszczy;
- 2) w przypadku występowania ilów ekspansywnych należy stosować techniki i technologie budowy, wykonywania robót budowlanych i użytkowania obiektów budowlanych, odpowiednie do geotechnicznych warunków ich posadowienia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) system transportowy tworzą:
  - a) drogi publiczne:
    - ulica klasy głównej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, oznaczona symbolem literowym KDG-KDT,
    - ulica klasy zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, oznaczona symbolem literowym KDZ-KDT,

- ulica klasy zbiorczej, oznaczona symbolem literowym KDZ,
  - ulica klasy lokalnej, oznaczona symbolem literowym KDL,
  - ulica klasy dojazdowej, oznaczona symbolem literowym KDD,
  - publiczny ciąg pieszy, oznaczony symbolem literowym KPX,
  - publiczny ciąg pieszo-rowerowy oznaczony symbolem literowym ZP-KPXR,
- b) droga wewnętrzna, oznaczona symbolem literowym KDW;
- 2) obowiązuje zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności ścieżek rowerowych, chodników w granicach planu oraz w powiązaniu z zewnętrznym układem transportowym;
  - 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni wysokiej, nie kolidującej z przewodami infrastruktury technicznej i rozwiązaniami technicznymi drogi;
  - 4) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy dróg.

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

- 1) podstawowy system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne;
- 2) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) nowe i rozbudowywane sieci (przewody i urządzenia) infrastruktury technicznej należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogi lub infrastrukturę techniczną, a także dopuszcza się ich lokalizację w granicach terenów o innym przeznaczeniu, o ile wynika to z uwarunkowań technicznych, funkcjonalnych lub z przepisów odrębnych;
- 4) nowe, rozbudowywane i przebudowywane przewody należy sytuować pod powierzchnią terenu;
- 5) stacje transformatorowe należy lokalizować na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną (elektroenergetyczną), a także dopuszcza się ich sytuowanie w granicach terenów o innych przeznaczeniach;
- 6) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania, poprzez:
  - a) retencjonowanie w granicach terenów zagospodarowanych zielenią,
  - b) wykorzystywanie do drugorzędnych celów gospodarczych,
  - c) odprowadzanie do ziemi z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych terenu lub odprowadzić do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej.

**§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – nie ustala się.

**§ 17. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości** – 30 %.

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

**§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 11.MW, 16.MW, 19.MW, 30.MW, 36.MW, 59.MW:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 30.MW, w granicach działki nr ewid. 131 (obr. 487) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku usługowego z możliwością jego przebudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) obowiązuje zachowanie ciągów pieszych wskazanych na rysunku planu jako ogólnodostępnych,

- b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 30.MW dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w granicach terenu oznaczonego symbolem 27.U-KSg i 85.KSp,
- c) w obszarach do zagospodarowania zielenią wyznaczonych na rysunku planu w granicach terenów oznaczonych symbolami 16.MW i 30.MW:
- obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką i niską w co najmniej 60 % tego obszaru,
  - obowiązuje zakaz sytuowania budynków, dojazdów i miejsc do parkowania samochodów,
  - dopuszcza się sytuowanie ciągów pieszych i rowerowych,
  - dopuszcza się sytuowanie terenowych urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych (place zabaw, itp.),
  - dopuszcza się budowę naturalnych systemów retencjonowania, filtrowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu (np. ogrodów deszczowych);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) intensywność zabudowy:
- dla terenów oznaczonych symbolami 11.MW, 16.MW, 19.MW, 30.MW, 36.MW – od 0.5 do 1.5,
  - dla terenu oznaczonego symbolem 59.MW – od 0.5 do 2.0,
- b) wysokość zabudowy – do 17 m,
- c) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12 stopni,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35 %,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %.

**§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 7.MW-U, 12.MW-U, 53.MW-U, 63.MW-U, 66.MW-U, 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U:**

- 1) przeznaczenie:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej; ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach,
- b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
- a) w granicach terenów oznaczonych symbolami 7.MW-U, 12.MW-U, 63.MW-U, 66.MW-U, 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U obowiązuje realizacja funkcji usługowych w parterach budynków zlokalizowanych bezpośrednio od strony ulicy Fordońskiej, a w granicach terenu oznaczonego symbolem 66.MW-U dodatkowo od strony ulicy Łęczyckiej i Marii Skłodowskiej – Curie,
- b) w granicach terenów oznaczonych symbolami 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U obowiązuje:
- kształtowanie zabudowy w sposób atrakcyjny widokowo od strony rzeki Brdy poprzez zróżnicowanie formy architektonicznej budynków i obniżanie wysokości w kierunku rzeki (np. zastosowanie tarasowego ukształtowania zabudowy, zieleni na dachach i tarasach budynków),
  - powiązanie zagospodarowania nieruchomości przeznaczonych na cele budowlane z zagospodarowaniem nadrzecznych terenów zieleni urządzonej i ciągu pieszo - rowerowego, szczególnie w zakresie kształtowania połączeń pieszych i nasadzeń zieleni, jak również w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt,
  - sytuowanie zabudowy w sposób zapewniający otwarcia widokowe od strony ul. Fordońskiej w kierunku rzeki,
  - zakaz sytuowania od strony rzeki monolitycznych ścian pozbawionych okien oraz murów oporowych o wysokości powyżej 3 m,



- zakaz lokalizacji od strony rzeki parkingów powierzchniowych dla więcej niż 10 miejsc do parkowania samochodów oraz obiektów takich jak: wiaty, miejsca tymczasowego składowania odpadów itp.,

c) w granicach terenu oznaczonego symbolem 75.MW-U:

- nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do balkonów sytuowanych od strony rzeki Brdy w zabudowie lokalizowanej na działkach nr ewid. 2/4, 2/8, 3/3 (obr. 205), a także od strony terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 82.KDW,
- obowiązuje zachowanie ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu jako ogólnodostępnego,

d) w obszarach do zagospodarowania zielenią wyznaczonych na rysunku planu w granicach terenów oznaczonych symbolami 63.MW-U, 75.MW-U i 84.MW-U:

- obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką i niską w co najmniej 60 % tego obszaru,
- obowiązuje zakaz sytuowania budynków, dojazdów i miejsc do parkowania samochodów,
- dopuszcza się sytuowanie ciągów pieszych i rowerowych,
- dopuszcza się sytuowanie terenowych urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych (place zabaw, boiska, itp.) oraz ogródków gastronomicznych,
- dopuszcza się budowę naturalnych systemów retencjonowania, filtrowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu (np. ogrodów deszczowych),

e) dopuszcza się zachowanie, przebudowę istniejącej stacji transformatorowej usytuowanej w granicach działki nr ewid. 65/9 (obr. 205) lub jej dyslokację w inne miejsce w granicach terenu oznaczonego symbolem 72.MW-U, z możliwością lokalizacji wolnostojącego obiektu infrastrukturalnego na wydzielonej działce lub wbudowania obiektu w bryłę budynku mieszkalnego/usługowego, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej oznaczonej symbolem 69.KDG-KDT (ul. Fordońska) lub 70.KDD,

f) dopuszcza się zachowanie, przebudowę istniejącej stacji transformatorowej usytuowanej w granicach działki nr ewid. 2/6 (obr. 205) lub jej dyslokację w inne miejsce w granicach terenu oznaczonego symbolem 75.MW-U, z możliwością lokalizacji wolnostojącego obiektu infrastrukturalnego na wydzielonej działce lub wbudowania obiektu w bryłę budynku mieszkalnego/usługowego, z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej oznaczonej symbolem 69.KDG-KDT (ul. Fordońska) lub drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 82.KDW,

g) z uwagi na położenie terenów 75.MW-U, 84.MW-U w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, którego granice wskazano na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi,

h) w granicach terenu oznaczonego symbolem 75.MW-U, w obrębie którego znajduje się obszar szczególnego zagrożenia powodzią konieczne jest zabezpieczenie nowej zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wyniesienie posadzki najniższej kondygnacji obiektów budowlanych powyżej poziomu 1 % wody powodziowej i dodatkowe zabezpieczenie tych obiektów co najmniej na 0,7 m powyżej tego poziomu oraz zlokalizowania wjazdów do budynków powyżej poziomu 1 % wody powodziowej, a także zapewnienie drogi ewakuacji powyżej poziomu 1 % wody powodziowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) intensywność zabudowy:

