

**UCHWAŁA NR XII/112/11  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY**

z dnia 25 maja 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście - Plac Wolności”  
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 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043 i Nr 130, poz. 871 oraz z 2011 Nr 32, poz. 159) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871) Rada Miasta Bydgoszczy uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonego uchwałą NR L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście - Plac Wolności ” w Bydgoszczy, obejmujący obszar ograniczony ulicami: Krasińskiego, 3-go Maja, Jagiellońską i Gdańską o powierzchni około 15 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1, z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Bydgoszczy, stanowiącym załącznik nr 1/1a i 1/1b;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 3.

**§ 2.1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) jednolitym charakterze zabudowy – rozumie się przez to wymóg realizacji obiektów, które cechuje jednolita forma architektoniczna, charakteryzujących się podobnymi proporcjami, skalą, parametrami elementów architektonicznych, rodzajem dachu, rodzajem i kolorystyką zastosowanych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego;
- 2) liniach dopuszczalnych podziałów na działki budowlane – należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu, określające zasady podziału terenów na działki budowlane, których przebieg może być zmieniony, jeśli będzie to uzasadnione projektowanym zagospodarowaniem terenu, potrzebami funkcjonalnymi czy koniecznością wprowadzenia uregulowań własnościowych;
- 3) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określonych – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie, których przebieg nie podlega zmianom;
- 4) liniach rozgraniczających tereny – orientacyjnych – należy przez to rozumieć linie wrysowane na rysunku planu określające granice terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie, których przebieg może być zmieniony zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach planu oraz jeśli zostanie to uzasadnione projektowanym zagospodarowaniem terenu i potrzebami funkcjonalnymi i pozostanie w zgodzie z przepisami odrębnymi;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, przy których może być umieszczona ściana zewnętrzna budynku, bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, schody, pochylnia, rynna, rura

spustowa, podokienniki oraz inne detale wystroju architektonicznego, które mogą być usytuowane poza nią, bez prawa przekraczania linii rozgraniczających;

- 6) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu przy których należy sytuować co najmniej 60% długości frontowych ścian zewnętrznych budynków, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, schody zewnętrzne, pochylnie oraz inne elementy detalu architektonicznego;
- 7) placu miejskim – należy przez to rozumieć niezabudowaną, ogólnodostępną przestrzeń (stanowiącą własność prywatną lub gminną), ograniczoną zabudową, ulicami, terenami zieleni, wyłączoną z ruchu pojazdów, pełniącą funkcje reprezentacyjne i użytkowe, stanowiącą miejsce organizacji plenerowych imprez kulturalnych, rozrywkowych, sportowo-rekreacyjnych w tym imprez masowych;
- 8) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 10) przeznaczeniu terenu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określone na podstawie ustaleń planu, które musi występować w granicach terenu lub działki w przeważającym udziale procentowym dotyczącym powierzchni użytkowej budynków i powierzchni zagospodarowania każdej działki, jednakże nie musi stanowić jedynego przeznaczenia terenu, możliwe jest wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego bądź zamiennego na zasadach określonych w planie;
- 11) przeznaczeniu terenu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia nie kolidującego z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełnia lub wzbogaca podstawowe funkcje terenu, a suma powierzchni wykorzystanej na ten cel nie stanowi więcej niż 30% powierzchni użytkowej zabudowy w granicach działki lub terenu objętego jedną inwestycją;
- 12) przeznaczeniu terenu zamiennym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które może być realizowane tylko i wyłącznie w zamian za funkcje lub obiekty przewidziane jako przeznaczenie podstawowe;
- 13) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie (np. szyldu, tablicy, billboardu, cityboardu) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, na budynkach, ogrodzeniach lub w formie wolno stojącej, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionych przez gminę;
- 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) terenie zabudowy usługowej z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego – należy przez to rozumieć teren lokalizacji obiektów nauki i szkolnictwa wyższego z dopuszczeniem funkcji uzupełniających np. administracyjno-biurowych oraz gastronomicznych i handlowych (kluby studenckie, bary, stołówka, księgarnie specjalistyczne itp.) a także funkcji zamieszkania zbiorowego (np. hotel asystencki, dom studencki);
- 18) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy;
- 19) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć zabudowę sytuowaną przy granicach działek geodezyjnych, której elewacje frontowe tworzą zwarty ciąg budynków wzdłuż ulic i placów.

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 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. Poszczególnym terenom przypisano symbol liczbowo - literowy składający się z:

- 1) kolejnej liczby porządkowej;
- 2) symbolu literowego wskazującego na rodzaj przeznaczenia terenu.

3. Ustalenia tekstowe planu zapisano w układzie:

- 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze objętym planem;
- 2) ustaleń szczegółowych - indywidualnych dla każdego terenu lub grupy terenów.

