

UCHWAŁA NR XXXV/484/08
RADY MIASTA BYDGOSZCZY
z dnia 15 lipca 2008 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Osowa Góra – Kruszyńska” w Bydgoszczy

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007r. Nr 127, poz. 880) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Bydgoszczy uchwalonego uchwałą Nr XLVI/980/05 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 kwietnia 2005r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Osowa Góra w Bydgoszczy, w rejonie ulic: Podmiejskiej, Grunwaldzkiej, Kruszyńskiej i Kanału Bydgoskiego, o powierzchni ok. 72 ha, w granicach określonych na rysunku planu, a także nadaje się jemu nazwę „Osowa Góra-Kruszyńska”.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1, oraz wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, stanowiącym załączniki nr 1.1a i 1.1b;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jako załącznik nr 3.

3. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1) Rozdział 1 – Przepisy ogólne – zawierają opis konstrukcji planu, definicje terminów użytych w planie;
- 2) Rozdział 2 – Oznaczenia graficzne planu;
- 3) Rozdział 3 – Ogólne ustalenia planu;
- 4) Rozdział 4 – Szczegółowe ustalenia planu;
- 5) Rozdział 5 – Przepisy końcowe.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć zarówno tylko budynek garażowy, tylko budynek gospodarczy, jak i również budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie większym niż 20°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach pochyły, o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 20°;
- 4) **harmonijnym charakterze zabudowy** – należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych w zakresie: proporcji, skali obiektu, rodzaju dachu (płaski, pochyły), rodzaju i kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych, pokrycia dachowego i elewacji itp.;

- 5) **linii rozgraniczającej – ściśle określonej** – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie;
- 6) **linii rozgraniczającej – orientacyjnej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie, której przebieg może być zmieniony, jeżeli będzie to uzasadnione projektem zagospodarowania terenu i potrzebami funkcjonalnymi oraz pozostanie w zgodzie z przepisami szczególnymi i odrębnymi; powyższa zmiana nie może powodować ograniczeń w realizacji podstawowego przeznaczenia terenów rozgraniczonych taką linią;
- 7) **małe domy mieszkalne** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne o zwiększonej liczbie lokali mieszkalnej, nie większej niż 6 mieszkań;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się zabudowę; linia ta nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu, tarasy oraz inne detale wystroju architektonicznego wychodzących poza nią na odległość:
 - a) do 1,0 m dla okapów i gzymsów,
 - b) do 1,5 m dla pozostałych elementów;
- 9) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której należy sytuować co najmniej 60% długości ściany zewnętrznej budynku, bez możliwości jej przekraczania, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak schody zewnętrzne, pochylnie, balkony, wykusze, gzymsy, okapy dachu, tarasy oraz inne detale wystroju architektonicznego, wychodzących poza nią na odległość:
 - a) do 1,0 m dla okapów i gzymsów,
 - b) do 1,5 m dla pozostałych elementów;
- 10) **ogrodzeniu proekologicznym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie naturalne (np. żywopłoty) lub ażurowe o łącznej powierzchni prześwitów min. 40% powierzchni ogrodzenia; w przypadku zastosowania podmurówki - od strony Kanału i ciekłu Flis – u podstawy ogrodzenia należy wykonać przepusty dla drobnych zwierząt o średnicy min. 25cm w ilości min. 1 przepust na 20mb ogrodzenia, odległość ogrodzenia od podmurówki nie może być mniejsza niż 15cm; dopuszcza się wykonanie ogrodzenia bez podmurówki, pod warunkiem umieszczenia ogrodzenia na wysokości nie mniejszej niż 15-20cm od powierzchni gruntu;
- 11) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 ust.1;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku bez takich elementów jak schody zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe; do powierzchni zabudowy nie wlicza się również części budynku nie wystających ponad powierzchnię terenu;
- 13) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 14) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć jedyne przeznaczenie jeśli nie jest określone przeznaczenie towarzyszące lub uzupełniające, ponadto przeznaczenie podstawowe przeważa na danym terenie lub działce, określone jest symbolem oraz tekstem planu i nie może występować w ilości mniejszej niż 60% powierzchni terenu (działki) w tym powierzchni zabudowy;
- 15) **przeznaczeniu towarzyszące lub uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym obowiązującym na danym terenie lub działce, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu a suma powierzchni stanowi nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku i nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 16) **przeznaczeniu zamiennym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane tylko i wyłącznie w zamian za funkcje lub obiekty przewidziane jako przeznaczenie podstawowe;
- 17) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;

- 18) **strefie „A” pełnej ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę obejmującą obszar wskazany na rysunku planu, szczególnie wartościowy, przeznaczony do bezwzględnego zachowania obejmujący szlak wodny Starego i Nowego Kanału Bydgoskiego (nr rejestru zabytków A/900) wraz z jego bezpośrednim otoczeniem;
- 19) **strefie „B” ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefę obejmującą obszar wskazany na rysunku planu, ze znacznym udziałem elementów historycznie ukształtowanej struktury przestrzennej o wartościach kulturowych;
- 20) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i posiada oznaczenie – numer porządkowy i symbol literowy;
- 21) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy, stanowiącą ustalenia planu;
- 22) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność, zapewniającą ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, a także ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody, gleby;
- 23) **zachowaniu lub utrzymaniu istniejących obiektów** – należy przez to rozumieć zgodę na ich remonty, rozbudowę i nadbudowę, pod warunkiem zachowania przy rozbudowie określonych na rysunku planu linii zabudowy; w przypadku wymiany budynku, obiekt należy sytuować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 24) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu, występującą w formie zwartych zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów o całorocznej wegetacji;

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

§ 3. 1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

- 1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;
- 2) ustalenia planu, określone w rozdziałach 3 i 4 uchwały.
 2. Ustalenia tekstowe planu zapisane są w układzie:
 - 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu;
 - 2) ustaleń szczegółowych indywidualnych dla każdego terenu.
 3. Ustalenia ogólne zapisane są w następującym układzie:
 - 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) zasady zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
 - 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
- 11) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 12) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 13) wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

2. Ustalenia szczegółowe zapisane są w formie wynikającej ze specyfiki poszczególnych terenów.

Rozdział 2

Oznaczenia graficzne planu

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – orientacyjne;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) projektowane, orientacyjne granice działek budowlanych;
- 7) granice działek wskazane do obowiązkowej zabudowy;
- 8) obiekty przeznaczone do rozbiórki;
- 9) granice strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej;
- 10) granice strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 11) sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia – projektowana;
- 12) ciągi piesze - orientacyjny przebieg;
- 13) ścieżki rowerowe – orientacyjny przebieg;
- 14) symbole literowe identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) U – tereny zabudowy usługowej,
 - d) U/MN – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - e) U/MW – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - f) ZP – tereny zieleni urządzonej,
 - g) ZP/US – teren zieleni urządzonej i sportu,
 - h) ZL – tereny lasów,
 - i) WS/ZP – tereny wód powierzchniowych śródlądowych z towarzyszącą zielenią urządzoną,
 - j) E - tereny infrastruktury elektroenergetycznej,
 - k) G - tereny infrastruktury gazowniczej,
 - l) K – tereny infrastruktury kanalizacyjnej;

- s – sanitarnej,
- d – deszczowej;
- m) tereny komunikacji:
 - KD - drogi publiczne:
 - GP – ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - Z – ulica klasy zbiorczej,
 - L – ulica klasy lokalnej,
 - D – ulica klasy dojazdowej,
 - KX publiczne ciągi piesze,
 - KDW - drogi wewnętrzne.

