UCHWAŁA NR VIII/70/07

RADY MIASTA BYDGOSZCZY

z dnia 28 lutego 2007 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście-Świętej Trójcy" w Bydgoszczy.

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

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Bydgoszczy uchwalonego uchwałą Nr XLVI/980/05 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 kwietnia 2005r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Śródmieście w Bydgoszczy, w rejonie ulicy Świętej Trójcy, obejmujący obszar ograniczony ulicami: Marszałka Focha, Kruszwicką, Poznańską i rzeką Brdą, o powierzchni 19 ha, w granicach określonych na rysunku planu oraz nadaje mu się nazwę „Śródmieście-Świętej Trójcy".

2. Integralne części uchwały stanowią:

1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik Nr 1, z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Bydgoszczy, stanowiącym załącznik Nr 1/1a i 1/1b;

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, jako załącznik Nr 2.

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

1) akcencie architektonicznym - należy przez to rozumieć budynek lub jego część, który koncentruje uwagę obserwatorów i wyróżnia się w danym widoku lub przestrzeni miejskiej, charakteryzujący się odrębnością formy architektonicznej i estetycznej, w tym m.in. wysokością, zastosowanymi elementami detalu elewacyjnego, kolorystką, użytymi materiałami elewacyjnymi itp.;

2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod katem większym niż 15^0;

3) jednolitym charakterze zabudowy – rozumie się przez to wymóg realizacji obiektów o podobnej formie i walorach architektonicznych, charakteryzujących się podobnymi proporcjami, skalą, parametrami elementów architektonicznych, rodzajem dachu, rodzajem i kolorystyką zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego;

4) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku, np. parter budynku, piętro, poddasze użytkowe, z wyjątkiem piwnic, suteren, antresoli, poddaszy nieużytkowych;

5) liniach dopuszczalnych podziałów na działki budowlane – należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu, określające zasady podziału terenów na działki budowlane, w tym linie dopuszczalnych podziałów, których przebieg może być zmieniony, jeśli będzie to uzasadnione projektowanym zagospodarowaniem terenu, potrzebami funkcjonalnymi czy koniecznością wprowadzenia uregulowań własnościowych;

6) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – orientacyjnych – należy przez to rozumieć linie przedstawiane na rysunku planu określające granice terenów o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, których przebieg może być zmieniony, jeśli będzie to uzasadnione projektowanym zagospodarowaniem terenu i potrzebami funkcjonalnymi oraz pozosta-

nie w zgodzie z przepisami szczególnymi i odrębnymi; powyższa zmiana nie może powodować ograniczeń w realizacji podstawowego przeznaczenia terenów rozgraniczonych taką linia;

7) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu poza którymi, zabrania się sytuowania zewnętrznych ścian budynków, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, schody, pochylnie oraz elementy detalu elewacyjnego;

8) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu przy których należy sytuować co najmniej 60% długości ścian zewnętrznych budynków, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, schody, pochylnie oraz elementy detalu elewacyjnego;

9) odcinkach granic geodezyjnych wskazanych do obowiązkowej zabudowy – należy przez to rozumieć odcinki granic geodezyjnych (tj. granic działek budowlanych lub działek gruntu), przy których bezpośrednio należy sytuować ściany budynków;

10) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1;

11) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

12) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie;

13) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu;

14) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1: 1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;

15) stawce procentowej – należy przez to rozumieć wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości określony w stosunku procentowym, stanowiący podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

16) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, opisanych w tekście planu, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz posiada oznaczenie - numer porządkowy i symbol literowy;

17) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy;

18) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć zwartą zabudowę śródmiejską, z przeważającym udziałem budynków o wartości historycznej, usytuowaną wzdłuż ciągów komunikacyjnych, przy granicach nieruchomości;

19) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej (administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji, w tym także budynek biurowy i socjalny), budynki zamieszkania zbiorowego (hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, schroniska dla nieletnich, dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny) oraz budynki drobnej wytwórczości i rzemiosła wraz z obiektami (pomieszczeniami) pomocniczymi jak magazyny, pomieszczenia socjalne, administracyjne i gospodarcze.

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) ogólne i szczegółowe ustalenia planu, określone w rozdziale 3 i 4 uchwały.

2. Dla obszaru objętego planem określa się ustalenia ogólne w zakresie:

1) przeznaczenia terenu;
2) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
4) zasad ochrony środowiska;
5) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
7) zasad użytkowania, modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
8) zasad użytkowania, modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
9) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

3. Dla terenów zabudowy określa się ustalenia szczegółowe w zakresie:

1) przeznaczenia terenu;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
3) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

4. Dla terenów komunikacji, zieleni urządzonej oraz urządzeń elektroenergetycznych i kanalizacyjnych określa się ustalenia szczegółowe w zakresie:

1) przeznaczenie terenu;
2) warunki, zasady oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu.

5. Z uwagi na istniejące uwarunkowania funkcjonalne, przestrzenne i środowiskowe w obszarze objętym planem nie ustala się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Rozdział 2

Oznaczenia graficzne planu

§ 4. Oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu stanowiące ustalenia planu:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone i orientacyjne;
3) linie dopuszczalnych podziałów na działki budowlane;
4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) odcinki granic geodezyjnych wskazane do obowiązkowej zabudowy;
6) obiekty przeznaczone do rozbiórki;
7) orientacyjny przebieg ciągu pieszo-rowerowego;

8) akcent architektoniczny;

9) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

   a) 2, 4, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16 U/MW – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

   b) 1, 3, 5, 8, 15 U – tereny zabudowy usługowej,

   c) 6 ZP – teren zieleni urządzonej,

   d) 17 KD-Z – teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej,

   e) 21 KD-L – teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej,

   f) 18, 19, 20, 25 KD-D – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej,

   g) 22, 23, 24, 26 KD-DX – teren drogi publicznej – ciąg pieszo-jezdny,

   h) 2.1, 11.1, 12.1 KDW – teren drogi wewnętrznej,

   i) 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 E – teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa,

   j) 34 K – teren urządzeń infrastrukturalnych – przepompownia ścieków.

§ 5. Oznaczenia graficzne stanowiące elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu:

1) granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków;

2) budynki zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;

3) budynki zabytkowe wpisane do miejskiej ewidencji zabytków;

4) pomnik przyrody;

5) orientacyjne usytuowanie nowej zabudowy;

6) projektowany układ drogowy.

Rozdział 3

Ogólne ustalenia planu

§ 6. 1. Ustala się ogólne ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenu, obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

1) zakaz lokalizacji nowych obiektów o funkcjach produkcyjnych, magazynowo-składowych, handlu hurtowego, które mogą spowodować okresowe lub stałe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu lub pogorszenie stanu środowiska jak hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami oraz wymagają obsługi transportem o zwiększonym tonażu itp.;

2) zakaz lokalizacji funkcji usługowych z zakresu obsługi motoryzacyjnej typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, lakiernie, z wyłączeniem terenu 1 U.