4. 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. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone i orientacyjne;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekt budowlany przeznaczony do rozbiórki;
- 5) linia istniejącego podziału na działki budowlane;
- 6) linia dopuszczalnego podziału na działki budowlane;
- 7) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej;
- 9) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 10) orientacyjny przebieg ciągu pieszego;
- 11) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
  - a) MW - U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej,
  - b) U - teren zabudowy usługowej,
  - c) UO - teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty,
  - d) UO/UN - teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty, nauki i szkolnictwa wyższego,
  - e) UC - teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) UA - teren zabudowy usługowej z zakresu administracji,
  - g) UK - teren zabudowy usługowej z zakresu kultury,
  - h) UKR - teren zabudowy usługowej z zakresu kultury religijnej,
  - i) ZP - teren zieleni parkowej,
  - j) KP- teren placu miejskiego,
  - k) KD-Z - teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej,
  - l) KD-L - teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej,

- m) KD-L/KD-T - teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej z linią tramwajową,
- n) KD-D - teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej,
- o) KD-D X - teren drogi publicznej - ciąg pieszo - jezdny,
- p) KD-W - teren drogi wewnętrznej,
- r) IE - teren urządzeń elektroenergetycznych.

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

- a) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków,
- b) pomnik przyrody ożywionej .

### **Rozdział 3.**

#### **Ogólne ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem**

**§ 5.** Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące przeznaczenia terenu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów o funkcjach produkcyjnych, drobnej wytwórczości i rzemiosła, magazynowo-składowych, handlu hurtowego, skupu surowców wtórnych, 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) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji usługowych z zakresu obsługi motoryzacyjnej typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, lakiernie itp.;
- 3) w przypadku ustalenia dla danego terenu wielu przeznaczeń, oznaczonych symbolami literowymi oddzielonymi myślnikiem lub ukośnikiem, należy przyjąć, że przeznaczenia te są równoważne i mogą występować wspólnie w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu i zabudowy, jak również samodzielnie.

**§ 6.** Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się strefę „A” pełnej ochrony konserwatorskiej i strefę „B” ochrony konserwatorskiej w granicach określonych na rysunku planu dla których obowiązuje:
  - a) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy kształtującej sylwetkę zespołu,
  - b) zachowanie rozplanowania placów i ulic z utrzymaniem ich szerokości i przekroju,
  - c) zachowanie historycznej nawierzchni ulic wykonanych z kostki brukowej i płyt kamiennych,
  - d) utrzymanie historycznych linii zabudowy oraz wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych,
  - e) zachowanie lub nawiązanie zagospodarowaniem terenu do historycznego podziału działek,
  - f) zachowanie i rekonstrukcja historycznych murów i ogrodzeń,
  - g) zachowanie i rewaloryzacja Parku Kazimierza Wielkiego oraz innych historycznych założeń zieleni miejskiej bez możliwości wprowadzania nowych podziałów geodezyjnych i zabudowy kubaturowej,
  - h) dostosowanie nowej zabudowy do zachowanych elementów historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, formy i podziałów architektonicznych,
  - i) eliminowanie obiektów dysharmonizujących zachowany historyczny układ urbanistyczny oraz obiektów znajdujących się w złym stanie technicznym i pozbawionych walorów architektonicznych,
- 2) obowiązuje zachowanie zabudowy historycznej wpisanej do rejestru zabytków oraz zabudowy wartościowej pod względem architektonicznym ujętej w gminnej ewidencji zabytków, z wymogiem prowadzenia remontów konserwatorskich, konserwacji i rewaloryzacji pod nadzorem właściwego konserwatora zabytków, polegającej na:
  - a) zachowaniu lub odtworzeniu pierwotnego pokrycia dachów, przy zastosowaniu historycznych materiałów np. dachówki, blachy, papy,