2. Oznaczenia graficzne niebędące ustaleniami planu, a stanowiące elementy informacyjne to:

- 1) obiekt wpisany do Ewidencji Zabytków;
- 2) układ jezdni na terenach dróg;
- 3) granice terenów zamkniętych;
- 4) TZ – symbol literowy identyfikujący tereny zamknięte;
- 5) obszar lokalizacji budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 6) zasada lokalizacji budynku;
- 7) orientacyjny obszar oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

Rozdział 3

Ogólne ustalenia planu

§ 5. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. W granicach planu wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) tereny zabudowy usługowej;
- 4) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) tereny zieleni urządzonej;
- 7) tereny zieleni urządzonej i sportu;
- 8) tereny lasów;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych z towarzyszącą zielenią urządzoną;
- 10) tereny infrastruktury elektroenergetycznej;
- 11) tereny infrastruktury gazowniczej;
- 12) tereny infrastruktury kanalizacyjnej;
- 13) tereny komunikacji.

3. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje harmonijny charakter zabudowy istniejącej i projektowanej; wymaga się nawiązania nowych budynków do istniejącej zabudowy sąsiedniej w zakresie m.in.: skali i proporcji, usytuowania, kształtu dachu, kolorystyki, materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego przy zachowaniu wysokiego standardu estetycznego i architektonicznego;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na wydzielonych działkach budowlanych przeznaczonych w planie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) obowiązuje sytuowanie nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu oraz zachowaniem przepisów odrębnych; budynki realizowane w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy (jako uzupełnienie lub dopełnienie zespołu istniejącej zabudowy), należy sytuować w nawiązaniu do wykształconej linii istniejącej zabudowy o ile usytuowanie będzie zgodne z przepisami odrębnymi i nie spowoduje przekroczenia linii zabudowy lub linii rozgraniczających tereny i będzie zgodne z innymi przepisami;
- 4) dopuszcza się utrzymanie budynków usytuowanych częściowo poza nieprzekraczalną linią zabudowy z możliwością ich rozbudowy i nadbudowy wyłącznie w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 5) wymaga się uporządkowania terenów z likwidacją obiektów wskazanych na rysunku planu oraz podniesieniem estetyki pozostałych budynków;
- 6) obowiązuje lokalizacja zabudowy bezpośrednio przy granicy działek obowiązuje wyłącznie w miejscach określonych na rysunku planu;
- 7) dla nowych i nadbudowywanych budynków mieszkalnych obowiązuje realizacja dachów stromych z pokryciem z materiałów ceramicznych lub je imitujących, w kolorze czerwonym lub odcieniach do niego zbliżonych;
- 8) obowiązuje zakaz przekształceń obiektów gospodarczych na funkcje mieszkaniowe; ustalenie nie obowiązuje w przypadku gdy rozbudowa budynku gospodarczego umożliwi spełnienie wszystkich wymogów planu dotyczących zabudowy mieszkaniowej obowiązujących dla nowych budynków mieszkalnych; w przypadku budowy nowego (drugiego) budynku mieszkalnego na jednej działce, użytkowanemu dotychczas na cele mieszkaniowe budynkowi należy nadać funkcję budynku gospodarczego lub rozebrać w zależności od ustaleń planu;
- 9) nową zabudowę garażowo-gospodarczą należy sytuować w formie obiektu zintegrowanego (zespolonego) z bryłą budynku podstawowego lub w formie dobudowanej do istniejącej zabudowy garażowo-gospodarczej zlokalizowanej na sąsiedniej działce;
- 10) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz wykonanych z betonu, blachy i tworzyw sztucznych; należy dążyć do ujednolicenia gabarytów, formy i kolorystyki ogrodzeń wzdłuż ciągów ulicznych;
- 11) wymaga się wysokiego standardu architektonicznego budynków w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji, z uwzględnieniem gabarytów i charakteru elewacji budynków sąsiednich, usytuowanych po obu stronach ulicy; dla elewacji budynków i ogrodzeń należy stosować kolory harmonizujące ze sobą;
- 12) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejącej infrastruktury technicznej; dopuszcza się przełożenie istniejącego uzbrojenia w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- 13) zasady umieszczania reklam:
 - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego, np. kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połacie dachowe, itp.,
 - b) obowiązuje zakaz umieszczania reklam w sposób uniemożliwiający prawidłowe korzystanie z terenu, budynku i poszczególnych pomieszczeń (np. ograniczający doświetlenie pomieszczeń), dopuszcza się sytuowanie tego typu reklam na obiektach o funkcjach usługowych, reklamy powinny mieć charakter okolicnościowy i informacyjny,

- c) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu lub prowadzoną działalnością,
- d) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na terenach (na terenie, budynkach i elementach małej architektury), w granicach których nie jest prowadzona żadna działalność usługowa (produkcyjna),
- e) w granicach terenów komunikacji publicznej dopuszcza się lokalizację reklam nie kolidującą z prawidłowym korzystaniem z dróg,
- f) dopuszcza się sytuowanie reklam (w terenie, na budynkach i elementach małej architektury) w sposób uporządkowany, tzn. w jednym miejscu wyznaczonym dla wszystkich reklam, z którym każda powinna charakteryzować się tymi samymi wymiarami i być umieszczona na tym samym nośniku, np. tablicy, słupie, itp.,
- g) ustala się maksymalną powierzchnię reklam na elewacjach budynków:
 - na budynkach mieszkalnych i usługowych – 10% powierzchni elewacji,
 - na budynkach produkcyjnych – 30% powierzchni elewacji.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje ochrona istniejącego drzewostanu i krzewów; lokalizacja wszelkich obiektów kubaturowych może być dopuszczona wyłącznie poza zasięgiem koron drzew;
- 2) utrzymanie zieleni w pasach drogowych nie może kolidować z istniejącym i projektowanym układem jezdni i chodników;
- 3) obowiązuje utrzymanie i rekultywacja systemu wód powierzchniowych w tym cieków, stawów, oraz ochrona towarzyszącej im naturalnej zieleni;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji powodujących uciążliwości dla środowiska, a zwłaszcza emitujących hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby oraz odpady, określonych odrębnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska;
- 5) uciążliwość obiektów wywołana funkcjami usługowymi nie może przekraczać granic działek i wywoływać konieczność ustanawiania stref ochronnych;
- 6) dla terenów bezpośrednio przylegających do terenu oznaczonego symbolem 03KDZ oraz terenu kolejowego, z uwagi na ich uciążliwość akustyczną, w budynkach mieszkalnych należy stosować przegrody zewnętrzne o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- 7) na każdej nieruchomości należy wyznaczyć miejsce do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 8) wody opadowe z utwardzonych powierzchni parkingowych należy odprowadzać do systemu kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia oczyszczające, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Obszar objęty planem przylega do Kanału Bydgoskiego wpisanego jako zabytek nieruchomy do rejestru zabytków pod nr A/900/1;
- 2) Teren bezpośrednio przyległy do Kanału Bydgoskiego w granicach określonych na rysunku planu, wyznacza się jako strefę „A” ochrony konserwatorskiej, w której przed przystąpieniem do wykonywania wszelkich prac budowlanych oraz związanych z zagospodarowaniem zielenią obowiązuje wymóg uzyskania uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków;
- 3) Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej w granicach określonych na rysunku planu, w której obowiązuje:
 - a) zachowanie, konserwacja i rewaloryzacja kompozycji układów zieleni historycznej,
 - b) likwidacja obiektów znajdujących się w złym stanie technicznym i pozbawionych walorów architektonicznych,