2. Ustala się ogólne ustalenia planu dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

1) na rysunku planu wskazuje się granice obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 324, objętego ochroną konserwatorską i prawną na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych;

2) na obszarze objętym planem wskazuje się zabytki nieruchome, wpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną konserwatorską i prawną na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, wskazane na rysunku planu:

   a) kościół przy ul. Świętej Trójcy 26,

   b) budynek przy ul. Świętej Trójcy 30,

   c) budynek przy ul. Świętej Trójcy 37,

   d) budynek przy ul. Koreckiego 20,

e) budynek przy ul. Koreckiego 22;

3) cały obszar objęty planem położony jest w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której obowiązuje:

a) zachowanie rozplanowania ulic, ich historycznego przebiegu oraz przekrojów,

b) zachowanie historycznych linii zabudowy oraz wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, zastosowanych materiałów wykończeniowych,

c) zachowanie zabudowy historycznej, przeprowadzenie remontów konserwatorskich z odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachowego, detali architektonicznych, stolarki i tynków,

d) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych zespołu i poszczególnych budynków przez nawiązanie do historycznego programu mieszkaniowo-usługowego i eliminacji funkcji uciążliwych,

e) usunięcie obiektów dysharmonizujących;

4) wymagane jest uzgadnianie z właściwym konserwatorem zabytków wszelkiej działalności inwestycyjno-budowlanej, w tym uzupełnień zabudowy, wprowadzanie małych form architektonicznych, wprowadzanie elementów reklamy wizualnej oraz podziałów geodezyjnych, zmian sposobu użytkowania, prac ziemnych (w zakresie ochrony archeologicznej);

5) na obszarze objętym planem występują zabytki nieruchome, wpisane do miejskiej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu. Prowadzenie wszelkich prac budowlanych tj. remontowych, przebudów i rozbudów oraz prac rozbiórkowych wymaga uzgodnienia właściwego konserwatora zabytków;

6) wymagane przeprowadzenie przed rozpoczęciem działalności budowlanej wyprzedzających badań archeologicznych, których zakres zostanie określony przez właściwego konserwatora zabytków.

3. Ustala się ogólne ustalenia planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

1) obowiązuje wymóg dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej, kontrolowanie gabarytów i linii zabudowy, z założeniem harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;

2) obowiązuje rewaloryzacja zabudowy, w tym całych kwartałów lub zespołów zabudowy polegająca na wprowadzaniu zabudowy plombowej i remontowaniu zabudowy znajdującej się w złym stanie technicznym, obejmująca także rozbiórkę istniejących substandardów architektonicznych oraz wprowadzenie do wnętrz kwartałów zieleni z elementami codziennej rekreacji mieszkańców;

3) zespół budynków zlokalizowanych w granicach działki lub terenu inwestycyjnego powinien charakteryzować się jednolitym charakterem w zakresie formy architektonicznej budynków, proporcji budynków, rodzaju dachu, rodzaju zastosowanych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych itp.;

4) możliwa jest lokalizacja obiektów garażowych i gospodarczych (w tym zadaszeń, wiat itp.), jako obiektów wbudowanych lub dobudowanych do budynków usługowych, mieszkalno-usługowych lub do istniejących kompleksów zabudowy garażowej i pojedynczych garaży:

a) w przypadku gdy wielkość działki, charakter zabudowy i zagospodarowania oraz warunki obsługi komunikacyjnej i technicznej nie pozwalają na takie rozwiązanie dopuszcza się lokalizacje wolno stojących obiektów garażowych wyłącznie przy tych granicach działek, przy których na sąsiednich działkach zlokalizowana jest istniejąca zabudowa, przeznaczona do utrzymania,

b) budynki garażowe powinny nawiązywać formą architektoniczną, detalem i zastosowanymi materiałami wykończeniowymi do istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,

c) obowiązuje zakaz sytuowania wolno stojących obiektów gospodarczych i garaży w pierzejach ulic oraz w miejscach, w których ich usytuowanie ograniczy lokalizację nowych budynków pierzejowych zgodnie z ustaleniami planu;

5) wymagana realizacja nowych parkingów jako obiektów podziemnych lub jako obiektów wielopoziomowych wbudowanych w bryły budynków usługowych lub mieszkaniowych, chyba że z przyczyn techniczno-budowlanych i gruntowo-wodnych ich realizacja nie jest możliwa; dopuszcza się zabezpieczenie do 40% potrzeb parkingowych w poziomie terenu.

4. Ustala się ogólne ustalenia planu dotyczące zasad ochrony środowiska, obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

1) wymagane utrzymanie istniejących, ogólnodostępnych terenów zieleni urządzonej, zlokalizowanych w pasie terenów przylegających do rzeki;

2) wymagana realizacja bulwaru nadrzecznego jako ciągu pieszo-rowerowego, urozmaiconego elementami małej architektury, powiązanego funkcjonalnie i przestrzennie z terenami zabudowy usługowej i mieszkaniowej, zlokalizowanymi w sąsiedztwie;

3) wymagane zachowanie i ochrona pomnika przyrody usytuowanego na działce nr 58/7 przy ul. Czartoryskiego;

4) usuwanie drzew i krzewów w nasadzeniach o charakterze parkowym, starodrzewu oraz innych drzew w wieku dojrzałym, wyróżniających się wysokimi walorami przyrodniczymi i estetycznymi, na usunięcie których zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi wymagane jest stosowne zezwolenie, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku:

   a) zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia,

   b) uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym i porządkowym,

   c) w związku z realizacją docelowego układu drogowego i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,

   d) wycinka drzew spowodowana projektowanym zagospodarowaniem wymaga wprowadzenia nasadzeń zastępczych;

5) lokalizacja i funkcjonowanie usług z zakresu obsługi motoryzacji wymaga spełnienia następujących wymogów:

   a) wody powierzchniowe i bytowo-przemysłowe, odprowadzane z obiektów i urządzeń obsługi komunikacji i parkingów wymagają podczyszczenia przed odprowadzeniem ich do docelowych odbiorników, tj. kanalizacji ściekowej i deszczowej,

   b) wymagane zastosowanie urządzeń i systemów zapewniających pełną hermetyzację procesu obrotu paliwami,

   c) wymagane zastosowanie rozwiązań i technologii chroniących środowisko gruntowo-wodne przed możliwością skażenia produktami ropopochodnymi,

   d) obowiązuje zakaz realizacji naziemnych zbiorników paliw płynnych, z wyłączeniem zbiorników na gaz płynny.

5. Ustala się ogólne ustalenia planu dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

1) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu – linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz linie dopuszczalnych podziałów na działki budowlane stanowią granice działek budowlanych,

2) dopuszcza się podziały działek w celu wyodrębnienia nieruchomości gruntowych na potrzeby terenów komunikacji,

3) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów, których efektem będzie wydzielenie działek pod budynkami z dostępem do drogi publicznej wyłącznie w wyniku ustalenia służebności gruntowej,

4) dopuszcza się podziały geodezyjne służące potrzebom dokonania uregulowań własnościowych i poprawie warunków funkcjonowania nieruchomości.