- b) zachowaniu historycznych proporcji powierzchni muru i otworów okiennych lub drzwiowych,
  - c) zachowaniu lub odtworzeniu historycznych tynków i detali architektonicznych,
  - d) zachowaniu i konserwacji elewacji ceglanych, obowiązuje zakaz ich tynkowania, malowania i ocieplania,
  - e) zakazie ocieplania elewacji frontowych budynków a także innych elewacji (np. szczytowych) ozdobionych detalem architektonicznym,
  - f) zachowaniu lub przywróceniu stolarki okiennej i drzwiowej, wykonanej z materiałów historycznych z obowiązkiem zachowania historycznych podziałów i kształtu, oraz z zakazem stosowania stolarki z PCV,
  - g) zakazie stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne,
  - h) usunięciu z elewacji frontowych elementów szpecących w tym: okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, niezgodnionych reklam, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych - wskazane jest umieszczanie tych elementów w specjalnie przygotowanych wnękach lub niszach budynków;
- 3) w strefach ochrony konserwatorskiej wymagane jest uzgadnianie z właściwym konserwatorem zabytków wszelkiej działalności inwestycyjno - budowlanej, podziałów geodezyjnych, zmiany sposobu użytkowania, remontów, modernizacji, adaptacji obiektów zabytkowych, uzupełnień zabudowy, zdobienia i kolorystyki brył architektonicznych, wprowadzania małych form architektonicznych, wprowadzania elementów reklamy wizualnej, nawierzchni ulic i chodników, ogrodzeń, oświetlenia ulic, iluminacji obiektów zabytkowych, prac w obszarze zabytkowej zieleni miejskiej;
- 4) wyznacza się strefę „W” ochrony archeologicznej, obejmującą cały obszar objęty planem, w granicach której ustala się obowiązek uzgodnienia zamierzonych robót ziemnych z właściwym konserwatorem zabytków oraz przeprowadzenia przed ich rozpoczęciem badań archeologicznych, których zakres zostanie określony zgodnie z przepisami o ochronie zabytków;
- 5) na rysunku planu wskazuje się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa kujawsko - pomorskiego, objęte ochroną konserwatorską i prawną na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych:
- budynki przy ul. Gdańskiej - 2 (kościół Klarysek), 4, 14, 20, 22, 28a,
  - budynek przy ul. Jagiellońskiej - 3,
  - budynki przy ul. Konarskiego - 2, 9,
  - budynek przy ul. Krasińskiego - 2,
  - budynek przy ul. Piotra Skargi - 3,
  - budynki przy ul. Plac Wolności - kościół Św. Piotra i Pawła, 1, 2, 5, 9;
- 6) w obiektach zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków województwa kujawsko - pomorskiego wymagane jest przeprowadzanie remontów konserwatorskich, których efektem będzie w zależności od potrzeb konserwacja, rewaloryzacja i rekonstrukcja budynków, z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków, a także zachowaniem i konserwacją elewacji ceglanych; obowiązuje zachowanie istniejącej formy i stylistyki architektonicznej obiektu z możliwością dokonywania rozbudowy o takie elementy jak schody, pochylnie, zadaszenia itp., elementy związane z zapewnieniem dostępu i bezpieczeństwa użytkowania budynku, elementy wystroju architektonicznego - detale.

**§ 7. 1. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem podstawowych zasad kompozycji urbanistycznej, tworzenie funkcjonalnego i przejrzystego układu budynków, zieleni, ciągów komunikacyjnych;
- 2) wymagane dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej, z założeniem harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 3) wymagany wysoki standard architektoniczny budynków i zagospodarowania terenu (w tym również ogrodzeń) w zakresie formy i materiałów wykończeniowych elewacji i nawierzchni;

- 4) zespół budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego powinien charakteryzować się jednolitym charakterem w zakresie formy architektonicznej budynków, ich proporcji, rodzaju dachu, rodzaju zastosowanych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych itp.;
- 5) wymagana rewaloryzacja wnętrza kwartałów i poszczególnych nieruchomości (podwórek) służąca podniesieniu jakości zagospodarowania i poprawie warunków funkcjonowania poprzez realizację działań związanych z:
  - a) remontowaniem, konserwacją i restauracją wartościowej zabudowy historycznej znajdującej się w złym stanie technicznym i jej adaptacją dla funkcji mieszkaniowo-usługowych,
  - b) rozbiórką jednokondygnacyjnych budynków mieszkalnych, produkcyjnych, składowych oraz obiektów gospodarczych o niskim standardzie architektonicznym i złym stanie technicznym,
  - c) wprowadzeniem uzupełniającej zabudowy usługowo-mieszkaniowej z obowiązkiem dostosowania kubatury i formy architektonicznej do specyfiki terenu i historycznego charakteru istniejącej wartościowej zabudowy,
  - d) zagospodarowaniem wnętrza kwartałów oraz przedogródków zielenią i urządzeniami małej architektury, aranżacją nawierzchni itp.

## 2. Określa się ogólne zasady umieszczania reklam:

- 1) w granicach terenów komunikacji, placów miejskich, terenów zieleni ustala się zakaz lokalizacji obiektów reklamowych jako wolno stojących nośników reklamowych (w tym reklam wielkoformatowych typu np. billboard, cityboard, citylight), z wyjątkiem tablic informacyjnych stanowiących element systemu informacji miejskiej, turystycznej oraz regulaminów;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji na budynkach reklam promujących produkty np. usługi, towary, idee; stanowiących informacje np. o ich zaletach i możliwościach nabycia itp.; dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów i tablic, stanowiących informację o zakresie prowadzonej działalności, zamocowanych w taki sposób by stanowiły integralną część wystroju architektonicznego elewacji i były w nią wkomponowane;
- 3) wymagane jest by estetyka i sposób umieszczenia reklamy na budynku lub w jego sąsiedztwie były dostosowane do charakteru i formy architektonicznej i estetycznej budynku i jego wystroju architektonicznego;
- 4) 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.;
- 5) obowiązuje zakaz umieszczania reklam w sposób uniemożliwiający prawidłowe korzystanie z budynku i poszczególnych pomieszczeń (np. ograniczający doświetlenie pomieszczeń);
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam nie związanych z prowadzoną działalnością usługową lub na terenach, w granicach których nie jest prowadzona żadna działalność usługowa;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam na obiektach wpisanych do rejestru zabytków, z wyłączeniem szyldów stanowiących informację o zakresie prowadzonej działalności;
- 8) ustala się maksymalną powierzchnię reklam na elewacjach budynków:
  - a) na budynkach mieszkalnych i usługowych zlokalizowanych w granicach terenu oznaczonego symbolem MW-U - 10 % powierzchni elewacji,
  - b) na budynkach usługowych zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych symbolami U, UA, UC, UO, UO/UN – 20 % powierzchni elewacji;
- 9) obowiązuje zakaz montowania anten satelitarnych i urządzeń klimatyzacyjnych na elewacjach budynków; dopuszcza się sytuowanie urządzeń na dachach budynków.