- c) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących,
- d) wymóg uzyskania opinii właściwego konserwatora zabytków przed przystąpieniem do wykonywania wszelkich prac budowlanych,

Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęty jest także dawny cmentarz ewangelicki (teren 14ZP);

- 4) W granicach planu występuje zabytek nieruchomy – zespół budynków przy ul.Kruszyńskiej 52 (teren 8U) wpisany do miejskiej ewidencji zabytków; przed przystąpieniem do wykonywania wszelkich prac budowlanych dotyczących tych obiektów, obowiązuje wymóg uzyskania opinii właściwego konserwatora zabytków.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązuje nakaz zachowania strefy ogólnodostępnej wzdłuż strugi Flis oraz Kanału Bydgoskiego;
- 2) w zagospodarowaniu terenów obowiązuje nakaz uwzględnienia wskazanych na rysunku planu głównych ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, zapewnienia ich ciągłości i połączeń z terenami zieleni urządzonej oraz zagospodarowanie terenu z obowiązkiem realizacji obiektów małej architektury;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie elementami takimi jak: drzewa, krzewy, obiekty małej architektury itp.;

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki /terenu nie może przekraczać 40%;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić nie mniej niż 40% powierzchni terenu niezabudowanego;
- 3) na terenach sportu i rekreacji należy zapewnić nie mniej niż 60% powierzchni terenu niezabudowanego;
- 4) min 30% terenu zabudowy wielorodzinnej należy zagospodarować zielenią w tym min. 50% tej powierzchni przeznaczyć na tereny rekreacyjne;
- 5) dla nowych i rozbudowywanych budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje maksymalna wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych (poddasze użytkowe traktowane jest jako druga kondygnacja) z wymogiem przestrzegania zasady:
 - a) dla budynków z zastosowaniem dachu stromego - nie wyższe niż 10,00m (mierząc od poziomu terenu do kalenicy dachu),
 - b) dla budynków z zastosowaniem dachu płaskiego – nie wyższe niż 8,00m (mierząc od poziomu terenu do wysokości atyki);
- 6) dla nowych i rozbudowywanych budynków w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje maksymalna wysokość do 4 kondygnacji nadziemnych przy wysokości budynku nie większej niż 15m;
- 7) dla nowych i rozbudowywanych budynków w zabudowie usługowej obowiązuje maksymalna wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych przy wysokości budynku nie większej niż 12m;
- 8) dla wolnostojących budynków garażowo-gospodarczych obowiązuje wysokość wyłącznie jednej kondygnacji nadziemnej.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – w granicach planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

9. Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział działek w ilości nie większej niż określono to na rysunku planu oraz zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się podziały geodezyjne służące potrzebom dokonania uregulowań własnościowych i poprawie warunków funkcjonowania nieruchomości;
- 3) istniejące granice podziałów geodezyjnych stanowią obowiązujące granice działek budowlanych;
- 4) dopuszcza się łączenie działek geodezyjnych lub ich części w większe działki budowlane, w celu realizacji jednej inwestycji zgodnej z przeznaczeniem terenu oraz zachowaniem skali i charakteru zabudowy;
- 5) obowiązuje zakaz wydzielania działek bezpośrednio po obrysie budynków oraz małych obiektów kubaturowych takich jak: kioski, pawilony handlowe, małe obiekty usługowe, garaże itp.;
- 6) kąt położenia bocznych granic działek powinien być prostopadły w stosunku do obsługującego pasa drogowego, w sytuacjach wyjątkowych dopuszcza się od 70° do 110°.

10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu zawartymi w Rozdziale 4 niniejszej uchwały.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) podstawowy układ komunikacji publicznej tworzą:
 - a) drogi publiczne:
 - ulica główna ruchu przyspieszonego (ul. Grunwaldzka) oznaczona symbolem 01KDGP,
 - ulice zbiorcze (ul. Podmiejska i ul. Mińska) oznaczone symbolami 02KDZ, 03KDZ, 04KDZ,
 - ulice lokalne oznaczone symbolami: ul. Kruszyńska - 05 KDL, 06KDL, ul. Puszczykowa – 07KDL, ul. Indyca – 08 KDL,
 - ulice klasy dojazdowej – pozostałe,
 - b) publiczne ciągi piesze oznaczone symbolem KX,
 - c) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem KDW;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji;
- 3) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, w tym kiosków i wiat przystankowych;
- 4) szczególne rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe, zatoki autobusowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy drogi;
- 5) dopuszcza się etapową realizację inwestycji drogowych;
- 6) obowiązuje utrzymanie istniejących i lokalizacja nowych zjazdów na warunkach zarządcy drogi, za wyjątkiem ulicy klasy GP;
- 7) dopuszcza się utrzymanie i użytkowanie oraz remonty i przebudowę istniejących ulic na warunkach zarządcy drogi;
- 8) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi;
- 9) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę istniejących oraz lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci;

- 10) na ulicach lokalnych i dojazdowych dopuszcza się wprowadzenie elementów uspokojenia ruchu, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy drogi;
- 11) wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych związanych z obsługą osiedla;
- 12) parkingi i garaże dla budynków mieszkaniowych i usługowych należy lokalizować w granicach działki, na której obiekt jest realizowany, w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy drogi:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na 1 działkę lub mieszkanie,
 - b) dla funkcji usługowej minimum 12 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla funkcji usługowo-produkcyjnej minimum 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 13) Ustala się główne kierunki dróg rowerowych:
 - a) wzdłuż terenu oznaczonego symbolem 04KDZ (wzdłuż Kanału Bydgoskiego),
 - b) wzdłuż terenów oznaczonych symbolami 02KDZ i 03KDZ (wzdłuż ulicy Podmiejskiej),
 - c) wzdłuż terenu oznaczonego symbolem 01KDGP (wzdłuż ulicy Grunwaldzkiej).

12. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w terenach komunikacji dopuszcza się utrzymanie istniejących i lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z gestorami sieci i porozumieniu z zarządcą drogi;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z gestorami sieci;
- 3) dopuszcza się prowadzenie w formie napowietrznej między brzegami Kanału Bydgoskiego sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z projektowanymi lub istniejącymi obiektami inżynierskimi w postaci kładki dla pieszych lub mostu, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się adaptację istniejącej infrastruktury technicznej nie związanej bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem uwzględnienia jej w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienia służbom eksploatacyjnym i konserwującym gestora sieci;
- 5) w przypadku zbywania terenów, na których znajduje się infrastruktura techniczna obowiązuje ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych;
- 6) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej I strefy ciśnienia z magistrali wodociągowej, dla terenów na południe od PKP z magistrali wodociągowej w ulicach Podmiejska- Kanarkowa- Ptasia, a dla terenów na północ od PKP z magistrali wodociągowej w ulicy Grunwaldzkiej. Rozprowadzenie wody odbywać się będzie poprzez istniejącą i projektowaną sieć rozdzielczą na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - b) sieć wodociagową projektować w ciągach komunikacyjnych z zachowaniem układów pierścieniowych;
- 7) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zlewni przepompowni ścieków PK-3 przy ul. Srebrnej. Tymczasowo projektuje się odprowadzeniem ścieków na oczyszczalnię Osowa Góra, a docelowo poprzez kolektor „A” na oczyszczalnię „Kapuściska”. Odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu, odbywać się będzie poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację sanitarną zlokalizowaną w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
 - b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się obsługę sanitarną zabudowy poprzez szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe,
 - a) po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej obowiązuje likwidacja zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 8) odprowadzenie wód deszczowych:

- a) odprowadzenie ścieków deszczowych do istniejącego kolektora K.45 w ulicy Podmiejskiej oraz do kolektorów projektowanych w ulicy Pelikanowej – indyczej i w ulicy Kruszyńskiej, zrzut ścieków opadowych do Kanału Bydgoskiego przez projektowane oczyszczalnie ścieków deszczowych,
 - b) Odprowadzenie ścieków deszczowych z terenu odbywać się będzie poprzez istniejące i projektowane kanały deszczowe zlokalizowane w ciągach komunikacyjnych, pod warunkiem zachowania dopuszczalnej wartości współczynnika spływu określonego w dokumencie „Studium programowo – przestrzennym kanalizacji deszczowej m. Bydgoszczy”, na warunkach gestora sieci,
 - c) ścieki deszczowe ujęte w system kanalizacyjny pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - d) kanalizację deszczową projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym;
- 9) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanej w ulicach przyległych, poprzez rozbudowę sieci, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
 - b) dopuszcza się stosowanie gazu płynnego,
 - c) wskazane jest wykorzystanie gazu do celów grzewczych;
- 10) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) obowiązuje ogrzewanie budynków oraz zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową ze źródeł własnych, w oparciu o urządzenia zasilane paliwami o niskiej zawartości siarki z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery określonych w przepisach szczególnych;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) zasilanie adaptowanych, przebudowywanych i modernizowanych budynków mieszkalnych i usługowych z istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - b) zasilanie nowych obiektów kubaturowych z istniejących stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenie opracowania i ze stacji „Osowa Góra 1 Głuszcowa”, zlokalizowanej poza północną granicą terenu oraz dwóch stacji transformatorowych projektowanych na osiedlu, istniejącymi i projektowanymi kablowymi liniami niskiego napięcia,
 - c) sieci niskiego napięcia i stacje transformatorowe wykorzystywane dla zasilania modernizowanych i projektowanych budynków należy dostosować do zwiększonego obciążenia,
 - d) ustala się utrzymanie stacji transformatorowej słupowej „Osowa Góra 7” z możliwością jej modernizacji i przebudowy na stację nowego typu i większego gabarytu;
 - e) ustala się utrzymanie stacji transformatorowych kontenerowych „Osowa Góra 36, 37 i 38” z możliwością ich modernizacji i wymiany w nich transformatorów;
 - f) dopuszcza się możliwość przebudowy stacji transformatorowych słupowych „Osowa Góra 17, 29, 30, 31 i 32” na stacje kontenerowe na wydzielonych działkach,
 - g) ustala się utrzymanie abonenckiej stacji transformatorowej słupowej PKP z możliwością jej modernizacji i przebudowy,
 - h) wyznacza się lokalizację dwóch projektowanych stacji transformatorowych wolno stojących na terenach oznaczonych symbolami 5E i 87E,
 - i) dopuszcza się możliwość lokalizacji dodatkowej stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem 1U,
 - j) stacje wolno stojące należy lokalizować na geodezyjnie wydzielonych działkach o wymiarach 8x8 metrów, z dostępem do dróg publicznych,
 - k) z projektowanych stacji transformatorowych należy wyprowadzić linie kablowe niskiego napięcia na istniejącą sieć nn i dla zasilania projektowanych budynków,
 - l) ustala się utrzymanie przebiegów kablowych linii średniego napięcia (SN) 15 kV, dopuszcza się niezbędną ich przebudowę wynikającą z przebudowy układu komunikacyjnego,

- m) dopuszcza się możliwość skablowania napowietrznych linii średniego napięcia, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach gestora sieci,
 - n) dopuszcza się możliwość przełożenia kablowych odcinków sieci niskiego napięcia oraz przełożenia lub skablowania napowietrznych linii niskiego napięcia, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach gestora sieci,
 - o) projektowane linie kablowe średniego i niskiego napięcia należy prowadzić w drogach publicznych i po terenach ogólnodostępnych,
 - p) wyznacza się lokalizację dwóch czteropolowych złączy kablowych średniego napięcia:
 - 63aE,
 - oraz na terenie oznaczonym symbolem 38KDD (przy projektowanym parkingu),dla zachowania ciągłości układu elektrycznego istniejących sieci średniego napięcia, w przypadku skablowania napowietrznych linii SN, przebiegających przez teren opracowania,
 - q) wyznacza się przebieg napowietrznej dwutorowej linii wysokiego napięcia 110 kV, w północnej części opracowania planu,
 - wprowadza się orientacyjną strefę ograniczonego użytkowania po 15 m od osi linii w obie strony,
 - dopuszcza się możliwość zmniejszenia tej strefy w stosunku do nowo wznoszonych budynków mieszkalnych i usługowych po uprzednim wykonaniu obliczeń lub pomiarów natężenia pola elektromagnetycznego i spełnieniu wymagań dotyczących dopuszczalnych wartości natężenia tego pola, zawartych w przepisach szczególnych,
 - r) dla istniejących napowietrznych linii energetycznych 15kV przeznaczonych do skablowania, do czasu realizacji tej inwestycji, przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy zachować normatywne odległości wynikające z przepisów odrębnych,
 - s) do czasu likwidacji lub przebudowy napowietrznych linii SN należy zagwarantować gestorowi sieci dostęp do linii w celu jej obsługi i konserwacji.
- 12) gospodarka odpadami stałymi:
- a) odpady komunalne, po wcześniejszej segregacji, należy wywozić na miejskie składowisko odpadów – KUO Bydgoszcz,
 - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 13) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację teletechniczną na warunkach gestorów sieci,
 - b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych,
 - c) w zakresie telefonii komórkowej dopuszcza się lokalizację stacji bazowej telefonii komórkowej wyłącznie na terenach 1U, 2U i 3U z zachowaniem przepisów szczególnych;

13. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) dopuszcza się utrzymanie budynków usytuowanych całkowicie lub częściowo poza liniami zabudowy, wskazanych do rozbioru lub o funkcji nie zgodnej z funkcją określoną w planie, z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy do czasu realizacji ustaleń planu lub wcześniejszego zużycia technicznego;
- 2) do czasu realizacji ustaleń planu obowiązuje zagospodarowanie nieutwardzonej powierzchni terenów zielenią urządzoną, bez trwałych nasadzeń drzew i krzewów;
- 3) części nieruchomości niebędące własnością lub we władaniu Gminy Bydgoszcz, a przeznaczone na realizację inwestycji celu publicznego, mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób do czasu realizacji tych inwestycji;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

14. Wysokości stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

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

15. W granicach planu występuje teren zamknięty oznaczony symbolem 94TZ, dla którego w przypadku zmiany statusu prawnego decyzją właściwego ministra, znajdują zastosowanie ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 12KDD zawarte w § 34.