- dla terenów oznaczonych symbolami 12.MW-U, 63.MW-U – od 0.5 do 2,
- dla terenów oznaczonych symbolami 53.MW-U, 66.MW-U – od 0.2 do 2,
- dla terenów oznaczonych symbolami 7.MW-U, 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U – od 0.5 do 4,

b) wysokość zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem 7.MW-U - zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami dzielącymi obszar zabudowy o różnej maksymalnej wysokości zabudowy dopuszcza się wysokość do 18 m od strony ulicy Fordońskiej, do 30 m od strony ulicy Swarzewskiej oraz do 26 m dla pozostałego terenu,
- dla terenów oznaczonych symbolami 53.MW-U, 66.MW-U – od 8 do 18 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem 12.MW-U – od 8 do 16 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem 63.MW-U – od 12 do 25 m, dla istniejących budynków wysokich - do 35 m,
- dla terenów oznaczonych symbolami 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U – od 12 do 25 m; w granicach terenu oznaczonego symbolem 75.MW-U zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami dzielącymi obszar zabudowy o różnej maksymalnej wysokości zabudowy dopuszcza się wysokość do 18 m,

c) geometria dachów:

- dla terenu oznaczonego symbolem 12.MW-U - dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni,
- dla terenów oznaczonych symbolami 7.MW-U, 53.MW-U, 63.MW-U, 66.MW-U, 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U - dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12 stopni;

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %; w granicach terenu oznaczonego symbolem 75.MW-U dla działek nr ewid. 2/4, 2/6, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 3/3, 3/4, 3/5 (obr. 205) – 70 %,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

- dla terenów oznaczonych symbolami 7.MW-U, 12.MW-U – 25 %,
- dla terenów oznaczonych symbolami 53.MW-U, 63.MW-U, 66.MW-U, 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U – 30 %; w granicach terenu oznaczonego symbolem 75.MW-U dla działek nr ewid. 2/4, 2/6, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 3/3, 3/4, 3/5 (obr. 205) – 25 %,
- w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy usługowej dopuszcza się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15 % powierzchni działki budowlanej.

**§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 9.MN, 20.MN, 34.MN, 37.MN, 42.MN, 44.MN, 46.MN, 48.MN, 52.MN:**

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) dopuszcza się zachowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy,
- c) w granicach terenu oznaczonego symbolem 20.MN przy ul. Polanka 16 (dz. nr 71, obr. 486) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową; ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, wyłącznie w przypadku gdy będzie ona przylegała swoją ścianą do ściany budynku istniejącego lub projektowanego na sąsiedniej działce,
- b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 20.MN obowiązuje zachowanie ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu jako ogólnodostępnego;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) intensywność zabudowy – od 0.2 do 0.9,
- b) wysokość zabudowy:
  - dla terenów oznaczonych symbolami 9.MN i 52.MN - do 12 m,

- dla terenów oznaczonych symbolami 20.MN, 34.MN, 37.MN, 42.MN, 44.MN, 46.MN i 48.MN - do 10 m,

c) geometria dachów:

- dla terenów oznaczonych symbolami 9.MN, 20.MN, 34.MN, 37.MN, 42.MN, 44.MN i 52.MN - dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni,

- dla terenów oznaczonych symbolami 46.MN i 48.MN – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12 stopni; w granicach terenu 48.MN przy ulicy Redłowskiej 2 i 2a dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %.

**§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 14.MN-U, 25.MN-U:**

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej; ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach,

b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 25.MN-U przy ul. Polanka 4 dopuszcza się funkcję mieszkaniową wielorodzinną;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, wyłącznie w przypadku gdy będzie ona przylegała swoją ścianą do ściany budynku istniejącego lub projektowanego na sąsiedniej działce;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) intensywność zabudowy – od 0.5 do 1.2,

b) wysokość zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem 14.MN-U - do 10 m,

- dla terenu oznaczonego symbolem 25.MN-U - do 13 m,

c) geometria dachów:

- dla terenu oznaczonego symbolem 14.MN-U dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12 stopni,

- dla terenu oznaczonego symbolem 25.MN-U dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %.

**§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 15.U, 49.U, 51.U, 56.U:**

1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) intensywność zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem 15.U – od 0.2 do 3,

- dla terenu oznaczonego symbolem 49.U – od 0.5 do 1.2,

- dla terenu oznaczonego symbolem 51.U – od 0.2 do 1.3,

- dla terenu oznaczonego symbolem 56.U – od 1.5 do 3,

b) wysokość zabudowy:

- dla terenu oznaczonego symbolem 15.U – od 12 do 16 m,

- dla terenu oznaczonego symbolem 49.U – od 7 do 12 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem 51.U – od 7 do 10 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem 56.U – od 12 do 18 m,

- c) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12 stopni,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70 %,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %.

**§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 24.UP, 33.UP, 40.UP, 60.UP:**

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usług publicznych z zakresu edukacji, nauki, szkolnictwa wyższego, kultury i sztuki, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - w granicach terenów oznaczonych symbolami 24.UP, 33.UP, 60.UP dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjno-wypoczynkowych, w tym boisk, siłowni plenerowych, placów zabaw, itp.;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) intensywność zabudowy – od 0.2 do 1.5,
  - b) wysokość zabudowy:
    - dla terenów oznaczonych symbolami 24.UP, 60.UP – do 18 m,
    - dla terenów oznaczonych symbolami 33.UP, 40.UP – do 12 m,
  - c) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12 stopni,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenu oznaczonego symbolem 24.UP – 50 %,
    - dla terenów oznaczonych symbolami 33.UP, 40.UP, 60.UP – 40 %,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - dla terenów oznaczonych symbolami 24.UP, 40.UP, 60.UP – 30 %,
    - dla terenu oznaczonego symbolem 33.UP – 40 %.

**§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 27.U-KSg:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy usługowej, parkingu kubaturowego; ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach,
  - b) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków usługowych położonych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje wkomponowanie szpalerowych form zadrzewień w zagospodarowanie terenu z podkreśleniem przebiegu ulicy Marii Skłodowskiej – Curie,
  - b) dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania samochodów wymaganych dla obsługi funkcji usługowych oraz dla terenu oznaczonego symbolem 30.MW,
  - c) dopuszcza się lokalizację parkingu powierzchniowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy – od 0.1 do 2.5,
  - b) wysokość zabudowy – do 17 m,
  - c) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12 stopni,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 55 %,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %.

**§ 25. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 58.KSg, 78.KSg, 79.KSg:**

1) przeznaczenie:

- a) teren parkingu kubaturowego,
- b) dopuszcza się zachowanie istniejących kompleksów garaży z możliwością ich przebudowy;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) intensywność zabudowy – od 0.3 do 2.5,
- b) wysokość zabudowy – do 12 m,
- c) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12 stopni,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70 %,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %.

**§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 85.KSp:**

1) przeznaczenie:

- a) teren parkingu powierzchniowego,
- b) dopuszcza się remonty, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków usługowych;

2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje wkomponowanie szpalerowych form zadrzewień w zagospodarowanie terenu z podkreśleniem przebiegu ulicy Marii Skłodowskiej – Curie oraz układu parkingu,
- b) obowiązuje zachowanie ciągów pieszych wskazanych na rysunku planu jako ogólnodostępnych,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20 %.

**§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 3.ZP-US, 39.ZP-US:**

1) przeznaczenie:

- a) teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji; ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach,
- b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 3.ZP-US dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, służącej obsłudze i uzupełnieniu funkcji sportowo-rekreacyjnych (np. obiekt gastronomiczny, wypożyczalnia sprzętu sportowego, itp.), w tym zlokalizowania obiektów poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, pod warunkiem nie przekroczenia łącznie 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków oraz spełnienia parametrów określonych w pkt 3;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią wysoką i niską,
- b) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych, wypoczynkowych i rekreacyjnych, w tym boisk, kortów tenisowych, placów zabaw, siłowni plenerowych, itp.,
- c) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie dla obsługi i na czas trwania plenerowych imprez rozrywkowych, sportowo-rekreacyjnych (np. koncertów, wystaw, ekspozycji, zawodów, itp.);
- d) w granicach terenu oznaczonego symbolem 3.ZP-US przy brzegu zbiornika wodnego dopuszcza się realizację pomostów, tarasów, plaży, kąpieliska, itp.;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- a) intensywność zabudowy – od 0 do 0.2,
- b) wysokość zabudowy – do 7 m,
- c) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45 stopni,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 5 %,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - dla terenu oznaczonego symbolem 3.ZP-US – 60 %,
  - dla terenu oznaczonego symbolem 39.ZP-US – 70 %.

**§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 86.ZP:**

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią wysoką i niską,
  - b) dopuszcza się sytuowanie ciągów pieszych i rowerowych,
  - c) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących wypoczynkowi i rekreacji.

**§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 77.WS:**

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania terenu służących rekreacji wodnej oraz wzbogacających zagospodarowanie nabrzeża, m.in. pomosty, tarasy, pochylnie, schody, pływające platformy, plaże, itp.

**§ 30. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 2.IE, 10.IE, 23.IE, 28.IE, 29.IE, 32.IE, 38.IE, 62.IE, 64.IE, 67.IE, 71.IE, 83.IE:**

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury elektroenergetycznej (stacja transformatorowa);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki lub terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) intensywność zabudowy – od 0.1 do 0.9,
  - b) wysokość zabudowy – do 4 m,
  - c) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12 stopni,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90 %,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10 %.