## § 8. Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące zasad ochrony środowiska:

- 1) na rysunku planu wskazuje się drzewa stanowiące pomniki przyrody ożywionej, objęte ochroną prawną z uwagi na wartość przyrodniczą i krajobrazową:
  - od ul. Jagiellońskiej - bożodrzew gruczołowaty (2 szt.),
  - od ul. 3-go Maja - wiąz szypułkowy (1 szt.),

- Park Kazimierza Wielkiego - cyprysik błotny (2 szt.), dąb (1 szt.), wiąz szypułkowy (1 szt.), dąb stożkowy (1 szt.),
- od ul. Gimnazjalnej - miłorząb dwuklapowy (1 szt.),
- od ul. 19 marca 1981 r. - wiąz szypułkowy (1 szt.),
- Plac Wolności - platan klonolistny (1 szt.), winobluszcz trójklapowy;

- 2) usuwanie drzew i krzewów w nasadzeniach o charakterze parkowym lub innych historycznych formach zieleni miejskiej, starodrzewu oraz drzew w wieku dojrzałym, wyróżniających się wysokimi walorami przyrodniczymi i estetycznymi, na usunięcie których zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi wymagane jest stosowne zezwolenie, podlega ograniczeniu i może nastąpić jedynie w przypadku uzasadnionej wycinki o charakterze pielęgnacyjnym, porządkowym a także w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 3) dopuszcza się możliwość usunięcia drzew i krzewów o niskich wartościach ekologicznych i estetycznych oraz tzw. samosiejek;
- 4) postuluje się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów na niezagospodarowanych powierzchniach biologicznie czynnych, stanowiących nieutwardzone powierzchnie gruntu, a także zieleni w donicach itp.;
- 5) wymagane zachowanie poziomu hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MW-U, U, UKR, UK, UA, UC jak dla terenów zabudowy śródmiejskiej,
  - b) UO, UO/UN jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) w celu ochrony lokali mieszkalnych przed działaniem hałasu konieczne jest wprowadzenie zabezpieczeń o podwyższonej izolacji akustycznej (w tym np. ścian i okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej, itp.) w budynkach usytuowanych bezpośrednio przy ul. Gdańskiej, ul. Krasińskiego, ul. 3 Maja, ul. Konarskiego, ul. Piotra Skargi i ul. Gimnazjalnej;
- 7) obowiązuje odprowadzenie wód deszczowych z utwardzonych powierzchni ulic, parkingów i placów gospodarczych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej.

**§ 9.** Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalania i ich podziałów;
- 2) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu i w ustaleniach szczegółowych uchwały oraz na podstawie przepisów odrębnych; granice działek budowlanych stanowią linie istniejących i dopuszczalnych podziałów na działki budowlane;
- 3) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów, których efektem będzie wydzielenie działek pod budynkami i innymi obiektami typu pawilony handlowe, małe obiekty usługowe, kioski, garaże, itp.;
- 4) dopuszcza się podziały geodezyjne służące potrzebom dokonania uregulowań własnościowych, poprawie warunków funkcjonowania nieruchomości oraz w celu wyodrębnienia nieruchomości gruntowych na potrzeby dróg i dojazdów.

**§ 10.** Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wymagane kształtowanie przestrzeni publicznych w sposób umożliwiający nadanie im indywidualnego charakteru dostosowanego do klimatu miejsca, sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych i poprawie jakości życia mieszkańców;
- 2) wymagane uzyskanie reprezentacyjnego i atrakcyjnego wyglądu przestrzeni ogólnodostępnych a także otoczenia obiektów użyteczności publicznej poprzez aranżację nawierzchni, wprowadzenie obiektów małej architektury, zieleni itp. przy zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno-estetycznego miejsca;
- 3) w zagospodarowaniu terenów postuluje się uwzględnienie zapewnienia ciągłości i powiązania wskazanych na rysunku planu głównych ciągów pieszych, ze szczególną dbałością o ich jakość estetyczną;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych funkcjonujących na zasadzie czasowo określanych umów dzierżawnych typu małe pawilony handlowo-usługowe, kioski, garaże itp.;

5) istniejące tymczasowe obiekty handlowe typu wolnostojące pawilony handlowe, kioski itp. usytuowane w przestrzeni placów miejskich i parków przeznaczone są docelowo do rozbiórki.