6. Ustala się ogólne ustalenia planu dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obowiązujące na całym obszarze objętym planem - wymagane uzyskanie reprezentacyjnego i atrakcyjnego wyglądu przestrzeni ogólnodostępnych poprzez aranżację nawierzchni, wprowadzenie obiektów małej architektury, zieleni, terenowych urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, przy zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno-estetycznego miejsca.

7. Ustala się ogólne ustalenia planu dotyczące zasad użytkowania, modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

1) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji;

3) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji;

4) obowiązuje utrzymanie istniejących zjazdów, przebudowa i lokalizacja nowych na warunkach zarządcy drogi;

5) dopuszcza się utrzymanie w pasach komunikacji publicznej istniejących i lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) dopuszcza się budowę nowej oraz przebudowę istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z gestorami sieci;

7) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych;

8) w przypadku zbywania terenów, na których znajdują się sieci infrastruktury technicznej, obowiązuje ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych;

9) ustala się następujące funkcje ulic:
   a) układ podstawowy stanowi ulica klasy zbiorczej 17KD-Z (fragment ul. Św. Trójcy i ks. A.Kordeckiego),
   b) układ obsługujący stanowią ulica klasy lokalnej 21KD-L, ulice klasy dojazdowej 18, 19, 20, 25 KD-D, ulice klasy dojazdowej stanowiące ciągi pieszo-jezdne 22, 23, 24, 26 KD-DX i drogi wewnętrzne 2.1, 11.1, 12.1KD-W;

10) ustala się obowiązek lokalizacji zatok postojowych w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z wytycznymi projektowania ulic;

11) dla funkcji mieszkaniowych zalecane zapewnienie miejsc postojowych w granicach działek lub terenów w ilości 0.6-1.0 miejsca postojowego dla każdego mieszkania;

12) dla funkcji usługowych zalecane zapewnienie miejsc postojowych w granicach działek lub terenów w ilości:
   a) 6-15 miejsc postojowych przypadających na 1000 m^2 powierzchni użytkowej biur, urzędów, obiektów usługowo-handlowych itp.,
   b) 3-10 miejsc postojowych przypadających na 100 studentów/zatrudnionych/użytkowników obiektów oświaty, nauki, szkolnictwa wyższego, służby zdrowia itp.,
   c) 10-20 miejsc postojowych przypadających na 100 łóżek hotelowych,
   d) 5-6 miejsc postojowych przypadających na 100 łóżek w internacie;

13) wszystkie ulice klasy L i D przewiduje się jako ulice w strefach ruchu uspokojonego, co oznacza realizację urządzeń technicznych i stosowanie rozwiązań projektowych charakterystycznych dla tego typu stref, mających na celu obniżenie prędkości jazdy i poprawę bezpieczeństwa wszystkich użytkowników ulicy; w szczególności zaleca się stosowanie progów zwalniających, przewężeń jezdni lub pasa jezdnego, małej architektury ulicznej i zieleni o wysokich walorach kompozycyjnych.

8. Ustala się ogólne ustalenia planu dotyczące zasad użytkowania, modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

1) dopuszcza się adaptację istniejącej sieci infrastruktury nie związanej z obsługą, z warunkiem uwzględnienia jej w projektowanym urządzeniu terenu i udostępnienia służbom eksploatacyjnym i konserwującym na zasadach określonych w obowiązujących przepisach;

2) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej I strefy ciśnienia poprzez istniejące magistrale wodociągowe zlokalizowane w ulicach Kruszwickiej – Focha, poprzez istniejące i projektowane sieci rozdzielcze zlokalizowane w ulicach przyległych, na warunkach określonych przez gestora sieci,

b) sieć wodociągową rozdzielczą projektować w ciągach komunikacyjnych z zachowaniem układów pierścieniowych;

3) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:

a) odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez przepompownię PK-2 przy ul. Grottgera do zlewni kolektora „B", a następnie na oczyszczalnię „Fordon". Ścieki sanitarne z posesji zlokalizowanych wzdłuż kolektora „A", odprowadzane są na oczyszczalnię „Kapuściska". Ścieki sanitarne z poszczególnych posesji należy odprowadzać poprzez istniejące i projektowane kanały sanitarne, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,

b) kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym;

4) zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:

a) odprowadzenie ścieków deszczowych istniejącymi i projektowanymi kanałami deszczowymi do kolektorów deszczowych K.13 oraz K.13.a z odprowadzeniem do rzeki Brdy. Przy odprowadzaniu ścieków deszczowych do kanalizacji miejskiej należy zachować dopuszczalne wartości współczynników spływu określone w dokumencie „Studium programowo – przestrzennym kanalizacji deszczowej miasta Bydgoszczy" oraz zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,

b) urządzenia do retencjonowania wód deszczowych realizowane dla potrzeb poszczególnych nieruchomości należy lokalizować w granicach własności inwestora,

c) dla kolektora K.13.a, przed wylotem W41 do rzeki Brdy, projektuje się oczyszczalnię wód deszczowych zlokalizowaną na wydzielonej działce. Oczyszczalnia wód deszczowych dla kolektora K.13 znajduje się poza granicami opracowania planu miejscowego,

d) w zlewni kolektorów piętrowych należy oddzielić kanały deszczowe od ściekowych poprzez założenie pokryw międzykanałowych,

e) kanalizację deszczową projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym,

f) ścieki deszczowe ujęte w system kanalizacyjny pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych wymagają oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zabrania się wprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni zanieczyszczonych do gruntu;

5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,

b) istnieje możliwość wykorzystania gazu ziemnego do celów grzewczych,

c) projektowaną sieć gazową lokalizować w ciągach komunikacyjnych;

6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

a) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci ciepłowniczej, po ich rozbudowie, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,

b) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł energii cieplnej, takich jak np. gaz, energia elektryczna, energia odnawialna lub inne paliwo ekologiczne z zachowaniem normatywnych wielkości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych;

7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zasilanie obiektów adaptowanych, przebudowywanych i modernizowanych z istniejących sieci elektroenergetycznych,

b) zasilanie nowych obiektów kubaturowych z istniejących stacji transformatorowych „Buczka", „Poznańska-Totalizator", „Chwytowo", 'Chwytowo 2", Mc Donalds" i „Olszewskiego", zlokalizowanych na terenie opracowania, kablowymi liniami niskiego napięcia,

c) dla zasilania projektowanych obiektów dopuszcza się możliwość wyprowadzenia nowych linii kablowych niskiego napięcia ze stacji transformatorowej „Krótka" lub ze stacji projektowanej na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części osiedla Śródmieście – Grudziądzka,

d) sieci niskiego napięcia i stacje transformatorowe wykorzystywane dla zasilania modernizowanych i projektowanych budynków należy dostosować do zwiększonego obciążenia,

e) projektowane linie kablowe niskiego napięcia realizować w układach pierścieniowych lub wrzecionowych poprzez złącza kablowe zabudowane na zewnętrznych ścianach budynków wielorodzinnych i obiektów użyteczności publicznej,

f) sieć niskiego napięcia projektować w ciągach komunikacyjnych i terenach ogólnodostępnych,

g) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania do potrzeb obrony cywilnej.

8) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

a) podłączenie do telefonii stacjonarnej należy realizować poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną,

b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych,

c) zabrania się lokalizacji wolnostojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej;

9) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami stałymi – zgodne z programem ochrony środowiska i planem gospodarki odpadami dla miasta Bydgoszczy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się ogólne ustalenia planu dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, obowiązujące na całym obszarze objętym planem:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym blaszanych garaży, kiosków, pawilonów usługowo-handlowych, itp.,

2) do czasu realizacji nowych inwestycji zgodnych z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i budynków z dopuszczeniem ich remontów.

10. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości :

1) dla wszystkich terenów gminnych – 0%,

2) dla pozostałych terenów - 30%.

Rozdział 4

Szczegółowe ustalenia planu

§ 7. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **1U**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren zabudowy usługowej;

2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

b) obowiązuje lokalizacja zabudowy w wysokości II lub III kondygnacji nadziemnych; maksymalna wysokość najwyżej położonych elementów konstrukcji dachu licząc od poziomu gruntu nie może przekraczać 16 m,

c) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy, przy preferowaniu dachów stromych, dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia do 45°,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może przekraczać 70 %,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może być mniejszy niż 15 %,

f) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;

3) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna od ulicy klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 19KD-D (ul. Świętej Trójcy),

b) dopuszcza się adaptację istniejącego wjazdu z ul. Marszałka Focha, obowiązuje zakaz realizacji nowych wjazdów z ul. Marszałka Focha,

c) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla terenów 1U i 2U/MW oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego parkingu dla obu terenów,

d) komunikacja w granicach terenu powinna odbywać się wyłącznie w oparciu o drogi wewnętrzne; szczegółowe rozwiązania geometrii dróg wewnętrznych (jezdnia, chodniki, parkingi, place manewrowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji.

§ 8. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **2U/MW**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach z sąsiadującymi nieruchomościami,

c) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych i usługowych, z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,

d) wskazana przebudowa, nadbudowa lub rozbudowa budynku usługowego, zlokalizowanego na działkach o nr. ewiden. 100/4, 100/7 i 100/7 w celu podniesienia walorów estetycznych obiektu i dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do otaczającej zabudowy historycznej,

e) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na działkach o nr. ewiden. 100/14, 100/12, cz.91/5, 100/9, cz. 100/10 położonych przy ul. Marszałka Focha,

f) obowiązuje lokalizacja zabudowy w wysokości IV lub V-kondygnacji nadziemnych, włączając poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość najwyżej położonych elementów konstrukcji dachu licząc od poziomu terenu nie może przekraczać 24m. Wymagane dostosowanie wysokości nowych budynków pierzejowych do zabudowy sąsiadującej, szczególnie w zakresie usytuowania poziomów otworów okiennych, gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu,

g) lokalizacja nowej zabudowy u zbiegu ulic ks. A.Kordeckiego i Marszałka Focha wymaga realizacji akcentu architektonicznego, jako elementu wyróżniającego budynek lub jego część w pierzei ulicy; maksymalna wysokość dominanty to V-kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 25m,

h) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy, przy zastosowaniu dachów stromych, dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia do 45° lub dachów mansardowych, z kalenicą w układzie równoległym do ulic,

i) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może przekraczać 70 %, wyłączając nieruchomości, gdzie ten wskaźnik nie może być spełniony z uwagi na istniejące zagospodarowanie,

j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może być mniejszy niż 20 %, wyłączając nieruchomości, gdzie ten wskaźnik nie może być spełniony z uwagi na istniejące zagospodarowanie,

k) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;

3) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna od ulicy klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem 19 KD-L (fragm. ul. Świętej Trójcy), ulicy klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 17 KD-Z (fragm. ul. ks. A.Kordeckiego) oraz projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2.1 KDW,

b) dopuszcza się adaptację istniejącego wjazdu z ulicy Marszałka Focha, obowiązuje zakaz realizacji nowych wjazdów z ulicy Marszałka Focha,

c) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla terenów 2U/MW i 1U oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego parkingu dla obu terenów,

d) komunikacja w granicach terenu powinna odbywać się wyłącznie w oparciu o drogi wewnętrzne; szczegółowe rozwiązania geometrii dróg wewnętrznych (jezdnia, chodniki, parkingi, place manewrowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji.

§ 9. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **2.1, 11.1, 12.1 KDW**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren drogi wewnętrznej;

2) dotyczące warunków, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dojazd o przekroju jednoprzestrzennym,

b) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,

c) zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci,

d) dopuszcza się przebudowę drogi i jej remonty,

e) obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

f) odprowadzenie ścieków deszczowych poprzez istniejące i projektowane kanały deszczowe zlokalizowane w ulicach przyległych, na warunkach gestora sieci; w zlewni kolektorów piętrowych, należy oddzielić kanały deszczowe od ściekowych poprzez założenie pokryw międzykanałowych,

g) kanalizację deszczową należy projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym.

§ 10. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **3U**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu:

a) teren zabudowy usługowej,

b) przeznaczenie uzupełniające – funkcje mieszkalnictwa wielorodzinnego;

2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach z sąsiadującymi nieruchomościami,

c) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych i usługowych, z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,

d) obowiązuje lokalizacja zabudowy w wysokości III-kondygnacji nadziemnych, włączając poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość najwyżej położonych elementów konstrukcji dachu licząc od poziomu terenu nie może przekraczać 20m. Wymagane dostosowanie wysokości nowych budynków pierzejowych do zabudowy sąsiadującej, szczególnie w zakresie usytuowania poziomów otworów okiennych, gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu do sąsiedniej zabudowy,

e) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy, przy preferowaniu dachów stromych, dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia do 45° lub dachów mansardowych, z kalenicą w układzie równoległym do ulic,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może przekraczać 70 %,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może być mniejszy niż 20 %,

h) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;

3) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna od ulicy klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem 17 KD-Z (ul. Świętej Trójcy),

b) komunikacja w granicach terenu powinna odbywać się wyłącznie w oparciu o drogi wewnętrzne; szczegółowe rozwiązania geometrii dróg wewnętrznych (jezdnia, chodniki, parkingi, place manewrowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji.