**§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 74.IKd, 81.IKd:**

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury kanalizacji deszczowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenów:
  - a) należy maksymalnie ograniczyć obszar powierzchni utwardzonych, takich jak włazy na zbiornikach, powierzchnie manewrowe; wskazane ukształtowanie tych elementów w taki sposób, by nie tworzyły dysharmonii z naturalnym ukształtowaniem sąsiednich terenów zieleni,
  - b) obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią,
  - c) z uwagi na położenie terenów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, którego granice wskazano na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 73.ZP-KPXR:**

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej, publicznego ciągu pieszo-rowerowego; ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach;
- 2) parametry i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią wysoką i niską,
  - b) obowiązuje realizacja ciągów pieszo-rowerowych, w tym mostu przez rzekę Brdę oraz ciągu pieszego i rowerowego oddzielonego pasem zieleni na odcinku od ulicy Fordońskiej w kierunku rzeki,
  - c) obowiązuje wkomponowanie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych w zagospodarowanie terenów w taki sposób, aby w jak największym stopniu zachować istniejące zadrzewienie,
  - d) obowiązuje zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt,
  - e) obowiązuje ukształtowanie części nabrzeży w sposób umożliwiający dostęp do wody ptaków oraz innych małych zwierząt, np. w formie naturalnie ukształtowanych zejść o odpowiednim nachyleniu i wysokości brzegu, urządzeniu płycizn itp.,
  - f) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych, wypoczynkowych i rekreacyjnych,
  - g) dopuszcza się realizację pomostów cumowniczych, tarasów, przystanków tramwaju wodnego usytuowanych w sąsiedztwie linii brzegowej rzeki Brdy,
  - h) z uwagi na położenie terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, którego granice wskazano na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 69.KDG-KDT:**

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej - ulica klasy głównej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym (fragment ulicy Fordońskiej);
- 2) parametry i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ulica dwujezdniowa z wydzielonym torowiskiem tramwajowym z obustronnymi chodnikami, infrastrukturą dla ruchu rowerowego i dla publicznego transportu zbiorowego oraz pętlą tramwajową,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 20,0 m.

**§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 80.KDZ-KDT:**

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym;
- 2) parametry i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ulica dwujezdniowa z wydzielonym torowiskiem tramwajowym z obustronnymi chodnikami, infrastrukturą dla ruchu rowerowego i publicznego transportu zbiorowego oraz fragmentem mostu drogowego nad rzeką Brdą,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 50,0 m,
  - c) z uwagi na położenie terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, którego granice wskazano na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 35. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1.KDZ, 68.KDZ:**

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej;
- 2) parametry i zasady zagospodarowania terenów:
  - a) w granicach terenu 1.KDZ ulica jednojezdniowa z chodnikami, infrastrukturą dla ruchu rowerowego i infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego,
  - b) w granicach terenu 68.KDZ ulica dwujezdniowa z chodnikami, infrastrukturą dla ruchu rowerowego i infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:

- dla 1.KDZ – 26,0 m,
- dla 68.KDZ – 11,0 m.

**§ 36. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 13.KDL, 26.KDL, 65.KDL:**

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej;
- 2) parametry i zasady zagospodarowania terenów:
  - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami oraz miejscami do parkowania,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
    - dla 13.KDL – 11,0 m,
    - dla 26.KDL – 13,0 m,
    - dla 65.KDL – 14,0 m.

**§ 37. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 4.KDD, 5.KDD, 6.KDD, 8.KDD, 17.KDD, 18.KDD, 21.KDD, 22.KDD, 31.KDD, 35.KDD, 41.KDD, 43.KDD, 45.KDD, 47.KDD, 50.KDD, 54.KDD, 57.KDD, 61.KDD, 70.KDD, 76.KDD:**

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej;
- 2) parametry i zasady zagospodarowania terenów:
  - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
  - b) z uwagi na położenie terenu 76.KDD w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, którego granice wskazano na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
    - dla 4.KDD – 6,5 m,
    - dla 5.KDD – 19,5 m,
    - dla 6.KDD – 6,5 m,
    - dla 8.KDD – 8,0 m,
    - dla 17.KDD – 10,5 m,
    - dla 18.KDD – 11,0 m,
    - dla 21.KDD – 2,5 m,
    - dla 22.KDD – 14,5 m,
    - dla 31.KDD – 11,5 m,
    - dla 35.KDD – 10,0 m,
    - dla 41.KDD – 8,0 m,
    - dla 43.KDD – 4,0 m,
    - dla 45.KDD – 10,0 m,
    - dla 47.KDD – 4,0 m,
    - dla 50.KDD – 10,5 m,
    - dla 54.KDD – 8,0 m,
    - dla 57.KDD – 7,0 m,
    - dla 61.KDD – 8,0 m,



- dla 70.KDD – 7,5 m,
- dla 76.KDD – 12,5 m.

**§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 82.KDW:**

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 12,0 m,
  - c) obowiązuje zachowanie ciągu pieszego wskazanego na rysunku planu jako ogólnodostępnego.

**§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 55.KPX:**

- 1) przeznaczenie – teren publicznego ciągu pieszego;
- 2) parametry i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje realizacja ciągu pieszego o szerokości min. 3,0 m,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 8,0 m.

**Rozdział 4.  
Przepisy końcowe**

**§ 40.** W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XLVII/1038/13 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 października 2013r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Fordońska-Brda-Toruńska” w Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Poz. 3396 z dnia 15 listopada 2013r.).

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

Przewodnicząca Rady Miasta

**Monika Matowska**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BARTODZIEJE - BAŁTYCKA W BYDGOSZCZY

Załącznik Nr 1 - rysunek planu,  
do uchwały Nr LXXI/1456/23 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 września 2023 r.

Sporządzający plan: Prezydent Miasta Bydgoszczy

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEN PLANU:

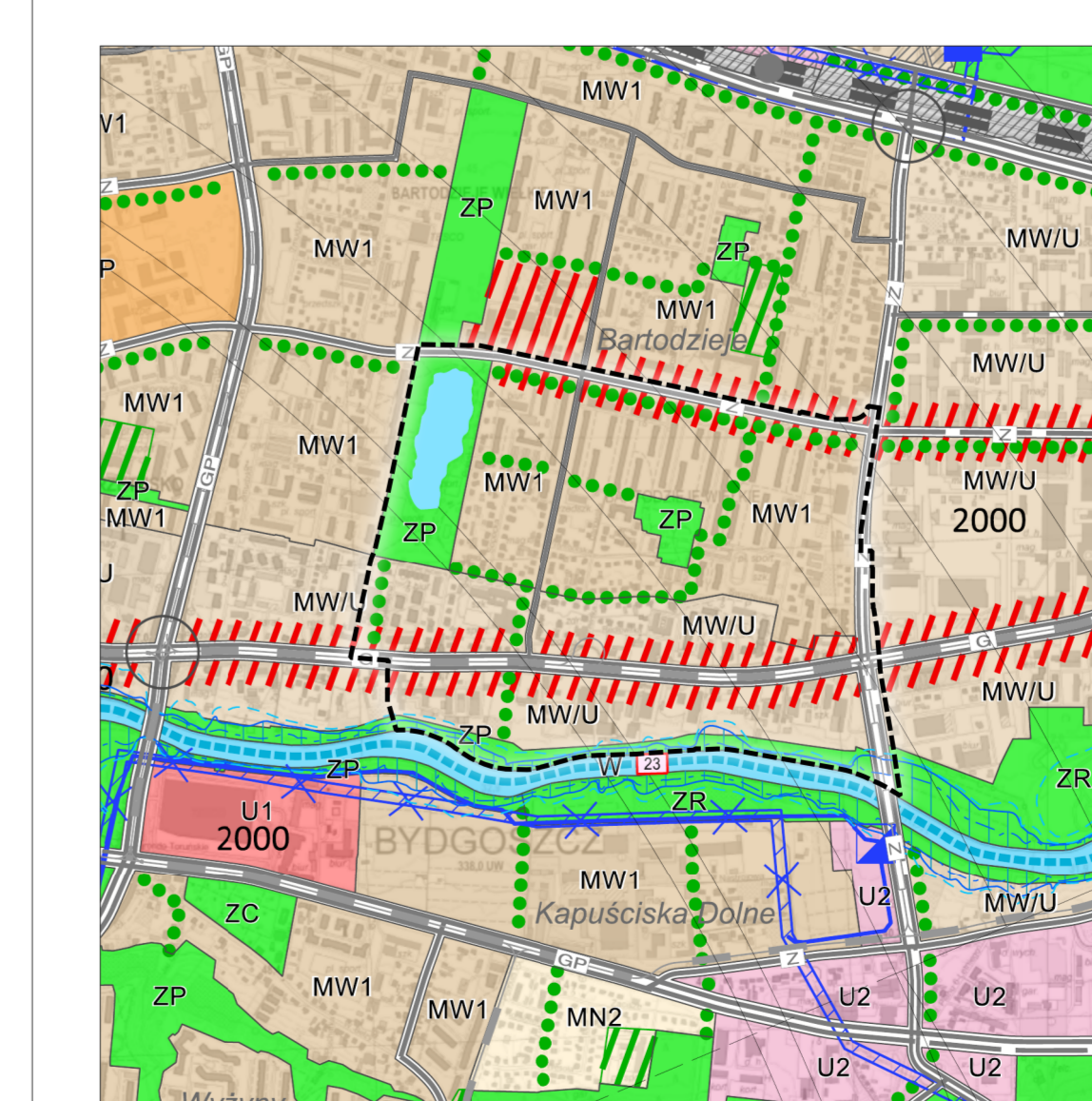
- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia dzieląca obszar zabudowy na części o różnej maksymalnej wysokości zabudowy
- maksymalna wysokość zabudowy (w metrach)
- granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej nieczynnego cmentarza ewangelickiego
- granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej
- ciąg pieszy - przebieg orientacyjny
- obszar do zagospodarowania zielenią
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej
- teren zabudowy usługowej
- teren zabudowy usługowej, parkingu kubaturowego
- teren zabudowy usług publicznych z zakresu edukacji, nauki, szkolnictwa wyższego, kultury i sztuki, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej
- teren parkingu powierzchniowego
- teren parkingu kubaturowego
- teren zieleni urządzonej, publicznego ciągu pieszo-rowerowego
- teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji
- teren zieleni urządzonej
- teren drogi publicznej - ulica klasy głównej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym
- teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej z wydzielonym torowiskiem tramwajowym
- teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej
- teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej
- teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej
- teren publicznego ciągu pieszego
- teren drogi wewnętrznej
- teren infrastruktury kanalizacji deszczowej
- teren infrastruktury elektroenergetycznej
- teren wód powierzchniowych śródlądowych

## OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIE BĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU:

- obiekt zabytkowy wpisany do ewidencji zabytków
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%)
- granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%)
- granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%)
- linia wyznaczająca powierzchnię ograniczającą przeszkody dla lotniska Bydgoszcz (kierunek i procent nachylenia powierzchni)
- projektowany szpaler drzew
- orientacyjny układ jezdni

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy przyjętego uchwałą nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022 r.  
Skala 1 : 15 000

- granica obszaru objętego planem
- tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego
- tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego i usług
- tereny zieleni urządzonej
- powiązania funkcjonalno-przestrzenne
- tereny dróg: G - drogi główne, Z - drogi zbiorcze, L - drogi lokalne istotne dla układu transportowego
- ulice (istniejące / projektowane)
- linie tramwajowe (istniejące / projektowane)
- linia wyznaczająca powierzchnię ograniczającą przeszkody dla lotniska
- rejon koncentracji usług w zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
  - wysokie i wynosi 10%
  - średnie i wynosi 1%
  - niskie i wynosi 0,2 %



SKALA 1:1000  
1 cm = 10 m

układ współrzędnych 2000 sB  
układ wysokości Amsterdam

0 10 50 100 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXI/1456/23  
Rady Miasta Bydgoszczy  
z dnia 27 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bydgoszczy o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
„Bartodzieje - Bałtycka” w Bydgoszczy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Bydgoszczy nie uwzględni następujących uwag:

**1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 02.03.2023 r. i 13.07.2023 r.:**

**Treść uwagi:**

Zmienić przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu w taki sposób, aby biegła wzdłuż zachodniej granicy działki nr 108/3 (tj. pokrywała się z linią rozgraniczającą tereny) w celu umożliwienia dalszego korzystania z budynku, jego przebudowy i rozbudowy.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

działki nr 108/1 i nr 108/3 (obręb 487), ul. Fordońska

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 51.U

**Uzasadnienie:**

Wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż zachodniej granicy działki nr 108/3, pokrywającej się z linią rozgraniczającą terenu zabudowy usługowej 51.U i terenu drogi publicznej klasy lokalnej 26.KDL (ul. Bałtycka) jest niewskazane z uwagi na konieczność zapewnienia warunków dobrej widoczności dla pieszych i ruchu samochodowego w związku z położeniem działki w przy skrzyżowaniu ulic Bałtyckiej z ul. Fordońską i ul. Lęborską. Zgodnie z przepisami art. 43 ustawy o drogach publicznych, obiekty budowlane przy drogach gminnych powinny być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni. Tymczasem odległość istniejącego, jednokondygnacyjnego pawilonu handlowy od krawędzi jezdni wynosi 3,3 m. Obiekt z uwagi na stan techniczny i niskie walory estetyczne stanowi substandard architektoniczny, którego usytuowanie i forma obniża walory estetyczne otaczającej przestrzeni.

**2. Uwaga wniesiona przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Zjednoczeni”, ul. Powstańców Wlkp. 53, 85-090 Bydgoszcz w dniu 30.03.2023 r.:**

**Treść uwagi:**

Zmienić przeznaczenie działki nr 71/5 (obr. 487) z terenu zieleni urządzonej, sportu i rekreacji (39.ZP-US) na teren zabudowy usług publicznych z zakresu edukacji, nauki, szkolnictwa wyższego, kultury i sztuki, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej (40.UP).

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

działka nr 71/5 (obręb 487), ul. Fromborska

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oznaczony symbolem 39.ZP-US

**Uzasadnienie:**

Na cele zabudowy usług publicznych z zakresu edukacji, nauki, szkolnictwa wyższego, kultury i sztuki, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej (40.UP) przeznaczona została zachodnia część przedmiotowej działki nr 71/5, o powierzchni 408 m<sup>2</sup>, umożliwiająca rozbudowę istniejącego obiektu usługowego (siedziby Centrum Medycznego „Ikar”), nie powodując ograniczeń w funkcjonowaniu istniejącego zieleńca, przy

zachowaniu jego spójności przestrzennej. Utrzymanie przeznaczenia wschodniego fragmentu działki nr 71/5 o pow. 326 m<sup>2</sup> na cele zieleni urządzonej, sportu i rekreacji zapewnia możliwość racjonalnego wykorzystania przestrzeni zielenca na cele lokalizacji różnych elementów zagospodarowania, wzbogacających program rekreacyjny terenu, który jest popularnym wśród mieszkańców miejscem codziennego wypoczynku, stanowiącym ważny element systemu terenów rekreacyjnych osiedla Bartodzieje.

**3. Uwaga wniesiona przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Zjednoczeni”, ul. Powstańców Wlkp. 53, 85-090 Bydgoszcz w dniu 12.04.2023 r.:**

**Treść uwagi:**

Zmienić przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy w taki sposób, aby była zgodna z istniejącą linią zabudowy (usytuowania) pawilonów handlowych zlokalizowanych przy ulicy M. Skłodowskiej – Curie.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

działka nr 18/4 (obręb 487), ul. Marii Skłodowskiej - Curie

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

teren zabudowy usługowej, parkingu kubaturowego oznaczony symbolem 27.U-KSg

**Uzasadnienie:**

Istniejące jednokondygnacyjne obiekty usługowo-handlowe, zlokalizowane zostały w pasie terenu zagospodarowanym zielenią, położonym pomiędzy chodnikiem przy ul. Skłodowskiej-Curie, a istniejącym parkingiem powierzchniowym. Są to obiekty sytuowane na przestrzeni wielu lat, w sposób przypadkowy jako budynki wolnostojące lub zgrupowane, o zróżnicowanej formie architektonicznej, estetyce i gabarytach. Jako obiekty usługowe nie posiadają zaplecza (wyznaczonego granicami potencjalnych działek budowlanych) umożliwiającego ich prawidłowe, samodzielne funkcjonowanie i obsługę komunikacyjną. Z uwagi na sposób zagospodarowania terenu dla przedmiotowych obiektów nie istnieje możliwość wydzielenia gruntów, który stanowiłyby działki budowlane w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, bez konieczności częściowej likwidacji istniejącego parkingu, a także zadrzewionego pasa zieleni, wzdłuż ul. Skłodowskiej-Curie. Istniejące obiekty, w przeważającej części zlokalizowane na zasadach tymczasowości, z uwagi na sposób usytuowania i funkcjonowania nie powinny podlegać trwałej adaptacji. Dodać należy, że istniejące pawilony zlokalizowano w pasie terenu zagospodarowanym zielenią wysoką, stanowiącym strefę izolacyjną chroniącą istniejącą zabudowę mieszkaniową od uciążliwości (hałas, zanieczyszczenie powietrza) ul. Skłodowskiej-Curie, charakteryzującej się dużym natężeniem ruchu. Istniejące obustronne pasy zieleni ze szpalerowymi nasadzeniami drzew, podkreślającymi alejowy charakter ulicy, z uwagi na fakt, że stanowią ważny element kompozycyjny ciągu komunikacyjnego przebiegającego przez teren osiedla Bartodzieje powinny pozostać zachowane. Wyznaczenie nowego przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ul. Skłodowskiej-Curie, a tym samym dopuszczenie utrwalenia istniejących obiektów, a także lokalizacji nowej zabudowy usługowej w pasie zieleni oddzielającym tereny zabudowy mieszkaniowej od terenów komunikacji jest niezgodne z zasadami ładu przestrzennego i nieuzasadnione ze względów zarówno kompozycyjnych, jak i funkcjonalnych. Przedmiotowy plan miejscowy umożliwi lokalizację zabudowy usługowej w granicach terenu 27.U-KSg, jednak w oddaleniu od ww. ulicy, w nawiązaniu do usytuowania istniejących obiektów handlowych i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