Rozdział 4

Szczegółowe ustalenia planu

§ 6. Dla terenów oznaczonych symbolami: **13MN, 18MN, 20MN, 27MN, 28MN, 31MN, 33MN, 44MN, 45MN, 46MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 74MN, 77MN, 78MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające – dla terenu 46MN funkcja usługowa nieuciążliwa;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) dla terenu 52MN dopuszcza się możliwość powiększenia działki budowlanej zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu 46MN dopuszcza się wprowadzenie zabudowy zgodnie z poniższymi zasadami:
 - dopuszcza się podział terenu na działki budowlane oraz usytuowanie zabudowy bliźniaczej zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu pod warunkiem realizacji drogi wewnętrznej KDW,
 - zamiennie dopuszcza się podział terenu na trzy działki budowlane i usytuowanie budynku wolno stojącego w miejscu budynku bliźniaczego zgodnie z rysunkiem planu pod warunkiem realizacji drogi wewnętrznej KDW,
 - dopuszcza się realizację zabudowy wolnostojącej na istniejących działkach budowlanych zgodnie z linią zabudowy ustaloną od strony terenu oznaczonego symbolem 8KDL, bez możliwości podziału działek,
 - minimalna szerokość drogi wewnętrznej KDW – 6 m;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
 - b) obowiązuje realizacja budynków z dachami stromymi,
 - c) w terenach 74MN, 77MN, 78MN obowiązuje realizacja dachów płaskich;
 - d) min 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować zielenią,
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dopuszcza się podział działek o nr nr 21 i 22/1 (teren 46MN) na 6 lub 3 działki budowlane, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu pod warunkiem wydzielienia drogi wewnętrznej KDW,
 - b) działka o nr 179/1 przy ul. Złotej (teren 49MN) nie stanowi samodzielnej działki budowlanej, jest uzupełnieniem dla działki nr 12/3,
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg przyległych,
 - b) dla działki nr 18/2 (teren 44MN) obowiązuje dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr 18/1;

- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w terenie 64MN istnieje napowietrzna linia energetyczna 15kV przeznaczona do skablowania; do czasu realizacji tej inwestycji przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy zachować normatywne odległości wynikające z przepisów odrębnych.

§ 7. Dla terenów oznaczonych symbolami **15MN, 16MN, 32MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające - wyłącznie dla terenów 15MN i 32MN – usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje realizacja nowej zabudowy jako wolnostojącej lub bliźniaczej zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu,
 - b) w terenie 15MN (działki nr: 12/2, 12/51, 12/52, 12/53) oraz w terenie 16MN (działki nr: 26/2, 26/1) istnieje napowietrzna linia energetyczna 15kV przeznaczona do skablowania; do czasu realizacji tej inwestycji przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy zachować normatywne odległości wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,
 - b) obowiązuje zachowanie min 40% powierzchni działki budowlanej jako terenu biologicznie czynnego który należy zagospodarować zielenią;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w terenie 16MN dopuszcza się podział działki nr 26/2 na trzy działki budowlane, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu,
 - b) w terenie 16MN dopuszcza się podział działki nr 27 na dwie działki budowlane i połączenie z odpowiednią częścią działki nr 25 oraz odpowiednią częścią działki nr 23, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu,
 - c) w terenie 16MN dopuszcza się podział działki nr 28/1 na dwie działki budowlane i połączenie z odpowiednią częścią działki nr 25 oraz odpowiednią częścią działki nr 21/4, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg przyległych;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w terenie 15MN i 16MN istnieje napowietrzna linia energetyczna 15kV przeznaczona do skablowania; do czasu realizacji tej inwestycji, przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy zachować normatywne odległości wynikające z przepisów odrębnych.

§ 8. Dla terenów oznaczonych symbolami **21MN, 23MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające - wyłącznie dla terenu 23MN – usługi nieuciążliwe;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego - na terenie 23MN, od strony terenów kolejowych, dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - dla terenu 23MN, od strony terenów kolejowych dopuszcza się lokalizowanie zieleni izolacyjnej, pod warunkiem zachowania odległości zgodnych z przepisami szczególnymi;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
 - b) obowiązuje realizacja budynków z dachami płaskimi,

- c) min 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg przyległych.

§ 9. Dla terenów oznaczonych symbolami **35MN, 43MN, 54MN, 61MN, 62MN, 79MN, 86MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające - nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego - dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury poza liniami zabudowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki,
 - b) dla terenów 54MN, 61MN, 62MN i 79MN obowiązuje realizacja dachów płaskich,
 - c) min 40% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla terenu 35MN dopuszcza się podział działki nr 95 na dwie działki budowlane, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu,
 - b) dla terenu 79MN dopuszcza się podział działki nr 2 na dwie działki budowlane, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu,
 - c) dla terenu 86MN dopuszcza się połączenie działek nr 24/10 oraz 24/103 z odpowiednimi fragmentami działki nr 24/106, zgodnie z propozycją pokazaną na rysunku planu;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg przyległych.
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w terenie 62MN obowiązuje utrzymanie istniejącej magistrali wodociągowej,
 - b) w terenie 62MN, 79MN i 86MN istnieje napowietrzna linia energetyczna 15kV przeznaczona do skablowania; do czasu realizacji tej inwestycji, przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy zachować normatywne odległości wynikające z przepisów odrębnych.

§ 10. Dla terenów oznaczonych symbolami **64MN, 89MN, 91MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające – wyłącznie dla terenów 89MN i 91MN - usługi nieuciążliwe;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego - dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług wbudowanych w budynek podstawowy;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla zabudowy wolnostojącej - 30% powierzchni działki,
 - dla zabudowy bliźniaczej - 40% powierzchni działki,
 - b) min 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) w terenie 64MN, działki nr nr 50/5, 50/4 (przy ul. Kruszyńskiej) nie stanowią samodzielnych działek budowlanych, są uzupełnieniem dla działki nr 50/2,

- b) w terenie 89MN dopuszcza się możliwość podziału działki o nr 12/1 na dwie działki budowlane, zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg przyległych,
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w terenie 64MN istnieje napowietrzna linia energetyczna 15kV przeznaczona do skablowania; do czasu realizacji tej inwestycji, przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy zachować normatywne odległości wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. Dla terenów oznaczonych symbolami **65MN, 66MN, 72MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające - nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) dla terenu 72MN maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
 - b) dla terenów 65MN i 66MN maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki,
 - c) dla terenów 65MN i 66MN obowiązuje realizacja dachów płaskich,
 - d) min 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg przyległych.

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem **75MN, 96MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające - nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
 - b) obowiązuje realizacja zabudowy szeregowej,
 - c) min 30% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) część działki nr 24/69 (przy terenie 18KDD-ul. Skowronków) nie stanowi samodzielnej działki budowlanej, jest uzupełnieniem dla działek nr 24/77 i 24/76,
 - b) działki nr 24/95 i 24/96 (przy terenie 18KDD-ul. Skowronków) wraz z fragmentem działki 24/69 nie stanowią samodzielnych działek budowlanych, są uzupełnieniem dla działki 24/39,
 - c) działka nr 24/84 (przy terenie 18KDD-ul. Skowronków) nie stanowi samodzielnej działki budowlanej, jest uzupełnieniem dla działki nr 24/85,
 - d) działki nr 24/90 oraz fragment działki 24/69 (przy terenie 18KDD-ul. Skowronków) nie stanowią samodzielnych działek budowlanych, są uzupełnieniem dla działki nr 24/91,
 - e) działki nr 24/93 oraz 24/78 (przy terenie 17KDD-ul. Drozdów) nie stanowią samodzielnych działek budowlanych, są uzupełnieniem dla działki nr 24/79,
 - f) działki nr 24/99 oraz 24/88 (przy terenie 17KDD-ul. Drozdów) nie stanowią samodzielnych działek budowlanych, są uzupełnieniem dla działki nr 24/89;
 - g) działka nr 24/101 oraz działka nr 24/86 (przy terenie 17KDD-ul. Drozdów) nie stanowią samodzielnych działek budowlanych, są uzupełnieniem dla działki nr 24/87 lub 24/54, ewentualna zabudowa działek 24/101, 24/86 dopuszczalna wyłącznie na podstawie wspólnego projektu architektoniczno-budowlanego opracowanego dla ww. trzech działek,