**§ 11.** Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące zasad użytkowania, modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) system komunikacji tworzą:

a) system dróg publicznych:

- ulica klasy zbiorczej - oznaczona symbolem KD-Z (fragment),
- ulica klasy lokalnej - oznaczona symbolem KD-L i KD-L/KD-T (z linią tramwajową),
- ulica klasy dojazdowej - oznaczona symbolem KD-D,
- ciąg pieszo - jezdny - oznaczony symbolem KD-DX,

b) droga wewnętrzna - oznaczona symbolem KD-W,

c) ciągi piesze - przebieg orientacyjny w terenach UA i UO;

2) w pasach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji, dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury w tym wiat przystankowych;

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

5) dla terenów oznaczonych symbolami 4.KD-L (ul. Gimnazjalna), 8.KD-L (ul. Mikołaja Reja), 34.KD-L (ul. Plac Wolności) wymagane jest zachowanie historycznej nawierzchni;

6) dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów, ich przebudowa, a także lokalizacja nowych zjazdów może nastąpić w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy drogi;

7) dopuszcza się zachowanie w pasach dróg publicznych schodów, wyspów; dopuszcza się ich wydzielenie za zgodą zarządcy drogi;

8) dopuszcza się utrzymanie, modernizację, przebudowę oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenów komunikacji, z wymogiem udostępnienia jej służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy drogi;

9) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy ulic;

10) dla działek, które nie mają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy ustalić prawo przejścia i przejazdu na zasadzie służebności drogowej sąsiadujących działek lub zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) dopuszcza się zachowanie istniejącej i wprowadzenie nowej zieleni wysokiej, w formie zieleni przyulicznej nie kolidującej z sieciami infrastruktury technicznej i rozwiązaniami technicznymi drogi;

12) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego parkingu; obowiązuje zakaz uwzględniania w bilansie miejsc postojowych zlokalizowanych w pasach dróg publicznych;

13) dla funkcji usługowych wymagane zapewnienie miejsc postojowych w granicach działek budowlanych lub terenów inwestycyjnych w ilości:

- a) max 10 miejsc (zalecane 6) postojowych przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur, urzędów, obiektów usługowo-handlowych, gastronomicznych itp.,
- b) max 15 miejsc (zalecane 10) postojowych przypadających na 100 łóżek hotelowych,
- c) max 10 miejsc (zalecane 3) postojowych przypadających na 100 studentów i zatrudnionych,

- d) max 7 miejsc (zalecane 4) postojowych przypadających na 100 miejsc użytkowych obiektów widowiskowych,
- e) max 6 miejsc (zalecane 5) postojowych na 100 miejsc zwiedzających (wystawy);
- 14) dla funkcji mieszkaniowych wymagane zapewnienie miejsc postojowych w granicach działek budowlanych lub terenów inwestycyjnych w ilości max 0,6 miejsca postojowego dla każdego mieszkania;
- 15) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się indywidualne określenie zapotrzebowania na miejsca parkingowe i przyjęcie wyższych wskaźników, niż powyżej podane wartości maksymalne.

**§ 12.** Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące zasad użytkowania, modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) w pasach drogowych dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi;
- 2) w pasach drogowych dopuszcza się zachowanie, modernizację, przebudowę oraz realizację sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci;
- 3) dla pozostałych terenów dopuszcza się zachowanie, modernizację i przebudowę infrastruktury technicznej niezwiązanej bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem uwzględnienia jej w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienia służbom eksploatacyjnym i konserwującym gestora sieci, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w przypadku zbywania terenów, na których znajdują się sieci infrastruktury technicznej, obowiązuje ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych dla tych sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku realizacji sieci infrastruktury technicznej na terenach nie przeznaczonych pod inwestycje celu publicznego, obowiązuje ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych dla tych sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 6) Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej I strefy ciśnienia z magistralnych przewodów wodociągowych zlokalizowanych w ulicach przyległych, poprzez istniejącą sieć rozdzielczą modernizowaną lub rozbudowaną o niezbędne odcinki, na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - b) sieć wodociągową miejską projektować w ciągach komunikacyjnych publicznych lub w terenach ogólnodostępnych,
  - c) w przypadku realizacji odcinków miejskiej sieci wodociągowej w drogach wewnętrznych, wymagane są szczegółowe uzgodnienia z gestorem sieci z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - d) sieć wodociągową projektować w ciągach komunikacyjnych z zachowaniem układów pierścieniowych;
- 7) Zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:
  - a) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji ściekowej do zlewni kolektora B z odprowadzeniem na przepompownię ścieków PK-1, a następnie na oczyszczalnię ścieków „Fordon”; podłączenie do sieci wykonać zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
  - b) kanalizację sanitarną miejską projektować w ciągach komunikacyjnych publicznych lub w terenach ogólnodostępnych,
  - c) w przypadku realizacji miejskich kanałów ściekowych w drogach wewnętrznych, wymagane są szczegółowe uzgodnienia z gestorem sieci z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - d) kanalizację sanitarną projektować w układzie rozdzielczym, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci;
- 8) Zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
  - a) odprowadzenie ścieków deszczowych istniejącymi kolektorami K.4, K.5 i K.6 z wylotem do rzeki Brdy, poprzez istniejące i projektowane kanały deszczowe zlokalizowane w ulicach przyległych, na warunkach określonych przez gestora sieci,