**4. Uwaga wniesiona przez Alstal Dom Sp. z o.o. Spółka komandytowa, ul. Gajowa 99, 85-717 Bydgoszcz w dniu 03.04.2023 r. i 14.04.2023 r.:**

**Treść uwagi:**

Wprowadzić zmianę treści zapisu § 19 pkt 2 lit. h) projektu uchwały o treść cyt. „[...] chyba że dla nowej zabudowy wydana została indywidualna decyzja udzielająca pozwolenia wodnoprawnego”.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

działki nr 2/4 i nr 3/3 (obręb 205), ul. Fordońska 56

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oznaczony symbolem 75.MW-U; obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

**Uzasadnienie:**

W treści § 19 pkt 2 lit. h) projektu uchwały, przywołano zapisy zgodne z oryginalnym brzmieniem warunku uzgodnienia projektu planu miejscowego, przedłożonym przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku. Treści, które stanowią modyfikację ww. zapisów zaproponowanych przez organ uzgadniający, z uwagi na możliwość wadliwej interpretacji ustaleń, nie zostały uwzględnione w zapisach uchwały. Ustalenia planu miejscowego muszą precyzyjnie, zgodnie z zakresem planu, określać warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią i nie mogą zawierać zapisów delegujących do decyzji innych organów i instytucji.

**5. Uwaga wniesiona przez Alstal Dom Sp. z o.o. Spółka komandytowa, ul. Gajowa 99, 85-717 Bydgoszcz** w dniu 03.04.2023 r. i 14.04.2023 r.:

**Treść uwagi:**

W granicach całego obszaru sporządzenia planu ujednolicić wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych przypadających na jedno mieszkanie w ilości nie mniejszej niż 1 w przypadku budowy nowych budynków.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

obszar objęty planem

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

Wskaźniki miejsc parkingowych:

- w granicach terenów położonych na północ od ulicy Fordońskiej należy zapewnić miejsca do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych przypadające na jedno mieszkanie, w przypadku budowy nowych budynków;
- w granicach terenów położonych na południe od ulicy Fordońskiej należy zapewnić miejsca do parkowania w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca do parkowania samochodów osobowych przypadającego na jedno mieszkanie.

**Uzasadnienie:**

Zmiana wartości wskaźnika miejsc parkingowych przypadające na jedno mieszkanie dla części terenów objętych granicami planu, tj. położonych pomiędzy ul. Fordońską a rzeka Brdą, prowadząca do zmniejszenia jego wartości (ze wskaźnika 1.2 na wskaźnik 1.0) jest nieuzasadniona w związku z planowaną realizacją na omawianym obszarze, nowych inwestycji mieszkaniowych o dużej intensywności, których prawidłowe funkcjonowanie wymaga zabezpieczenia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w granicach przedmiotowych terenów inwestycyjnych. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki miejsc parkingowych, wynikają przede wszystkim z analizy przewidywanego zapotrzebowania na miejsca parkingowe (ilość mieszkań) i aktualnego wskaźnika motoryzacji. Ustalając powyższy parametr wzięto także pod uwagę wskaźniki określone w planie miejscowym obowiązującym aktualnie na części obszaru objętego granicami planu (wskaźnik 1.2) oraz w dokumencie kierunkowym, jakim jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy z 2022r. Zgodnie z jego ustaleniami minimalny wskaźnik ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na jedno mieszkanie w granicach sporządzenia planu został określony na poziomie 1.3, przy czym studium dopuszcza w uzasadnionych przypadkach przyjęcie wartości indywidualnych po dokonaniu analizy potrzeb parkingowych dla danych terenów.

**6. Uwaga wniesiona przez Wspólnoty Mieszkaniowe ul. Cegielniana 2, 4, 6 w Bydgoszczy** w dniu 04.04.2023 r.:

**Treść uwagi:**

Ustalić maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 17 m, w granicach całego terenu oznaczonego symbolem 7.MW-U.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

działka nr 118/2 (obr. 486), ul. Fordońska 19

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oznaczony symbolem 7.MW-U; wysokość zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami dzielącymi obszar zabudowy o różnej maksymalnej wysokości zabudowy, dopuszcza się wysokość do 18 m od strony ulicy Fordońskiej, do 30 m od strony ulicy Swarzewskiej oraz do 26 m dla pozostałego terenu.

**Uzasadnienie:**

Przy ustalaniu wskaźników w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 7.MW-U wzięto pod uwagę parametry określone w wydanych wcześniej decyzjach administracyjnych, tj. decyzji o warunkach zabudowy (decyzja nr 46/2017 z dnia 28.02.2017 r., nr 48/2020 z dnia 26.02.2020 r. i nr 210/2020 z dnia 25.11.2020 r.) oraz o pozwoleniu na budowę zespołu trzech budynków handlowo-usługowo-mieszkalnych przy ulicy Fordońskiej 19 (decyzja nr 112/2019 z dnia 13.02.2019r.).

**7. Uwaga wniesiona przez BP Europa SE Oddział w Polsce, ul. Pawia 9, 31-154 Kraków w dniu 11.04.2023 r.:**

**Treść uwagi:**

Zmienić przebieg wyznaczonego na rysunku planu ciągu pieszego wraz z zielenią, który koliduje z obecnym wewnętrznym układem drogowym oraz obiektem automatycznej myjni, uniemożliwiając w przyszłości ewentualną rozbudowę, przebudowę oraz nadbudowę myjni, czy korektę wewnętrznego układu drogowego.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

działki nr 6 i nr 7 (obręb 205), ul. Fordońska 48 - 50

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oznaczony symbolem 75.MW-U; oznaczenie graficzne na rysunku planu: ciąg pieszy – przebieg orientacyjny

**Uzasadnienie:**

Ciąg pieszy wraz z projektowanym szpalerem drzew, wyznaczony w granicach terenu 75.MW-U, stanowić będzie ważne dojście piesze do terenów nadrzecznych dla mieszkańców osiedla Bartodzieje. Przebieg ciągu ma charakter orientacyjny, co oznacza, że jego usytuowanie w zależności od potrzeb i przyszłego sposobu zagospodarowania terenu może być w pewnym modyfikowane. Dodać należy, że zgodnie z § 5 pkt 2 lit. g) projektu uchwały, dopuszcza się przebudowę i nadbudowę przedmiotowej myjni, pod warunkiem, że zakres prac budowlanych nie wykracza poza obrys istniejącego budynku. Dodać należy, że powierzchnia nieruchomości przy ul. Fordońskiej 48-50 umożliwi lokalizację nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, gwarantując wykorzystania nieruchomości w sposób racjonalny, nie wykluczając realizacji przedmiotowego ciągu pieszego. Niezależnie od powyższego, zapisy art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią, że „tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem [...]”.

**8. Uwaga wniesiona przez Zarząd Stowarzyszenia Bydgoski Ruch Miejski (Paweł Górny, Patryk Konsorski), ul. Gdańska 5, skr. 2, 85-005 Bydgoszcz w dniu 13.04.2023 r.:**

**Treść uwagi:**

Wprowadzić na rysunku planu graficzne oznaczenia przebiegu ciągów pieszych:

- w granicach terenu 30.MW między budynkami Skłodowskiej-Curie 86 i 90, Skłodowskiej-Curie 88 i Kijowskiej 13,
- w granicach terenu 16.MW na wschód od budynku przy ul. Uznamskiej 3,
- w granicach terenu 19.MW między budynkami,
- w granicach terenu 63.MW-U wzdłuż chodników między budynkami,

- w granicach terenu 11.MW wokół i między budynkami pod adresem Cegielniana 4-8,
- w granicach terenów na południe od ulicy Fordońskiej w granicach terenów 72.MW-U, 75.MW-U i 84.MW-U.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

nieruchomości w granicach terenów oznaczonych symbolami 11.MW, 16.MW, 19.MW, 30.MW, 63.MW-U, 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

Oznaczenie graficzne ciągu pieszego – przebieg orientacyjny na rysunku planu w granicach terenów oznaczonych symbolami 11.MW, 16.MW, 19.MW, 30.MW, 63.MW-U, 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U.