- h) część działki nr 24/102 (przy terenie 17KDD-ul. Drozdów) nie stanowi samodzielnej działki budowlanej, jest uzupełnieniem dla działek nr 24/74 i 24/75,
- i) część działki nr 24/100 (przy terenie 17KDD-ul. Drozdów) jest uzupełnieniem dla działki 24/57;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - na działkach o nr 24/66, 24/64, 24/72 obowiązuje:
 - a) działki o nr 24/66 i 24/64 nie stanowią działek budowlanych,
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) zagospodarowanie działek o nr 24/66 i 24/64 na cele rekreacyjne dla potrzeb mieszkańców działek sąsiednich;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg przyległych.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami **39MN, 40MN, 41MN, 56MN, 58MN, 81MN, 84MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) uzupełniające - nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się realizację małych domów mieszkalnych o zwiększonej liczbie lokali mieszkalnych pod warunkiem utworzenia zespołów zabudowy, które obejmowałyby min. 3 sąsiednie działki budowlane,
 - b) dopuszcza się wolnostojącą zabudowę gospodarczo-garażową z zachowaniem spójnej formy architektonicznej z budynkiem mieszkalnym,
 - c) budynek mieszkalny należy sytuować kalenicą równoległą do Kanału Bydgoskiego,
 - d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury poza liniami zabudowy,
 - e) wymagane jest stosowanie ogrodzeń proekologicznych,
 - f) zaleca się aby w nasadzeniach uwzględnić rodzime gatunki drzew i krzewów, właściwe dla siedliska;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) minimalna powierzchnia działki budowlanej 2000m²,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 15% powierzchni działki – nie większa niż 300m²,
 - c) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 9 m,
 - d) obowiązuje realizacja dachów stromych o nachyleniu 35-45°, pokrytych materiałami ceramicznymi w kolorze czerwonym lub w odcieniu do niego zbliżonym,
 - e) min 60% powierzchni działki należy zagospodarować zielenią;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu, w układzie prostopadłym do terenu 04KDZ,
 - b) dopuszcza się łączenie wydzielonych liniami orientacyjnymi działek w jedną działkę budowlaną, lub przesunięcia proponowanych podziałów z zastrzeżeniem, że powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000m²;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi 04KDZ, do czasu realizacji drogi 04KDZ obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej bezpośrednio sąsiadujących, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w terenie 58MN istnieje napowietrzna linia energetyczna 15kV przeznaczona do skablowania; do czasu realizacji inwestycji przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy zachować normatywne odległości wynikające z przepisów odrębnych,

- b) w terenie 84MN oraz 39MN dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu.

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolami **10MW, 69MW, 71MW, 73MW, 90MW, 95MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) uzupełniające – dla terenów 10MW, 69MW, 71MW, 73MW, 90MW usługi nieuciążliwe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego - dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku podstawowego wyłącznie w poziomie parteru;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów – dla terenu 95MW - maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - dla terenów 10MW, 69MW, 71MW, 73MW, 90MW dopuszcza się lokalizację kiosków ulicznych;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg przyległych.

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy usługowej,
 - b) uzupełniające – dla terenu 3U funkcja produkcyjna;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) dla terenu 2U i 3U ze względu na szeroką ekspozycję zabudowy obowiązuje zachowanie wysokiego standardu architektonicznego wszystkich elewacji i dachów budynków,
 - b) dla terenu 2U i 3U obowiązuje zakaz lokalizowania elewacji gospodarczej (zaplecza) od strony terenu oznaczonego symbolem 02KDZ;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - od strony terenów kolejowych dopuszcza się lokalizowanie zieleni izolacyjnej średnio i wysoko rosnącej, pod warunkiem zachowania odległości zgodnych z przepisami szczególnymi;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki (terenu),
 - b) min 15% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią,
 - c) obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 20 stanowisk / 100 zatrudnionych;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) dla terenu 3U:
 - istniejące podziały geodezyjne nie stanowią podziału na działki budowlane,
 - dopuszcza się podział na działki budowlane wyłącznie na podstawie projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu,
 - b) w terenie 1U dopuszcza się podział działki nr 20 maksymalnie na trzy działki budowlane, zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu 01KDGP,
 - b) dla terenu 1U obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami: 9KDD, 10KDD, 11KDD,
 - c) dla terenu 2U obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami: 9KDD, 67KDD,

- d) dla terenu 3U – obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 10KDD lub poprzez drogę wewnętrzną KDW zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi; dopuszcza się utrzymanie dojazdu od strony terenu oznaczonego symbolem 01KDGP do czasu realizacji węzła „Grunwaldzka-Kolbego-Podmiejska”, na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi.

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem **4U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy usługowej,
 - b) uzupełniające - nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego – ze względu na szeroką ekspozycję zabudowy obowiązuje utrzymanie wysokiego standardu architektonicznego wszystkich elewacji i dachów budynków,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - od strony terenów kolejowych dopuszcza się lokalizowanie zieleni izolacyjnej średnio i wysoko rosnącej, pod warunkiem zachowania odległości zgodnych z przepisami szczególnymi;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki (terenu),
 - b) min 20% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - dopuszcza się podział terenu na działki budowlane na następujących warunkach:
 - a) minimalna wielkość pojedynczej działki budowlanej - 4000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej przylegającego do terenu 12KDD - 50m,
 - c) kąt położenia bocznych granic działek budowlanych do granicy z terenem 12KDD - 90°;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) obowiązuje obsługa komunikacyjna:
 - do czasu realizacji drogi publicznej oznaczonej symbolem 12KDD z drogi publicznej oznaczonej symbolem 66KDD,
 - po realizacji wyłącznie z drogi publicznej oznaczonej symbolem 12KDD,
 - b) obowiązuje zakaz obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej oznaczonej symbolem 03KDZ,
 - c) obowiązuje uwzględnienie istniejącej sieci wodociągowej dn200 oraz pozostałego uzbrojenie podziemnego w projekcie zagospodarowania terenu oraz udostępnienia służbom eksploatującym i konserwującym gestora sieci zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - a) do czasu realizacji ustaleń planu teren należy zagospodarować zielenią z wyłączeniem trwałych nasadzeń drzew i krzewów,
 - b) dopuszcza się lokalizację boiska sportowego na następujących warunkach:
 - boisko należy zlokalizować możliwie jak najbliżej terenów kolejowych tak aby umożliwiała wykorzystanie pozostałego terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,
 - zakaz utwardzania nawierzchni boiska,
 - elementy zagospodarowania boiska takie jak np.: bramki, muszą mieć charakter obiektów łatwych do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki,
 - c) zakaz zagospodarowania terenu tymczasowymi obiektami budowlanymi.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami **11U, 12U, 22U, 24U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – tereny zabudowy usługowej,
 - b) uzupełniające – dla terenów 11U, 12U i 24U funkcja mieszkaniowa;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) funkcja uzupełniająca wbudowana w budynek podstawowy,
 - c) w terenie 24U dopuszcza się lokalizację pełnych ogrodzeń od strony terenów kolejowych,
 - d) w terenie 11U ze względu na szeroką ekspozycję zabudowy obowiązuje zachowanie wysokiego standardu architektonicznego wszystkich elewacji i dachów budynków;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - od strony terenów kolejowych dopuszcza się lokalizowanie zieleni izolacyjnej, pod warunkiem zachowania odległości zgodnych z przepisami szczególnymi;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki,
 - b) obowiązuje realizacja budynków z dachami płaskimi,
 - c) min 20% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - obowiązuje podział terenu 24U na 5 działek budowlanych zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku planu, w układzie prostopadłym do terenu 57KDD;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg przyległych.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami **8U, 29U, 38U, 82U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – teren zabudowy usługowej,
 - b) uzupełniające – funkcja mieszkaniowa;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje zachowanie wysokiego standardu architektonicznego wszystkich elewacji oraz dachów budynków,
 - b) funkcje uzupełniające należy projektować jako wbudowane lub dobudowane do budynku podstawowego,
 - c) dla terenów 38U oraz 82U:
 - budynek należy sytuować kalenicą równoległą do Kanału Bydgoskiego,
 - obowiązuje lokalizacja usług nieuciążliwych związanych z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową Kanału Bydgoskiego,
 - należy zagospodarować działkę w nawiązaniu do głównego ciągu pieszego nad Kanałem Bydgoskiem,
 - obowiązuje zakaz lokalizowania elewacji zapleczonej od strony Kanału Bydgoskiego oraz terenu 04KDZ,
 - obowiązuje zakaz grodzenia terenu,
 - ze względu na wzajemne powiązania widokowe terenów wzdłuż obydwu brzegów Kanału Bydgoskiego, obowiązuje zakaz wprowadzania wysokich i średnich nasadzeń zieleni od strony Kanału;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) dla terenu 82U maksymalna powierzchnia zabudowy 20%,
 - b) dla terenu 38U maksymalna powierzchnia zabudowy 25%,
 - c) dla terenu 8U maksymalna powierzchnia zabudowy 20%,