§ 11. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **4U/MW**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach z sąsiadującymi nieruchomościami,

c) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych i usługowych, z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,

d) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy pierzejowej na działkach o nr. ewiden. 28, 29/1, 31, 32/2 położonych przy ul. A. Czartoryskiego 3, 5, 7, 9. Do czasu realizacji nowej zabudowy dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy pozostałych budynków w zakresie nieobejmującym zmian zasadniczych elementów konstrukcji, w celu podniesienia walorów estetycznych obiektu i dostosowania formy architektonicznej do otaczającej zabudowy. Ewentualna rozbudowa nie może przekraczać 25% powierzchni zabudowy danego budynku,

e) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów garażowych i gospodarczych w pierzejach ulic,

f) obowiązuje lokalizacja zabudowy usytuowanej w pierzejach ulic w wysokości III lub IV-kondygnacji nadziemnych, włączając poddasze użytkowe (z wyjątkiem istniejących budynków mieszkalnych XI-kondygnacyjnych). Maksymalna wysokość najwyżej położonych elementów konstrukcji dachu nie może przekraczać 20m licząc od poziomu terenu. Wymagane dostosowanie wysokości nowych lub rozbudowywanych budynków pierzejowych do sąsiadującej zabudowy, szczególnie w zakresie usytuowania poziomów otworów okiennych, gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu,

g) dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału zabudowy II i III-kondygnacyjnej o min. wysokości 7m,

h) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy, przy preferowaniu dachów stromych, dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia do 45° lub dachów mansardowych, z kalenicą budynków frontowych w układzie równoległym do ulic,

i) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60 % powierzchni terenu (działki), wyłączając nieruchomości, gdzie ten wskaźnik nie może być spełniony z uwagi na istniejące zagospodarowanie,

j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może być mniejszy niż 20 %, wyłączając nieruchomości, gdzie ten wskaźnik nie może być spełniony z uwagi na istniejące zagospodarowanie,

k) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;

3) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
   a) obowiązuje obsługa komunikacyjna od ulicy klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem 17 KD-Z (ul. Świętej Trójcy) oraz drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 21 KD-L (ul. A. Czartoryskiego),
   b) dopuszcza się adaptację istniejącego wjazdu z ul. Marszałka Focha, obowiązuje zakaz realizacji nowych wjazdów z ul. Marszałka Focha,
   c) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla poszczególnych działek lub terenu oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnych parkingów dla sąsiadujących nieruchomości.

§ 12. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **5U**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren zabudowy usługowej;
2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   b) dopuszcza się remonty, przebudowy i rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych i usługowych, z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,
   c) obowiązuje lokalizacja zabudowy w wysokości III-kondygnacji nadziemnych, włączając poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość najwyżej położonych elementów konstrukcji dachu licząc od poziomu terenu nie może przekraczać 16m,
   d) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy, przy preferowaniu dachów stromych, dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia do 45° lub dachów mansardowych, z kalenicą w układzie równoległym do ulic,
   e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może przekraczać 30%,
   f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może być mniejszy niż 60%,
   g) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu - istniejący podział geodezyjny wyznacza granicę działki budowlanej;
3) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
   a) obowiązuje obsługa komunikacyjna od drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 21 KD-L (ul. A. Czartoryskiego),
   b) obowiązuje zakaz realizacji wjazdów z ul. Marszałka Focha.

§ 13. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **6ZP**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu:
   a) teren zieleni urządzonej,
   b) przeznaczenie uzupełniające – teren lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) dotyczące warunków, zasad oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu:
   a) wymagana lokalizacja bulwaru nadrzecznego jako ciągu pieszo-rowerowego, powiązanego z terenami sąsiadującymi,
   b) dopuszcza się lokalizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych np. boisk, placów zabaw dla dzieci itp., a także placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami zabawowymi i rekreacyjnymi,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury ogrodowej, w tym figur, posągów, wodotrysków oraz altan, pergoli, ławek itp.,

d) dopuszcza się lokalizację tarasów nadwodnych oraz kładek i pomostów, wiążących teren z Wyspą Młyńską,

e) postulowana wymiana istniejących nawierzchni oraz remont umocnień brzegu,

f) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu,

g) obowiązuje obsługa komunikacyjna od drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 21 KD-L (ul. A. Czartoryskiego).

§ 14. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **7U/MW**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach z sąsiadującymi nieruchomościami,

c) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącego budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,

d) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na działkach o nr. ewiden. 58/6, 131/1 i cz. 131/2 położonych przy ul. A. Czartoryskiego 16. Warunkiem realizacji nowej zabudowy na cz. działki nr 131/2 jest likwidacja istniejących garaży,

e) obowiązuje lokalizacja zabudowy w wysokości IV-kondygnacji nadziemnych, włączając poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość najwyżej położonych elementów konstrukcji dachu licząc od poziomu terenu nie może przekraczać 16m. Wymagane dostosowanie wysokości sąsiadujących budynków pierzejowych, szczególnie w zakresie usytuowania poziomów otworów okiennych, gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu,

f) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy, przy preferowaniu dachów stromych, dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia do 45° lub dachów mansardowych,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70 % powierzchni terenu (działki),

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może być mniejszy niż 20 %,

i) dopuszcza się lokalizację dojazdu służącego potrzebom obsługi komunikacyjnej szkoły i nieruchomości położonej przy ul. Czartoryskiego 16, złożonej z działek o nr. ewiden. 58/6, 58/8 i 131/1,

j) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;

3) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna od drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 21 KD-L (ul. A. Czartoryskiego) oraz z projektowanej drogi klasy dojazdowej, stanowiącej ciąg pieszo-jezdny oznaczonej symbolem 22KD-DX,

b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną nieruchomości złożonej z działek o nr. ewiden. 58/6, 58/8 i 131/1 poprzez dojazd zlokalizowany w granicach terenu 8U,

c) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla działek położonych w granicach terenu ustalenia oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnych parkingów dla sąsiadujących nieruchomości.

§ 15. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **8U**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu – teren zabudowy usługowej;

2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   b) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,
   c) obowiązuje lokalizacja zabudowy w wysokości III-kondygnacji nadziemnych, włączając poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość najwyżej położonych elementów konstrukcji dachu licząc od poziomu terenu nie może przekraczać 16m,
   d) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy, przy preferowaniu dachów stromych, dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia do 45° lub dachów mansardowych, z kalenicą w układzie równoległym do ulic,
   e) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może przekraczać 50%,
   f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może być mniejszy niż 35%,
   g) dopuszcza się lokalizację dojazdu służącego potrzebom obsługi komunikacyjnej szkoły i nieruchomości przy ul. Czartoryskiego 16, złożonej z działek o nr. ewiden. 58/6, 58/8 i 131/1, położonej w granicach terenu oznaczonego symbolem 7U/MW,
   h) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;
3) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
   a) obowiązuje obsługa komunikacyjna od drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolem 21 KD-L (ul. A. Czartoryskiego) oraz z projektowanej drogi klasy dojazdowej, stanowiącej ciąg pieszo-jezdny oznaczonej symbolem 22KD-DX,
   b) komunikacja w granicach terenu powinna odbywać się wyłącznie w oparciu o drogi wewnętrzne; szczegółowe rozwiązania geometrii dróg wewnętrznych (jezdnia, chodniki, parkingi, place manewrowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji.