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z rysunkiem planu, ciągi piesze o statusie ciągów ogólnodostępnych, wyznaczono głównie na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), w celu zachowania ważniejszych, utrwalonych już w zagospodarowaniu powiazań pieszych, stanowiących dojścia do m.in. przystanków komunikacji publicznej, obiektów użyteczności publicznej (przychodni, placówek oświatowych), terenów zieleni a także łączących tereny usługowe oraz obszar parkingu, zlokalizowany w rejonie ul. Skłodowskiej-Curie z terenami położonymi w głębi jednostki mieszkaniowej. Nie jest zasadnym nadanie statusu ciągów ogólnodostępnych przejściom i dojściom zaproponowanym w uwadze, których znaczenie w systemie osiedlowych powiazań pieszych jest mniej istotne. Ww. regulacja nie służy inwentaryzacji wszystkich istniejących dojść, ścieżek czy chodników, ale jest istotnym narzędziem zapewniającym prawidłowe funkcjonowanie komunikacji pieszej wewnątrz osiedla Bartodzieje. Z kolei w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej (MW-U), określono graficznie przebieg wyłącznie jednego ciągu pieszego, zlokalizowanego w granicach terenu oznaczonego symbolem 75.MW-U, na wysokości ul. Sobieszewskiej. Powyższy ciąg pieszy, stanowi projektowane dojście od ul. Fordońskiej do terenów nadrzecznych, przebiegające przez obszar przeznaczony do kompleksowych przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, w ramach realizacji nowego zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Dojścia do rzeki od strony ul. Fordońskiej wyznaczone na rysunku planu w granicach terenów MW-U nie mają charakteru przypadkowego, są efektem analizy istniejącego stanu zagospodarowania, w tym układu przestrzennego istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych oraz założeń w zakresie kształtowania nowej zabudowy. Z uwagi na możliwość ww. przekształceń funkcjonalno-przestrzennych nie jest zasadnym wskazywanie na rysunku planu nowych ciągów pieszych, zgodnie z załącznikiem do złożonej uwagi, ponieważ dopiero przyszłe plany inwestycyjne właścicieli sprecyzują sposób zagospodarowania tych terenów, w tym możliwości ewentualnej lokalizacji dojść do rzeki, które będą służyły także komunikacji wewnętrznej.

**9. Uwaga wniesiona przez Zarząd Stowarzyszenia Bydgoski Ruch Miejski (Paweł Górny, Patryk Konsorski), ul. Gdańska 5, skr. 2, 85-005 Bydgoszcz w dniu 13.04.2023 r.:**

**Treść uwagi:**

Zmienić wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy z 4 na 3 w granicach terenów oznaczonych symbolami 72.MW-U, 75.MW-U i 84.MW-U.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

nieruchomości w granicach terenów oznaczonych symbolami 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

intensywność zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U – od 0,5 do 4

**Uzasadnienie:**

Określony w projekcie planu wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy został ustalony w oparciu o analizę istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu w kontekście planowanych na przedmiotowym terenie nowych inwestycji, pozostając w ścisłej korelacji z pozostałymi parametrami określającymi sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym m.in. wysokością zabudowy czy

maksymalną powierzchni zabudowy itp. Dlatego wycinkowa zmiana parametru intensywności zabudowy wymusić może wprowadzenie kolejnych zmian w zakresie ustalonych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, co może ograniczać sposób zabudowy i zagospodarowania terenów lub wręcz uniemożliwić realizację zaplanowanych inwestycji. Dodać należy, że w granicach przedmiotowych terenów, w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Fordońska – Brda – Toruńska” w Bydgoszczy (uchwała Nr XLVII/1038/13 Rady Miasta Bydgoszczy, publ. Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3396 z dnia 15.11.2013r.) określono maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 4. Obniżenie ww. wskaźnika w opracowywanym projekcie planu skutkować może roszczeniami odszkodowawczymi w tym zakresie. Dodatkowo przyjęty w ustaleniach planu maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy umożliwi zrealizować inwestycję, szczególnie w zakresie projektowania parkingów podziemnych, lokalizowanych w bryle nowych budynków mieszkalnych i usługowych.

**10. Uwaga wniesiona przez Zarząd Stowarzyszenia Bydgoski Ruch Miejski (Paweł Górny, Patryk Konsorski), ul. Gdańska 5, skr. 2, 85-005 Bydgoszcz w dniu 13.04.2023 r.:**

**Treść uwagi:**

Zmienić brzmienie zapisu § 21 pkt 3 lit. d) na zapis cyt.: „maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %; w granicach terenu oznaczonego symbolem 75.MW-U dla działek nr ewid. 2/6, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 3/4, 3/5 (obr. 205) – 70 %”.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

nieruchomości w granicach terenów oznaczonych symbolami 7.MW-U, 12.MW-U, 53.MW-U, 63.MW-U, 66.MW-U, 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

Treść § 19 pkt 3 lit. d): maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %; w granicach terenu oznaczonego symbolem 75.MW-U dla działek nr ewid. 2/4, 2/6, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 3/3, 3/4, 3/5 (obr. 205) – 70 %

**Uzasadnienie:**

W uwadze błędnie przywołano zapisy § 21 pkt 3 lit. d), którego ustalenia odnoszą się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 14.MN-U i 25.MN-U, a nie do wymienionych w uwadze terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej (MW-U). Regulacje odnoszące się do tych terenów zawarto w § 19 pkt 3 lit. d) uchwały.

Z analizy treści uwagi wynika, że dotyczy ona obniżenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 70 % do 50 % wyłącznie dla działek nr 2/4 i 3/3 (obr. 205) położonych przy ul. Fordońskiej 56. Powyższe działki stanowią część większego terenu inwestycyjnego (w skład którego wchodzi dodatkowo działki nr 2/6, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 3/4, 3/5) w granicach którego planowana jest realizacja kompleksu zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Wycinkowa zmiana wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do tylko części terenu inwestycyjnego, jest nieuzasadniona z uwagi na fakt, że wskaźnik ten ustalony został w oparciu o analizę projektowanego zagospodarowania terenu przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań terenowych (m.in. zróżnicowanie wysokościowe terenu, położenie w strefie zagrożonej powodzią). Ograniczenie powierzchni zabudowy dla części terenu inwestycyjnego (tj. działek nr 2/4 i 3/3) spowoduje zróżnicowanie parametrów w ramach jednej nieruchomości inwestycyjnej, co w istotny sposób może ograniczyć sposób jej zabudowy i zagospodarowania. Dodać należy, że w granicach przedmiotowych terenów, w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Fordońska – Brda – Toruńska” w Bydgoszczy (uchwała Nr XLVII/1038/13 Rady Miasta Bydgoszczy, publ. Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3396 z dnia 15.11.2013r.) określono wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 70%. Obniżenie ww. wskaźnika w opracowywanym projekcie planu skutkować może roszczeniami odszkodowawczymi w tym zakresie.

**11. Uwaga wniesiona przez Zarząd Stowarzyszenia Bydgoski Ruch Miejski (Paweł Górny, Patryk Konsorski), ul. Gdańska 5, skr. 2, 85-005 Bydgoszcz w dniu 13.04.2023 r.:**

**Treść uwagi:**

Zmienić brzmienie zapisu § 21 pkt 3 lit. e) na zapis cyt.: „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:



- dla terenu oznaczonego symbolem 12.MW-U – 25 %,
- dla terenów oznaczonych symbolami 53.MW-U, 63.MW-U, 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U – 30 %; w granicach terenu oznaczonego symbolem 75.MW-U dla działek nr ewid. 2/6, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 3/4, 3/5, (obr. 205) – 25 %”.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

nieruchomości w granicach terenów oznaczonych symbolami 12.MW-U, 53.MW-U, 63.MW-U, 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oznaczone symbolami 7.MW-U, 12.MW-U, 53.MW-U, 63.MW-U, 66.MW-U, 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U. Treść § 19 pkt 3 lit. e): minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami: 7.MW-U, 12.MW-U – 25%, terenów 53.MW-U, 63.MW-U, 66.MW-U, 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U – 30%; w granicach terenu oznaczonego symbolem 75.MW-U dla działek nr ewid. 2/4, 2/6, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 3/3, 3/4, 3/5 (obr. 205) - 25%, w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy usługowej dopuszcza się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki budowlanej.