- b) w zlewniach kolektorów K.4, K-5 oraz K.6 wymagane jest zachowanie wartości współczynników spływu określonych w opracowaniu branżowym „Studium programowo – przestrzennym kanalizacji deszczowej m. Bydgoszczy” oraz każdorazowo określonych przez gestora sieci,
  - c) przebudowa kolektora K.5 wymaga realizacji urządzeń oczyszczania wód opadowych zlokalizowanych poza granicami opracowania planu miejscowego,
  - d) urządzenia do retencjonowania wód opadowych i roztopowych realizowane dla potrzeb poszczególnych nieruchomości należy lokalizować w granicach działki inwestora,
  - e) ścieki deszczowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyszczać na terenie działki inwestora, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - f) dla kolektorów piętrowych należy bezwzględnie przestrzegać zasady rozdziału kanałów deszczowych od ściekowych poprzez założenie pokryw międzykanałowych,
  - g) kanalizację deszczową projektować w układzie rozdzielczym, w ciągach komunikacyjnych publicznych lub w terenach ogólnodostępnych,
  - h) w przypadku realizacji odcinków miejskiej kanalizacji deszczowej w drogach wewnętrznych, wymagane są szczegółowe uzgodnienia z gestorem sieci z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 9) Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez istniejącą i projektowaną sieć gazową niskiego ciśnienia w powiązaniu z istniejącymi i projektowanymi sieciami gazowniczymi zlokalizowanymi w ulicach przyległych, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) podłączenie do sieci gazowej średniego ciśnienia możliwe jest po jej realizacji w ulicach przyległych zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - c) dopuszcza się wykorzystanie gazu dla celów grzewczych,
  - d) projektowaną sieć gazową należy lokalizować w ciągach komunikacyjnych lub w terenach zielonych ogólnodostępnych;
- 10) Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) preferowane zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, po jej rozbudowie, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł energii cieplnej jak gaz, energia elektryczna, paliwa ekologiczne, lub inne, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych,
  - c) obowiązuje zakaz realizacji nowych instalacji grzewczych zasilanych paliwami stałymi,
  - d) w istniejących budynkach dopuszcza się wykorzystanie węgla kamiennego jako źródła energii cieplnej wyłącznie pod warunkiem zachowania normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery, określonych w przepisach odrębnych; wskazana jest wymiana starych kotłów i pieców domowych opalanych węglem kamiennym (drewnem itp.) na nowoczesne źródła ciepła;
- 11) Zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie obiektów adaptowanych, przebudowywanych i modernizowanych z istniejących sieci elektroenergetycznych,
  - b) sieci niskiego napięcia i stacje transformatorowe wykorzystywane dla zasilania modernizowanych i projektowanych budynków należy dostosować do zwiększonego obciążenia,
  - c) ustala się utrzymanie stacji transformatorowych własności przedsiębiorstwa energetycznego zlokalizowanych na terenie opracowania z możliwością ich przebudowy na stacje nowego typu,
  - d) ustala się utrzymanie przebiegów kablowych linii średniego napięcia (SN), dopuszcza się niezbędną ich przebudowę wynikającą z przebudowy układu komunikacyjnego, względnie kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach gestora sieci,

- e) zasilanie projektowanych obiektów na terenie oznaczonym symbolem 2.UO z istniejącej sieci kablowej niskiego napięcia (nn), po jej rozbudowie lub z projektowanej linii kablowej wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Gimnazjalna”,
- f) zasilanie projektowanej zabudowy na terenie 9.UO z istniejącego przyłącza kablowego,
- g) zasilanie projektowanych obiektów na terenie 15.UO/UN z istniejącej sieci kablowej niskiego napięcia,
- h) zasilanie projektowanych obiektów na terenie 24.UC w zależności od zapotrzebowanej mocy z istniejącej sieci kablowej nn względnie z projektowanej linii kablowej nn wyprowadzonej ze stacji „Muzeum”,
- i) dla terenów, dla których nie określono szczegółowego sposobu zasilania pozostawia się dotychczasowy sposób zasilania w energię elektryczną,
- j) dopuszcza się możliwość posadowienia dodatkowych stacji transformatorowych (w tym abonenckich) na obszarze objętym niniejszą uchwałą;

12) Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:

- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną na warunkach gestorów sieci,
- b) zabrania się budowy nowych oraz rozbudowy i wymiany istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych,
- c) istniejące napowietrzne linie telefoniczne docelowo przewidzieć do skablowania,
- d) ustala się adaptację istniejących urządzeń telekomunikacyjnych z możliwością ich remontów i przebudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- e) dopuszcza się umieszczanie urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym min. kompaktowych stacji bazowych w powiązaniu z bryłą budynku, poprzez np. ich wbudowanie, dobudowanie, umieszczenie na dachu budynku, przy zachowaniu parametrów wysokościowych zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych,
- f) podłączenie do innych sieci i urządzeń teletechnicznych lub odbiór sygnału poprzez istniejącą lub projektowaną sieć teletechniczną, na warunkach gestorów sieci;

13) Zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami stałymi:

- a) odpady komunalne, po wcześniejszej segregacji, przekazywać podmiotom posiadającym zezwolenia na odbieranie odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości,
- b) gospodarowanie pozostałymi rodzajami odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Określa się ogólne ustalenia planu dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- a) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych funkcjonujących na zasadzie czasowo określanych umów dzierżawnych, w tym blaszanych garaży, kiosków, pawilonów usługowo-handlowych, itp. o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- c) obowiązuje zakaz dokonywania wymiany, rozbudowy i nadbudowy obiektów przeznaczonych w planie miejscowym do rozbiórki, do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się przeprowadzenie remontów i przebudów budynków,
- d) zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie dla obsługi i na czas trwania plenerowych imprez kulturalnych, rozrywkowych, sportowo-rekreacyjnych (np. koncertów, wystaw, kiermaszy itp.), w tym także sezonowych ogródków gastronomicznych; wymagana lokalizacja obiektów o wysokim standardzie estetycznym, wykonanych z wysokiej jakości materiałów.

**§ 14.** Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- a) dla wszystkich terenów gminnych - 0 %,

b) dla pozostałych terenów - 30%.

#### **Rozdział 4.** **Szczegółowe ustalenia planu**

**§ 15.** 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1.MW-U , 5.MW-U , 11.MW-U , 13.MW-U , 18.MW-U , 30.MW-U , 36.MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach działek budowlanych;
- 3) w granicach działki budowlanej wymagane jest utrzymanie 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;
- 4) obowiązuje zachowanie zabudowy wpisanej do rejestru zabytków, wskazanej na rysunku planu; wszelka działalność inwestycyjno - budowlana wymaga uzgodnienia i pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
- 5) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub wymiany istniejących budynków z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale;
- 6) wejścia do budynków pierzejowych należy realizować bezpośrednio w poziomie ulicy, pochylnie i schody należy umieszczać wewnątrz budynku;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych, technicznych i garaży jako obiektów wolno stojących i przybudówek, obowiązuje lokalizacja pomieszczeń gospodarczych, technicznych i garażowych w budynkach mieszkaniowych i usługowych;
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, m.in. obiektów garażowych, kiosków, pawilonów usługowo-handlowych, wiat, itp.;
- 9) wymagana jest rewaloryzacja istniejącego założenia zieleni na działce nr 8 obręb 130 znajdującej się na terenie oznaczonym symbolem 5.MW-U z uwzględnieniem ochrony miłorzębu dwuklapowego wpisanego do rejestru pomników przyrody;
- 10) na działce nr 12 obręb 130 znajdującej się w granicach terenu oznaczonego symbolem 13.MW-U, która z uwagi na parametry i usytuowanie nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej, dopuszcza się utrzymanie funkcji parkingowej z obsługą komunikacyjną od ul. Konarskiego lub przyłączenie jej do sąsiednich działek w celu poprawienia ich warunków zagospodarowania;
- 11) na działkach nr 26/7, 26/9 i na części działki nr 26/19 obręb 130 znajdujących się w granicach terenu oznaczonego symbolem 30.MW-U dopuszcza się utrzymanie i rozbudowę istniejących obiektów lub lokalizację nowej z a budowy usługowo - handlowej o zwartej formie i jednolitym charakterze, nawiązującej do istniejącej zabudowy historycznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się wysokość zabudowy:

- a) wymagane dostosowanie wysokości nowych lub rozbudowywanych budynków pierzejowych do sąsiadującej zabudowy, szczególnie w zakresie usytuowania poziomów otworów okiennych, gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu;
- b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1.MW-U - zabudowa pierzejowa usytuowana przy ul. Gdańskiej i ul. Plac Wolności - w wysokości od 18 do 22 m; zabudowa pierzejowa od ul. Zygmunta Krasińskiego - w wysokości od 15 do 18 m; dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału zabudowy o minimalnej wysokości 8 m,
- c) w granicach terenów oznaczonych symbolami 5.MW-U, 13.MW-U - zabudowa pierzejowa - w wysokości od 11 do 15 m; dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału zabudowy o minimalnej wysokości 8 m,