§ 16. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **9 U/MW**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
   b) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach z sąsiadującymi nieruchomościami,
   c) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale. Wymagane utrzymanie w granicach działki (terenu inwestycyjnego) jednolitego charakteru obiektów w zakresie proporcji, detalu architektonicznego, kształtu dachu i materiałów wykończeniowych elewacji, w nawiązaniu do wartościowej zabudowy historycznej, w oparciu o zasadę integracji elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
   d) obowiązuje lokalizacja zabudowy w wysokości II i III-kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem poddasza użytkowego. Maksymalna wysokość najwyżej położonych elementów konstrukcji dachu licząc od poziomu terenu nie może przekraczać 16m,
   e) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy, przy preferowaniu dachów dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia do 45° lub dachów mansardowych,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70 % powierzchni terenu (działki), z wyjątkiem nieruchomości, gdzie ten wskaźnik nie może być spełniony z uwagi na istniejące zagospodarowanie,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może być mniejszy niż 20 %, z wyjątkiem nieruchomości, gdzie ten wskaźnik nie może być spełniony z uwagi na istniejące zagospodarowanie,

h) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;

3) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulicy klasy lokalnej oznaczonej symbolem 21 KD-L (ul. A. Czartoryskiego) oraz z drogi klasy dojazdowej, stanowiącej ciąg pieszo-jezdny, oznaczonej symbolem 22KD-DX,

b) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla działek położonych w granicach terenu ustalenia oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego parkingu dla sąsiadujących nieruchomości,

c) komunikacja w granicach terenu powinna odbywać się wyłącznie w oparciu o drogi wewnętrzne; szczegółowe rozwiązania geometrii dróg wewnętrznych (jezdnia, chodniki, parkingi, place manewrowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji.

§ 17. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **10U/MW**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu -teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach z sąsiadującymi nieruchomościami,

c) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,

d) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na działkach o nr. ewiden. 61/1, 61/2, 62 położonych przy ul. A. Czartoryskiego 2,

e) obowiązuje lokalizacja zabudowy usytuowanej w pierzejach ulic w wysokości III lub IV-kondygnacji nadziemnych, włączając poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość najwyżej położonych elementów konstrukcji dachu licząc od poziomu terenu nie może przekraczać 20m. Wymagane dostosowanie wysokości nowych budynków pierzejowych do sąsiadującej zabudowy, szczególnie w zakresie usytuowania poziomów otworów okiennych, gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu,

f) dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału zabudowy (np. oficynowej) II-kondygnacyjnej o min. wysokości 7m,

g) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy, przy preferowaniu dachów stromych, dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia do 45° lub dachów mansardowych, z kalenicą budynków frontowych w układzie równoległym do ulic,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 80 % powierzchni terenu (działki),

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może być mniejszy niż 15 %, z wyjątkiem nieruchomości, gdzie ten wskaźnik nie może być spełniony z uwagi na istniejące zagospodarowanie,

j) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;

3) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulicy klasy lokalnej oznaczonej symbolem 21 KD-L (ul. A. Czartoryskiego), z ulicy klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 17KD-Z (ul. Św. Trójcy) oraz z ulic klasy dojazdowej stanowiących ciągi pieszo-jezdne oznaczonych symbolami 23KD-DX i 24KD-DX,

b) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla działek położonych w granicach terenu ustalenia oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego parkingu dla sąsiadujących nieruchomości.

§ 18. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **11U/MW**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach z sąsiadującymi nieruchomościami,

c) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale. Wymagane utrzymanie w granicach działki (terenu inwestycyjnego) jednolitego charakteru obiektów w zakresie proporcji, detalu architektonicznego, kształtu dachu i materiałów wykończeniowych elewacji, w nawiązaniu do wartościowej zabudowy historycznej, w oparciu o zasadę integracji elementów kompozycji historycznej i współczesnej,

d) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na działkach o nr. ewiden. 63/1, 63/2 i cz.116/1 położonych przy ul. Św. Trójcy 2 i 4. Warunkiem realizacji nowej zabudowy jest likwidacja istniejących budynków produkcyjno-magazynowo-biurowych,

e) dopuszcza się lokalizację zabudowy sytuowanej w pierzei ulicy w wysokości IV-kondygnacji nadziemnych, włączając poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość najwyżej położonych elementów konstrukcji dachu licząc od poziomu terenu nie może przekraczać 20m,

f) lokalizacja nowej zabudowy u zbiegu ulic Świętej Trójcy i Poznańskiej wymaga realizacji akcentu architektonicznego, jako elementu wyróżniającego budynek lub jego część w pierzei ulicy; maksymalna wysokość dominanty to V-kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy – 25m,

g) dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału zabudowy (np. oficynowej) III-kondygnacyjnej o min. wysokości 10 m,

h) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy, przy preferowaniu dachów stromych, dwu- i wielospadowych, o kącie nachylenia do 45° lub dachów mansardowych, z kalenicą budynków frontowych w układzie równoległym do ulic,

i) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 80 % powierzchni terenu (działki),

j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może być mniejszy niż 15 %, z wyjątkiem nieruchomości, gdzie ten wskaźnik nie może być spełniony z uwagi na istniejące zagospodarowanie,

k) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;

3) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulicy klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 17KD-Z (ul. Św. Trójcy), z drogi klasy dojazdowej stanowiącej ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 24KD-DX oraz z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 11.1 KDW,

b) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla działek położonych w granicach terenu ustalenia oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego parkingu dla sąsiadujących nieruchomości.

§ 19. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **12U/MW**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

   b) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach z sąsiadującymi nieruchomościami,

   c) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,

   d) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na działce nr ewiden. 44 położonej przy ul. Poznańskiej 24, oraz na działkach o nr. ewiden. 36, 37/2 przy ul. Chwytowo 1 i 3. Warunkiem realizacji nowej zabudowy jest likwidacja istniejących budynków mieszkalnych i usługowych,

   e) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę budynku usytuowanego na działce nr ewiden. 21 przy ul. Chwytowo 13, w celu ukształtowania zabudowy u zbiegu ulic Chwytowo i Poznańskiej w sposób atrakcyjny architektonicznie,

   f) obowiązuje lokalizacja zabudowy sytuowanej w pierzejach ulic w wysokości IV-kondygnacji nadziemnych, włączając poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość najwyżej położonych elementów konstrukcji dachu licząc od poziomu terenu nie może przekraczać 20m. Wymagane dostosowanie wysokości nowych budynków pierzejowych do sąsiadującej zabudowy, szczególnie w zakresie usytuowania poziomów otworów okiennych, gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu,

   g) dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału zabudowy (np. oficynowej) II i III-kondygnacyjnej o min. wysokości 7m,

   h) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy - dla budynków lokalizowanych w pierzejach ulic preferowane są dachy strome, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia do 45° lub dachy mansardowe, z kalenicą w układzie równoległym do ulic, a dla budynków lokalizowanych we wnętrzu kwartału o dowolnej geometrii dachu,

   i) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70 % powierzchni terenu (działki),

   j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może być mniejszy niż 20 %, wyłączając nieruchomości, w granicach których ten wskaźnik nie może być spełniony z uwagi na istniejące zagospodarowanie nieruchomości,

   k) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;

3) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

   a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulicy klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 17KD-Z (ul. Św. Trójcy), z ulicy klasy dojazdowej oznaczonego symbolem 19KD-D (ul. Chwytowo) oraz z ulicy Poznańskiej,

   b) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla działek położonych w granicach terenu ustalenia oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego parkingu dla sąsiadujących nieruchomości,

   c) komunikacja w granicach terenu powinna odbywać się wyłącznie w oparciu o drogi wewnętrzne; szczegółowe rozwiązania geometrii dróg wewnętrznych (jezdnia, chodniki, parkingi, place manewrowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji.

§ 20. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **13U/MW**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach z sąsiadującymi nieruchomościami,

c) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,

d) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na działkach o nr. ewiden. 16/2 11 i 12 położonych przy ul. Chwytowo 2, 10 i 14, na działce nr ewiden. 18/1 przy ul. Św. Trójcy 19 oraz na działce nr ewiden. 2 przy ul. ks. A. Kordeckiego. Warunkiem realizacji nowej zabudowy jest likwidacja istniejących budynków mieszkalnych i usługowych,

e) obowiązuje lokalizacja zabudowy sytuowanej w pierzejach ulic w wysokości IV-kondygnacji nadziemnych, włączając poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość najwyżej położonych elementów konstrukcji dachu licząc od poziomu terenu nie może przekraczać 20m. Wymagane dostosowanie wysokości nowych budynków pierzejowych do zabudowy sąsiadującej, szczególnie w zakresie usytuowania poziomów otworów okiennych, gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu,

f) dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału zabudowy (np. oficynowej) II i III-kondygnacyjnej o min. wysokości 7m,

g) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy - dla budynków lokalizowanych w pierzejach ulic preferowane są dachy strome, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia do 45° lub dachy mansardowe, z kalenicą w układzie równoległym do ulic, a dla budynków lokalizowanych we wnętrzu kwartału o dowolnej geometrii dachu,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70 % powierzchni terenu (działki),

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może być mniejszy niż 20 %, wyłączając nieruchomości, w granicach których ten wskaźnik nie może być spełniony z uwagi na istniejące zagospodarowanie nieruchomości,

j) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;

3) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulicy klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 17KD-Z (ul. Świetej Trójcy), oraz z ulic klasy dojazdowych oznaczonych symbolami 20KD-D (ul. Chwytowo), 18KD-D (ul. ks. A. Koreckiego), a także 25KD-D (Plac Poznański),

b) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla działek położonych w granicach terenu ustalenia oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego parkingu dla sąsiadujących nieruchomości,

c) komunikacja w granicach terenu powinna odbywać się wyłącznie w oparciu o drogi wewnętrzne; szczegółowe rozwiązania geometrii dróg wewnętrznych (jezdnia, chodniki, parkingi, place manewrowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji.

§ 21. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **14U/MW**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu -teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach z sąsiadującymi nieruchomościami,

c) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,

d) dopuszcza się wprowadzenie nowej zabudowy na działkach o nr. ewiden. 109/3 i 109/4 położonych przy ul. ks. A. Koreckiego 28. Warunkiem realizacji nowej zabudowy jest likwidacja istniejących budynków,

e) obowiązuje lokalizacja zabudowy sytuowanej w pierzejach ulic w wysokości III i IV-kondygnacji nadziemnych, w tym z poddaszem użytkowym. Maksymalna wysokość najwyżej położonych elementów konstrukcji dachu licząc od poziomu terenu nie może przekraczać 20m. Wymagane dostosowanie wysokości nowych budynków pierzejowych, szczególnie w zakresie usytuowania poziomów otworów okiennych, gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu,

f) dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału zabudowy (np. oficynowej) II-kondygnacyjnej o min. wysokości 7m,

g) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy - dla budynków lokalizowanych w pierzejach ulic preferowane są dachy strome, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia do 45° lub dachy mansardowe, z kalenicą w układzie równoległym do ulic, a dla budynków lokalizowanych we wnętrzu kwartału o dowolnej geometrii dachu,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70 % powierzchni terenu (działki),

i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może być mniejszy niż 20 %, wyłączając nieruchomości, w granicach których ten wskaźnik nie może być spełniony z uwagi na istniejące zagospodarowanie nieruchomości,

j) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;

3) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulic klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 18KD-D (ul. ks.A. Koreckiego) i 25KD-D (Plac Poznański) i 26KD-DX,

b) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla działek położonych w granicach terenu ustalenia oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego parkingu dla sąsiadujących nieruchomości.

§ 22. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **15U**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren zabudowy usługowej;

2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach z sąsiadującymi nieruchomościami,

c) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków usługowych, z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,

d) obowiązuje lokalizacja zabudowy sytuowanej w pierzejach ulic w wysokości od IV do VI-kondygnacji nadziemnych, włączając poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość najwyżej położonych elementów konstrukcji dachu licząc od poziomu terenu nie może przekraczać 28m. Wymagane dostosowanie wysokości nowych budynków pierzejowych, szczególnie w zakresie usytuowania poziomów otworów okiennych, gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu,

e) dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału zabudowy min. II i III-kondygnacyjnej o min. wysokości 7m,

f) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy - dla budynków lokalizowanych w pierzejach ulic preferowane są dachy strome, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia do 45° lub dachy mansardowe, z kalenicą w układzie równoległym do ulic, a dla budynków lokalizowanych we wnętrzu kwartału o dowolnej geometrii dachu,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może przekraczać 60%,

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może być mniejszy niż 30%,

i) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;

3) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna od ulicy klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 18 KD-D (ul. ks.A.Kordeckiego) oraz z ulicy klasy dojazdowej stanowiącej ciąg pieszo-jezdny oznaczonej symbolem 25KD-DX,

b) dopuszcza się adaptację istniejącego wjazdu z ul. Kruszwickiej, obowiązuje zakaz realizacji nowych wjazdów z ul. Kruszwickiej,

c) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla poszczególnych działek oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnych parkingów dla sąsiadujących nieruchomości,

d) komunikacja w granicach terenu powinna odbywać się wyłącznie w oparciu o drogi wewnętrzne; szczegółowe rozwiązania geometrii dróg wewnętrznych (jezdnia, chodniki, parkingi, place manewrowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji.