- d) dla terenu 29U maksymalna powierzchnia zabudowy 35%,
 - e) wysokość zabudowy do 9 m,
 - f) dla terenów 38U i 82U obowiązuje realizacja dachów stromych o nachyleniu 35-45°, pokrytych materiałami ceramicznymi w kolorze czerwonym lub w odcieniu do niego zbliżonym,
 - g) min 30% powierzchni terenów 82U, 38U, 29U należy zagospodarować zielenią,
 - h) min 60% powierzchni terenu 8U należy zagospodarować zielenią;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) dla terenów 38U, 82U obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 04KDZ,
 - b) dla terenów 8U, 29U obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg przyległych;
 - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w terenie 82U obowiązuje utrzymanie istniejącego kolektora deszczowego.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem **68U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów :
 - a) podstawowe – teren zabudowy usług oświaty,
 - b) zamienne – teren zabudowy usługowej;
 - c) uzupełniające - nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego - południową część terenu zlokalizowaną poza liniami zabudowy należy zagospodarować jako zwarty teren zieleni rekreacyjno-sportowej z możliwością lokalizacji urządzeń sportowych, na którym:
 - a) obowiązuje zakaz zabudowy,
 - b) dopuszcza się podwyższenie ogrodzenia do wysokości uniemożliwiającej ingerencję na tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) min 50% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią rekreacyjno-sportową,
 - d) obowiązuje realizacja miejsc postojowych w granicach działki w ilości co najmniej 7/100 uczniów i zatrudnionych;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - teren w granicach linii rozgraniczających stanowi jedną działkę budowlaną;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 07KDL;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) istniejąca napowietrzna linia energetyczna 15kV przeznaczona jest do skablowania; do czasu realizacji tej inwestycji, przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy zachować normatywne odległości wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) obowiązuje utrzymanie istniejącego oraz budowa nowego odcinka magistrali wodociągowej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem **92U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające – funkcja mieszkaniowa;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) funkcja uzupełniająca wbudowana w budynek podstawowy,
 - c) dopuszcza się realizację obiektu przy zachodniej granicy działki pod warunkiem realizacji jednego obiektu na danej i sąsiedniej działce (po zachodniej stronie planu);
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki,
 - b) min 20% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - po realizacji planu obowiązuje obsługa komunikacyjna z dróg oznaczonych symbolami 06KDL, 13KDD; tymczasowo z ul. Ołowianej.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **88U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe – zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające - nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego – dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej w formie zabudowy wolnostojącej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni terenu,
 - b) min 30% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 03KDZ.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **6U/MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) podstawowe – zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) uzupełniające – nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
- a) ze względu na szeroką ekspozycję zabudowy obowiązuje kształtowanie zabudowy przy zachowaniu wysokiego standardu architektonicznego wszystkich elewacji (łącznie z dachem),
 - b) zakaz lokalizowania elewacji gospodarczej (zaplecza) od strony terenu 03KDZ (ul. Podmiejska) oraz terenu 14KDD,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - c) min 30% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią rekreacyjną;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - do czasu realizacji ustaleń planu obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią o charakterze rekreacyjno-sportowym;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej o symbolu 14KDD.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami **14ZP, 57ZP, 93ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów :
- a) podstawowe — tereny zieleni urządzonej,

- b) uzupełniające – nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) dla terenów 14ZP i 57ZP:
 - obowiązuje zagospodarowanie terenów zielenią parkową,
 - obowiązuje realizacja ciągów pieszo-rowerowych,
 - dopuszcza się realizację obiektów małej architektury w tym pomników, obelisków itp.,
 - b) w granicach terenu 14ZP należy zachować wartościowy drzewostan dawnego cmentarza, objętego strefą ochrony konserwatorskiej „B”,
 - c) w południowo wschodniej części terenu 14ZP dopuszcza się możliwość lokalizacji i ogrodzenia osiedlowego placu zabaw,
 - d) w terenie 14ZP obowiązuje zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem granicy z terenami 13MN oraz 15MN,
 - e) dla terenu 57ZP obowiązuje zakaz grodzenia terenu na granicy z terenami 59WS/ZP oraz 04KDZ;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów - minimalna szerokość ciągu pieszego – 2m;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - zakaz podziału terenu na działki budowlane;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg przyległych;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - w terenie 57ZP obowiązuje utrzymanie istniejącej magistrali wodociągowej oraz kanalizacji telefonicznej.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **60ZP/US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe — tereny zieleni publicznej, sportu i rekreacji,
 - b) uzupełniające – nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) obowiązuje realizacja ciągu pieszo-rowerowego,
 - b) obowiązuje zakaz grodzenia terenu na granicy z terenami oznaczonymi symbolami 28KDD i 59WS/ZP;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów - min. 70% powierzchni terenu należy zagospodarować zielenią;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz zabudowy;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 28KDD,
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - istniejąca napowietrzna linia energetyczna 15kV przeznaczona jest do skablowania; do czasu realizacji tej inwestycji, przy zagospodarowaniu terenu należy zachować normatywne odległości wynikające z przepisów odrębnych.
- 7)

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami **36WS/ZP**, **42WS/ZP**, **55WS/ZP**, **59WS/ZP**, **80WS/ZP**, **85WS/ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych wraz z zielenią towarzyszącą,

- b) uzupełniające – nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) zasady zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) w terenie 59WS/ZP obowiązuje realizacja obiektu inżynierskiego w postaci kładki pieszo-rowerowej nad strugą Flis,
 - b) obowiązuje zakaz grodzenia terenów na granicach z terenami komunikacji oraz na granicach z terenami 60ZP/US i 57ZP,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń niezbędnych dla potrzeb utrzymania i konserwacji cieków wodnych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) obowiązuje zabezpieczenie brzegów cieków wodnych przy zastosowaniu biologicznych metod przeciwdziałania erozji,
 - b) obowiązuje zagospodarowanie zielenią o charakterze naturalnym,
 - c) dopuszcza się prowadzenie niezbędnych prac w zakresie regulacji i umocnień nabrzeży;
 - d) dopuszcza się tworzenie w strefach brzegowych enklaw bezpiecznego odpoczynku dla ptaków wodno-błotnych, w tym miejsc swobodnego wychodzenia ptaków z wody;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów - minimalna szerokość pasa zieleni z ciągiem pieszym – 4m;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz zabudowy;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) dla terenu 36WS/ZP obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu 43KX,
 - b) dla terenów 42WS/ZP i 55WS/ZP obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 08KDL,
 - c) dla terenów 59WS/ZP i 80WS/ZP obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 07KDL,
 - d) dla terenu 85WS/ZP obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi 04KDZ;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w terenie 59WS/ZP istnieje napowietrzna linia energetyczna 15kV przeznaczona do skablowania; do czasu realizacji tej inwestycji, przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy zachować normatywne odległości wynikające z przepisów odrębnych,
 - b) obowiązuje utrzymanie istniejącej oraz realizacja nowych sieci infrastruktury technicznej niezwiązanej bezpośrednio z obsługą terenu, zgodnie z warunkami zarządcy terenu i gestora sieci (magistrala wodociągowa, gazociąg, kanalizacja deszczowa).