**Uzasadnienie:**

Uwaga dotyczy o zwiększenie do 30 % wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działek nr 2/4, 3/3 (obr. 205) położonych w granicach terenu 75.MW-U stanowiącej część większego terenu inwestycyjnego (w skład którego wchodzi dodatkowo działki nr 2/6, 2/8, 2/9, 2/10, 2/11, 3/4, 3/5), w granicach którego planowana jest realizacja nowego kompleksu zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Zwiększenie przedmiotowego wskaźnika wyrywkowo, tj. tylko dla części terenu inwestycyjnego, spowoduje zróżnicowanie parametrów w ramach jednej nieruchomości inwestycyjnej, co w istotny sposób może ograniczyć sposób jej zabudowy i zagospodarowania.

W zaproponowanej zmianie zapisów planu pominięto ponadto treść §19 pkt 3 lit. e) tiret trzeci, odnoszący się do wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach terenów MW-U, w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy usługowej (który został określony na poziomie 15 %). Dodać należy, że w granicach przedmiotowego terenu, w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Fordońska – Brda – Toruńska” w Bydgoszczy (uchwała Nr XLVII/1038/13 Rady Miasta Bydgoszczy, publ. Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3396 z dnia 15.11.2013r.), określono wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10 - 25 %. Zwiększenie ww. wskaźnika w opracowywanym projekcie planu skutkować może roszczeniami odszkodowawczymi w tym zakresie.

Dodatkowo, w zaproponowanej treści ustaleń nie ujęto terenów oznaczonych symbolami 7.MW-U i 66.MW-U, dla których, w związku z powyższym, nie ustalono wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Powyższe stanowi istotne naruszenie obowiązujących przepisów art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym dla każdego terenu zabudowy wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi należy obowiązkowo określić minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

Ponadto w uwadze błędnie przywołano zapisy § 21 pkt 3 lit. e), którego ustalenia odnoszą się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczonych symbolami 14.MN-U i 25.MN-U, a nie do wymienionych w uwadze terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej (MW-U), które zawarte są w § 19 pkt 3 lit. e) uchwały.

**12. Uwaga wniesiona przez Zarząd Stowarzyszenia Bydgoski Ruch Miejski (Paweł Górny, Patryk Konsorski), ul. Gdańska 5, skr. 2, 85-005 Bydgoszcz w dniu 13.04.2023 r.:**

**Treść uwagi:**

Zmienić brzmienie zapisu § 19 pkt 2 lit. a) na zapis cyt.: „w granicach terenów oznaczonych symbolami 7.MW-U, 12.MW-U, 63.MW-U, 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U obowiązuje realizacja funkcji usługowych w parterach budynków zlokalizowanych bezpośrednio od strony ulicy Fordońskiej, a w

granicach terenu oznaczonego symbolem 66.MW-U dodatkowo od strony ulicy Łęczyckiej i Marii Skłodowskiej – Curie. Z kolei w granicach terenów 72.MW-U oraz 75.MW-U dodatkowo od strony szpaleru drzew, usytuowanego na terenie 73.ZP-KPXR, który znajduje się między terenami 72.MW-U oraz 75.MW-U.”

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

nieruchomości w granicach terenów oznaczonych symbolami 7.MW-U, 12.MW-U, 63.MW-U, 66.MW-U, 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oznaczone symbolami 7.MW-U, 12.MW-U, 63.MW-U, 66.MW-U, 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U. Treść § 19 pkt 2 lit. a) projektu uchwały: „w granicach terenów oznaczonych symbolami 7.MW-U, 12.MW-U, 63.MW-U, 66.MW-U, 72.MW-U, 75.MW-U, 84.MW-U obowiązuje realizacja funkcji usługowych w parterach budynków zlokalizowanych bezpośrednio od strony ulicy Fordońskiej, a w granicach terenu oznaczonego symbolem 66.MW-U dodatkowo od strony ulicy Łęczyckiej i Marii Skłodowskiej – Curie”.

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z ustaleniami projektu planu obowiązek realizacji funkcji usługowych, ustalono w parterach budynków zlokalizowanych bezpośrednio od strony ulicy Fordońskiej, a także Łęczyckiej, w celu ograniczenia lokalizacji funkcji mieszkaniowych w strefie możliwego negatywnego oddziaływania trasy komunikacyjnej charakteryzującej się znacznym natężeniem ruchu, powodującej uciążliwości w postaci np. hałasu, drgań i zanieczyszczenia powietrza. Wymóg lokalizacji funkcji usługowych w parterach budynków zapewnienia koncentrację lokali użytkowych w strefie o dobrej dostępności komunikacyjnej od strony przyległych ulic (Fordońskiej i Łęczyckiej), gdzie lokalizacja funkcji usługowych jest pożądana, stanowiąc ważny czynnik ożywienia ulicy i nadania jej usługowo-handlowego charakteru. Wprowadzenie tożsamyh zapisów dla zabudowy sytuowanej wzdłuż ciągu komunikacyjnego 73.ZP-KPXR jest nieuzasadnione. Zgodnie z ustaleniami projektu planu, lokalizacja funkcji usługowych w parterach budynków usytuowanych wzdłuż głównego dojścia do rzeki Brdy (teren 73.ZP-KPXR), stanowiącego teren zagospodarowany zielenią i pełniący funkcje rekreacyjne, jest możliwa (w związku z przeznaczeniem terenów zabudowy na cele mieszkaniowe i usługowe), ale nie obligatoryjna. Lokalizacja ciągu lokali użytkowych wymaga zapewnienia dojazdu m.in. dla pojazdów dostawczych, ale także zapewnienia odpowiedniej obsługi w zakresie lokalizacji miejsc parkingowych, miejsc do składowania odpadów itp. Powyższe może spowodować zmianę charakteru głównego dojścia do rzeki i przekształcenie go w ciąg o charakterze usługowym.

Dodatkowo, w zaproponowanej treści ustaleń planu nie ujęto terenu oznaczonego symbolem 66.MW-U, obejmującego tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej położone w rejonie ul. Fordońskiej i Łęczyckiej, gdzie lokalizacja funkcji usługowych w parterach budynków jest także uzasadniona z uwagi na uciążliwości komunikacyjne i względy funkcjonalne.

**13. Uwaga wniesiona przez Zarząd Stowarzyszenia Bydgoski Ruch Miejski (Paweł Górny, Patryk Konsorski), ul. Gdańska 5, skr. 2, 85-005 Bydgoszcz w dniu 13.04.2023 r.:**

**Treść uwagi:**

Wprowadzić zapisy odnoszące się do wymogu lokalizacji szpalerów drzew w terenach dróg publicznych 1.KDZ (ul. M. Skłodowskiej – Curie), 13.KDL (ul. Polanka), 21.KDD (ul. Sopocka), 22.KDD (ul. Swarzewska), 26.KDL (ul. Bałtycka), 65.KDL (ul. Kijowska), 69.KDG-KDT (ul. Fordońska).

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

Tereny dróg publicznych oznaczone symbolami 1.KDZ (ul. M. Skłodowskiej – Curie), 13.KDL (ul. Polanka), 21.KDD (ul. Sopocka), 22.KDD (ul. Swarzewska), 26.KDL (ul. Bałtycka), 65.KDL (ul. Kijowska), 69.KDG-KDT (ul. Fordońska)

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

Ustalenia odnoszące się do terenów dróg publicznych: KDZ (ulica klasy zbiorczej), KDL (ulica klasy lokalnej), KDD (ulica klasy dojazdowej), KDG-KDT (ulica klasy głównej z torowiskiem).

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z § 4 pkt. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), w ustaleniach odnoszących się do budowy, modernizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa się jedynie klasyfikację dróg i ich parametry, natomiast szczegółowe rozwiązania układu drogowego, w tym dotyczące wprowadzenia szpalerowych nasadzeń drzew mieszczą się w zakresie projektu budowlanego. Dodać należy, że z uwagi na nagromadzenie w pasie drogowym wielu elementów zagospodarowania, w tym przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, znaków drogowych, słupów oświetleniowych, tablic informacyjnych itp., wprowadzenie szpalerowych nasadzeń drzew bywa często niemożliwe. To zarządca drogi, po uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań, np. szerokości pasa drogowego, występowania podziemnej sieci infrastruktury technicznej, natężenia ruchu w trakcie prac projektowych, określi zakres i sposób zagospodarowania pasów drogowych, w tym nasadzeń zieleni.