§ 23. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **16U/MW**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach z sąsiadującymi nieruchomościami,

c) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale,

d) obowiązuje lokalizacja zabudowy sytuowanej w pierzejach ulic w wysokości od V do VI-kondygnacji nadziemnych, włączając poddasze użytkowe,

e) dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału zabudowy od III do IV-kondygnacji o min. wysokości 10m,

f) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy - dla budynków lokalizowanych w pierzejach ulic preferowane są dachy strome, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia do 45° lub dachy mansardowe, z kalenicą w układzie równoległym do ulic, a dla budynków lokalizowanych we wnętrzu kwartału o dowolnej geometrii dachu,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70 % powierzchni terenu (działki),

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki (terenu) nie może być mniejszy niż 20 %, wyłączając nieruchomości, w granicach których ten wskaźnik nie może być spełniony z uwagi na istniejące zagospodarowanie nieruchomości,

i) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;

3) dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

a) obowiązuje obsługa komunikacyjna od ulic klasy dojazdowej oznaczonych symbolami 18 KD-D (ul. ks.A.Kordeckiego) projektowanego 19 KD-D (ul. Świętej Trójcy),

b) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla poszczególnych działek oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnych parkingów dla sąsiadujących nieruchomości.

§ 24. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **17 KD-Z**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej (ul. Świętej Trójcy, fragment ul. ks.A.Koreckiego);

2) dotyczące warunków, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ulica jednojezdniowa – dwupasowa, z obustronnymi chodnikami, skrzyżowania zwykłe z ulicami ks. A.Kordeckiego, Chwytowo, A. Czartoryskiego, Poznańską,

b) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,

c) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci,

d) w przypadkach, gdy linie rozgraniczające tereny komunikacji publicznej pokrywają się z obowiązującymi liniami zabudowy, określonymi dla terenów zabudowy usługowej i usługowo, dopuszcza się, aby w liniach rozgraniczających komunikacji publicznej znalazły się schody, pochylnie, studzienki okienne budynków oraz inne w/w elementy architektoniczne, pod warunkiem, że nie naruszają warunków ruchu pieszych i interesu osób trzecich,

e) obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

f) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu,

g) dopuszcza się urządzenie zatok postojowych.

§ 25. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **18, 19, 20, 25 KD-D**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej (ul. ks. A. Koreckiego, Świętej Trójcy, Chwytowo, Plac Poznański);

2) dotyczące warunków, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ulica jednojezdniowa – dwupasowa, z obustronnymi chodnikami i zatokami postojowymi, skrzyżowania zwykłe z ulicami Świętej Trójcy i Poznańska,

b) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,

c) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci,

d) w przypadkach, gdy linie rozgraniczające tereny komunikacji publicznej pokrywają się z obowiązującymi liniami zabudowy, określonymi dla terenów zabudowy usługowej i usługowo, dopuszcza się, aby w liniach rozgraniczających komunikacji publicznej znalazły się schody, pochylnie, studzienki okienne budynków oraz inne w/w elementy architektoniczne, pod warunkiem, że nie naruszają warunków ruchu pieszych i interesu osób trzecich,

e) obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

f) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu,

g) dopuszcza się urządzenie zatok postojowych.

§ 26. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **21KD-L:**

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej (ul. A.Czartoryskiego);

2) dotyczące warunków, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ulica jednojezdniowa – dwupasowa, z obustronnymi chodnikami, skrzyżowania zwykłe z ulicami Świętej Trójcy oraz Marszałka Focha a także ulica klasy dojazdowej stanowiącą ciągami pieszo-jezdnymi oznaczonymi symbolami 22KD-DX i 23KD-DX,

b) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,

c) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci,

d) w przypadkach, gdy linie rozgraniczające tereny komunikacji publicznej pokrywają się z obowiązującymi liniami zabudowy, określonymi dla terenów zabudowy usługowej i usługowo, dopuszcza się, aby w liniach rozgraniczających komunikacji publicznej znalazły się schody, pochylnie, studzienki okienne budynków oraz inne w/w elementy architektoniczne, pod warunkiem, że nie naruszają warunków ruchu pieszych i interesu osób trzecich,

e) obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

f) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku.

§ 27. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **22, 23, 24, 26 KD-DX**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu 22 KD-DX - teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej - ciąg pieszy z dopuszczeniem dojazdu;

2) dotyczące przeznaczenia terenu 23, 24, 26 KD-DX - teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej - ciąg pieszo-jezdny,

3) dotyczące warunków, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) ulica o układzie jednoprzestrzennym, skrzyżowania zwykłe z ulicami A.Czartoryskiego, ks. A. Kordeckiego i Placem Poznańskim, wyłączając ciąg pieszy oznaczonym symbolem 22KD-DX,

b) wymagane rozdzielenie ruchu pieszego i jezdnego w ciągu oznaczonym symbolem 22KD-DX,

c) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,

d) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci,

e) w przypadkach, gdy linie rozgraniczające tereny komunikacji publicznej pokrywają się z obowiązującymi liniami zabudowy, określonymi dla terenów zabudowy usługowej i usługowo, dopuszcza się, aby w liniach rozgraniczających komunikacji publicznej znalazły się schody, pochylnie, studzienki okienne budynków oraz inne w/w elementy architektoniczne, pod warunkiem, że nie naruszają warunków ruchu pieszych i interesu osób trzecich,

f) wymagane utrzymanie lub odtworzenie pierwotnej nawierzchni brukowej w ciągu pieszo-jezdnym oznaczonym symbolem 24KD-DX,

g) obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych,

h) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu.

§ 28. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **27, 28, 29, 30, 31, 32, 33E:**

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren urządzeń elektroenergetycznych – stacja transformatorowa;

2) dotyczące warunków, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zachowanie istniejącej parterowej stacji transformatorowej w budynku murowanym oraz remonty, modernizacje, rozbudowy, przebudowy obiektu, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale i przepisami odrębnym,

b) wymagane dostosowanie formy architektonicznej do charakteru zabudowy usługowej i mieszkaniowej,

c) zabudowa w wysokości do 3,5 m; dopuszcza się realizacje dachu o dowolnej geometrii, dostosowanej do otaczającej zabudowy,

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu/działki nie może przekraczać 80%,

e) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu.

f) obsługa komunikacyjna terenów z sąsiadujących ulic na zasadach służebności przejazdu poprzez tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej.

§ 29. Ustala się szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem **34K**:

1) dotyczące przeznaczenia terenu - teren urządzeń kanalizacyjnych – oczyszczalnia ścieków deszczowych;
2) dotyczące warunków, zasad i wskaźników zagospodarowania terenu:
   a) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu,
   b) obowiązuje zakaz grodzenia działki,
   c) obsługa komunikacyjna terenu z ulicy klasy dojazdowej stanowiącej ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 24KD-DX.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Bydgoszczy

Dorota Jakuta