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami **25ZL**, **26ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – tereny lasów,
 - b) uzupełniające – nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – obowiązuje zakaz podziału terenu na działki budowlane;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) dla terenu 25ZL – z drogi oznaczonej symbolem 57KDD,
 - b) dla terenu 26ZL – z dróg oznaczonych symbolami: 57KDD i 53KDD.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **7G** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – teren infrastruktury technicznej – urządzenia gazownicze,
 - b) uzupełniające – nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji reklam;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów - maksymalna wysokość zabudowy równa jednej kondygnacji nadziemnej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obsługa komunikacyjna z terenu 05KDL;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – obowiązuje utrzymanie istniejących oraz budowa nowych sieci i urządzeń gazowniczych.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami **5E, 9E, 17E, 30E, 34E, 47E, 53E, 63aE, 67E, 70E, 76E, 87E** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe,
 - b) uzupełniające – nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego - zakaz lokalizacji reklam;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów - maksymalna wysokość zabudowy równa jednej kondygnacji nadziemnej;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg przyległych;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – obowiązuje utrzymanie istniejących oraz budowa nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami **19Ks, 63Ks** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – tereny infrastruktury technicznej – przepompownie ścieków sanitarnych,
 - b) uzupełniające – nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja przepompowni ścieków sanitarnych,
 - b) zakaz lokalizacji reklam;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
 - a) dla terenu 19Ks obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 05KDL,
 - b) dla terenu 63Ks obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi oznaczonej symbolem 28KDD.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami **37Kd, 83Kd** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – teren infrastruktury technicznej - urządzenia oczyszczania ścieków deszczowych,
 - b) uzupełniające – nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja urządzeń oczyszczania ścieków deszczowych,
 - b) zakaz lokalizacji reklam,

- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji - obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg przyległych.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem **01KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – teren drogi publicznej - ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego (fragment drogi krajowej nr 80),
 - b) uzupełniające – teren lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) docelowo fragment węzła drogowego typu WB, skrzyżowanie dwupoziomowe dróg publicznych: ul. Grunwaldzkiej, Podmiejskiej i ul. Kolbego,
 - b) ulica dwujezdniowa dwupasowa z obustronnymi chodnikami i ścieżką rowerową;
- 3) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu drogowego oraz jego modernizację i przebudowę do czasu realizacji docelowego układu drogowego,
 - b) do czasu realizacji docelowego układu drogowego dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów wraz z zagospodarowaniem z zakazem ich rozbudowy, odbudowy, nadbudowy i przebudowy.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami **02KDZ**, **03KDZ**, **04KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej,
 - b) uzupełniające – teren lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zagospodarowanie terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
 - a) na przedłużeniu ciągu pieszego prowadzonego z terenu oznaczonego symbolem 59ZP w kierunku południowym dopuszcza się zlokalizowanie obiektu inżynierskiego w postaci kładki pieszej,
 - b) w terenie 04KDZ przy ulicy klasy zbiorczej obowiązuje lokalizacja chodnika jednostronnego od strony terenów zabudowy mieszkaniowej oraz pasa zieleni o szerokości min. 1,5m od strony południowej, oddzielającego ulicę od ciągu pieszo-rowerowego prowadzonego nad Kanałem Bydgoskim;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ulice jednojezdniowe z chodnikami i ścieżką rowerową,
 - b) dla 04KDZ ciąg pieszo-rowerowy należy lokalizować od strony Kanału Bydgoskiego z wymogiem dostosowania do obsługi technicznej Kanału,
 - c) zalecane typy skrzyżowań ul. Podmiejskiej: skrzyżowanie z drogą 01KDGP (ul. Grunwaldzka) – docelowo skrzyżowanie skanalizowane z jezdniami zbierającymi - rozprowadzającymi drogi głównej, skrzyżowanie z drogą 05KDL (ul. Kruszyńska) – zwykle, skrzyżowanie z drogą 04KDZ (ul. Mińska) – skanalizowane, skrzyżowanie z torami kolejowymi – dwupoziomowe.
 - d) zalecane typy skrzyżowań ul. Mińskiej: skrzyżowanie z drogą 03KDZ i 05KDZ (ul. Podmiejska i ul. Kruszyńska) - skanalizowane, skrzyżowania z pozostałymi drogami – zwykle;
 - e)
- 4) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - a) do czasu realizacji docelowego układu drogowego dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów wraz z zagospodarowaniem z zakazem ich rozbudowy, odbudowy, nadbudowy i przebudowy,
 - b) dla drogi 02KDZ i 03KDZ dopuszcza się utrzymanie istniejącego układu drogowego oraz jego przebudowę do czasu realizacji drogi 01KDGP;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) w terenie 04KDZ dopuszcza się lokalizację urządzeń do oczyszczania ścieków deszczowych, na następujących warunkach:
- obowiązuje zakaz grodzenia urządzeń,
 - urządzenia należy zlokalizować w poziomie nawierzchni pasa drogowego tak, aby nie stanowiły przeszkody fizycznej.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami **05KDL, 06KDL, 07KDL, 08KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej,
 - b) uzupełniające – teren lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednojezdniowa, dwupasowa z obustronnymi chodnikami, z dopuszczeniem budowy ulicy jedno-przestrzennej bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
 - b) zalecane typy skrzyżowań: z ulicami klasy Z – skanalizowane lub zwykłe, z ulicami klasy L, D – zwykłe.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami **09KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 23KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 38KDD, 39KDD, 40KDD, 41KDD, 42KDD, 44KDD, 45KDD, 46KDD, 51KDD, 53KDD, 54KDD, 56KDD, 57KDD, 58KDD, 59KDD, 60KDD, 61KDD, 62KDD, 63KDD, 64KDD, 65KDD, 66KDD, 67KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające – teren lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) zamienne - wyłącznie dla terenu 66KDD – po realizacji drogi publicznej oznaczonej symbolem 06KDL obowiązuje przekształcenie na ciąg pieszy;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednojezdniowa dwupasowa z chodnikami, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
 - b) dla terenu 31KDD obowiązuje przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
 - c) zalecany typ skrzyżowań: z ulicami klasy L – zwykłe.

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolami **24KX, 25KX, 26KX, 27KX, 32KX, 36KX, 37KX, 43KX, 47KX, 48KX, 49KX, 50KX, 52KX, 55KX** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe - publiczny ciąg pieszy,
 - b) uzupełniające – teren lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem **21KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - teren drogi wewnętrznej,
 - b) uzupełniające - nie dopuszcza się innych funkcji;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
 - a) ulica jednojezdniowa, obowiązuje przekrój jednoprzestrzenny, bez wyodrębnionej jezdni i chodników,
 - b) zalecany typ skrzyżowania z ulicą klasy Z – zwykły.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Miasta

Dorota Jakuta