**14. Uwaga wniesiona przez Zarząd Stowarzyszenia Bydgoski Ruch Miejski (Paweł Górny, Patryk Konsorski), ul. Gdańska 5, skr. 2, 85-005 Bydgoszcz w dniu 13.04.2023 r.:**

**Treść uwagi:**

Zwiększyć udział miejsc postojowych dla rowerów dla: obiektów handlowo-usługowych, biurowych oraz mieszkalnych wielorodzinnych na obszarze sporządzenia planu.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

cały obszar objęty planem

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

Treść § 10 pkt 4 lit. d) projektu uchwały:

- 0,7 miejsca przypadającego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowo-usługowych;
- 0,6 miejsca przypadającego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów biurowych;
- 1,0 miejsce przypadające na 5 lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

**Uzasadnienie:**

Ustalenia projektu planu określają minimalny wskaźnik miejsc do parkowania rowerów, a zatem umożliwiają w zależności od potrzeb, realizację większej ilości ww. miejsc. Ustalone w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych dla rowerów, odnoszą się nie tylko do realizacji obiektów o funkcji usługowej, ale także określają wymogi w tym zakresie w przypadku realizacji obiektów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej. Ustalenia planu stanowią zatem rozszerzenie zasad polityki rowerowej miasta, określonej w dokumencie pn. „Standardy techniczne i wykonawcze dla infrastruktury rowerowej w Bydgoszczy” (Zarządzenie nr 354/14 Prezydenta Miasta Bydgoszczy z dnia 12 czerwca 2014r.), gdzie takie wymogi ustalono wyłącznie dla realizowanych obiektów usługowych.

**15. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 14.04.2023 r.:**

**Treść uwagi:**

Wprowadzić zapisy umożliwiające adaptację budynku produkcyjno-usługowego na cele mieszkaniowe, w związku z dopuszczeniem lokalizacji miejsc parkingowych poza granicami działki budowlanej, tj. np. w pasach drogowych sąsiadujących ulic, w granicach innych nieruchomości na zasadach dzierżawy miejsc, itp.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

dz. nr 51/4, 51/5 (obr. 209), ul. Kijowska 26a

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oznaczony symbolem 66.MW-U. Parametry miejsc parkingowych dla funkcji mieszkalnych.

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z ustaleniami planu możliwa jest adaptacja istniejącego budynku produkcyjno-usługowego zlokalizowanego na działce przy ul. Kijowskiej 26a na cele mieszkaniowe. Warunkiem realizacji tej

inwestycji jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zgodnie z parametrami określonymi w projekcie planu. W sytuacji, gdy wielkość działki i sposób usytuowania budynku uniemożliwia lokalizację miejsc parkingowych w wymaganej ilości na powierzchni terenu, konieczne jest dostosowanie programu użytkowego budynku do istniejących uwarunkowań, lub przebudowa budynku umożliwiającą lokalizację parkingu w kondygnacjach podziemnych lub w przyziemiu budynku. Zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 3 projektu uchwały, miejsca do parkowania należy lokalizować w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego, co oznacza że inwestycja może być realizowana na terenie więcej niż jednej działce, a niektóre elementy zagospodarowania w tym parkingi mogą być usytuowane w granicach odrębnego terenu.

**16. Uwaga wniesiona przez Leszczyńskiego Park sp. z o.o. sp. jawna, ul. M. Focha 12, 85-070 Bydgoszcz** w dniu 14.04.2023 r. i w dniu 03.08.2023 r.:

**Treść uwagi:**

Zwiększyć maksymalną wysokość zabudowy od strony ulicy Fordońskiej - do 23 m, a na pozostałej części działki do 30 m.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

dz. nr 118/2 (obr. 486), ul. Fordońska 19

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oznaczony symbolem 7.MW-U. Treść § 19 pkt 3 lit. b) tiret pierwszy projektu uchwały: wysokość zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami dzielącymi obszar zabudowy o różnej maksymalnej wysokości zabudowy, dopuszcza się wysokość do 18 m od strony ulicy Fordońskiej, do 30 m od strony ulicy Swarzewskiej oraz do 26 m dla pozostałego terenu.

**Uzasadnienie:**

Ustalając w projekcie planu wskaźniki w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem 7.MW-U wzięto pod uwagę parametry określone w wydanych wcześniej decyzjach administracyjnych, tj. decyzji o warunkach zabudowy (decyzji o warunkach zabudowy (decyzja nr 46/2017 z dnia 28.02.2017 r., nr 48/2020 z dnia 26.02.2020 r. i nr 210/2020 z dnia 25.11.2020 r.) oraz o pozwoleniu na budowę zespołu trzech budynków handlowo-usługowo-mieszkalnych przy ulicy Fordońskiej 19 (decyzja nr 112/2019 z dnia 13.02.2019 r.). W trakcie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, które trwało od 26 czerwca do 31 lipca 2023 r., została wydana nowa decyzja o pozwoleniu na budowę dla ww. inwestycji (decyzja nr 334/2023 z dnia 17.07.2023r.). Uwzględnienie parametrów wysokościowych ustalonych w powyższej decyzji wymagałoby powtórzenia procedury formalno-prawnej m.in. w zakresie kolejnego (trzeciego) wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, co istotnie wydłużyłoby okres sporządzania planu miejscowego.

Zwiększanie parametrów wysokości zabudowy, w tym intensyfikacja zabudowy o maksymalnej wysokości 30 m, nie jest uzasadnione ze względu na występowanie w najbliższym sąsiedztwie zabudowy o zdecydowanie niższych parametrach. Na terenach zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rejonie ul. Cegielnianej wysokość budynków wynosi ok. 16 m, a wzdłuż ul. Fordońskiej istniejąca zabudowa mieszkaniowa nie przekracza wysokości 15 m.

**17. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną** w dniu 14.04.2023 r.:

**Treść uwagi:**

Zmienić przeznaczenie działki na cele zabudowy usług nieuciążliwych lub na cele zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dowolną proporcją tych funkcji.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

dz. nr 71 (obr. 486), ul. Polanka 16

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 20.MN

**Uzasadnienie:**

Nie ma uzasadnienia zmiany przeznaczenia terenu na pojedynczej działce budowlanej przy ulicy Polanka 16, położonej w zespole zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (20.MN). W granicach terenu położonego w rejonie ulic Sopockiej, Polanka, Swarzewskiej, Fromborskiej dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zgodnie z zasadami ładu przestrzennego określone przeznaczenie terenu odzwierciedla sposób zagospodarowania i zabudowy sąsiednich działek. Prezydent Miasta Bydgoszczy uwzględnił w części uwagę, w zakresie dopuszczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej w granicach przedmiotowej działki, bez zmiany przeznaczenia terenu dla przedmiotowej działki.

**18. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 14.04.2023 r.:**

**Treść uwagi:**

Zmienić organizację ruchu na ulicy Polanka poprzez wytyczenie drogi jednokierunkowej z kontrapasem dla rowerzystów i ciągiem miejsc parkingowych od skrzyżowania z ul. Skłodowskiej-Curie do ul. Fordońskiej.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

dz. nr 182, 202, 203 (obr. 486), ul. Polanka

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej oznaczony symbolem 13.KDL

**Uzasadnienie:**

Wnioskowana treść uwagi wykracza poza dopuszczalną problematykę planu miejscowego. Wprowadzanie elementów uspokajania ruchu, czy lokalizacja miejsc parkingowych wzdłuż ulicy jest przedmiotem projektu szczegółowej organizacji ruchu a nie dotyczy problematyki planu miejscowego.

**19. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną w dniu 13.07.2023 r.:**

**Treść uwagi:**

Wprowadzić dodatkowy zapis w § 22 polegający na dopuszczeniu w granicach terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem 51.U remontów, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków usługowych położonych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

dz. nr 108/1, 108/3 (obr. 487), ul. Fordońska

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 51.U

**Uzasadnienie:**

Obiekt z uwagi na stan techniczny i niskie walory estetyczne stanowi substandard architektoniczny, obniżający walory otaczającej przestrzeni. Sposób jego usytuowania, tj. w odległości 3,3m od krawędzi jezdni wpływa na pogorszenie warunków widoczności w rejonie skrzyżowania ulic Bałtyckiej z ul. Fordońską i ul. Lęborską. Utrwalenie obiektu o charakterze tymczasowym, w tym dopuszczenie jego rozbudowy poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wpłynie na dalsze pogorszenie tych warunków, a także stanowić będzie naruszenie ww. przepisów art. 43 ustawy o drogach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXI/1456/23  
Rady Miasta Bydgoszczy  
z dnia 27 września 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**Rady Miasta Bydgoszczy**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje - Bałtycka” w Bydgoszczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta Bydgoszczy określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

**1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

- 1) zadania w zakresie dróg publicznych przewidzianych w planie prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w których kompetencji leży rozwój sieci, zgodnie z miejscowym planem oraz z przepisami odrębnymi;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie wieloletnia prognoza finansowa Miasta Bydgoszczy, strategia rozwoju Bydgoszczy, a także plany rozwojowe i modernizacyjne sieci sporządzane przez właściwe przedsiębiorstwa.

**2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

Podstawą finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będzie budżet miasta z możliwością współfinansowania z udziałem środków i podmiotów zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXI/1456/23

Rady Miasta Bydgoszczy

z dnia 27 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, 1597 i 1688) w związku z art. 67 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**