- d) w granicach terenu oznaczonego symbolem 11.MW-U - zabudowa pierzejowa od ul. Piotra Skargi i ul. Mikołaja Reja - w wysokości od 11 do 15 m; zabudowa pierzejowa od ul. 3 Maja - w wysokości od 14 do 20 m; dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału zabudowy o minimalnej wysokości 8 m,
  - e) w granicach terenu oznaczonego symbolem 18.MW-U - zabudowa pierzejowa od ul. Ks. Stanisława Konarskiego - w wysokości od 17 do 20m; dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału i od strony Parku Kazimierza Wielkiego zabudowy o minimalnej wysokości 8 m,
  - f) w granicach terenu oznaczonego symbolem 30.MW-U - zabudowa pierzejowa usytuowana przy ul. Gdańskiej - w wysokości od 18 do 22 m; zabudowa pierzejowa usytuowana przy ul. Parkowej i ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem 31.KD-DX - w wysokości od 15 do 18 m; dla działek nr 26/7, 26/9 i dla części działki nr 26/19 obręb 130 zabudowa w wysokości od 4 do 6 m; dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału i od strony Parku Kazimierza Wielkiego zabudowy o minimalnej wysokości 4 m, dla obiektów gospodarczo - technicznych np. portiernia, dopuszcza się zabudowę poniżej 4 m,
  - g) w granicach terenu oznaczonego symbolem 36.MW-U - zabudowa pierzejowa usytuowana przy ul. Gdańskiej - w wysokości od 18 do 22 m; dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału zabudowy o minimalnej wysokości 8 m; zabudowa pierzejowa usytuowana przy ul. Parkowej w wysokości od 15 do 18 m,
  - h) dla istniejącej wyższej lub niższej zabudowy niż określona w § 15 ust. 3 pkt. 1) dopuszcza się ewentualne nadbudowy związane np. z modernizacją obiektu,
  - i) dopuszcza się by budynki sytuowane we wnętrzach kwartałów zabudowy lub od strony Parku Kazimierza Wielkiego, a w szczególności dobudowywane części budynków jak klatki wejściowe, przeszklone werandy, ogrody zimowe, łączniki były realizowane w niższej wysokości niż określona w § 15 ust. 3 pkt. 1) pod warunkiem dostosowania formy architektonicznej do istniejącej zabudowy;
- 2) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy;
- 3) dopuszcza się by maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolami 18.MW-U, 30.MW-U, 36.MW-U wynosiła 100 %;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej dla terenów oznaczonych symbolem 1.MW-U, 5.MW-U, 11.MW-U, 13.MW-U nie może przekraczać 80 %;
- 5) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami 18.MW-U, 30.MW-U, 36.MW-U może wynieść 0 %,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami 1.MW-U, 5.MW-U, 11.MW-U, 13.MW-U nie może być mniejszy niż 15 %;
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) obowiązuje obsługa z przyległych dróg publicznych oraz z drogi wewnętrznej;
- 2) wymagane zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych zgodnie z zasadami określonymi w § 11 pkt. 13 ) -15 );
- 3) obowiązuje wymóg zapewnienia dojazdu do stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 10.IE od ul. Piotra Skargi;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie dojeżdż do budynków usytuowanych w granicach terenu oznaczonego symbolem 18.MW-U od strony Parku Kazimierza Wielkiego.

**§ 16. 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami 2.UO, 9.UO, 19.UO - teren zabudowy usługowej z zakresu oświaty.**

2. Przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy usługowej z zakresu nauki i szkolnictwa wyższego.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach działek budowlanych;

- 3) w granicach działki budowlanej wymagane jest utrzymanie 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;
- 4) obowiązuje zachowanie zabudowy wpisanej do rejestru zabytków, wskazanej na rysunku planu; wszelka działalność inwestycyjno - budowlana wymaga uzgodnienia i pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
- 5) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub wymiany istniejących budynków z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków;
- 7) na rysunku wskazuje się budynek docelowo przeznaczony do rozbiórki;
- 8) przeznaczają się do zachowania i ochrony konserwatorskiej pomnik przyrody ożywionej usytuowany w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.UO ( wskazany na rysunku planu);
- 9) na terenie oznaczonym symbolem 19.UO wymagana lokalizacja ciągu pieszego ogólnodostępnego łączącego ul. Konarskiego z Parkiem Kazimierza Wielkiego (orientacyjny przebieg przedstawiony został na rysunku planu).

#### 4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

##### 1) ustala się wysokość zabudowy:

- a) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2.UO - zabudowa usytuowana przy ul. Plac Wolności - wysokości od 18 do 20 m; zabudowa usytuowana przy ul. Gimnazjalnej i zabudowa przy ul. Krasińskiego - w wysokości od 15 do 18; dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału zabudowy o minimalnej wysokości 8 m,
  - b) w granicach terenu oznaczonego symbolem 9.UO - zabudowa usytuowana przy ul. Mikołaja Reja - w wysokości od 11 do 15 m; zabudowa usytuowana przy ul. Krasińskiego i ul. 3 Maja - w wysokości od 14 do 20 m; dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału zabudowy o minimalnej wysokości 8 m,
  - c) w granicach terenu oznaczonego symbolem 19.UO - zabudowa usytuowana przy ul. Konarskiego - w wysokości od 17 do 20 m; dla zabudowy zlokalizowanej we wnętrzu kwartału i od strony Parku Kazimierza Wielkiego dopuszcza się zabudowę o minimalnej wysokości 8 m,
  - d) dla istniejącej wyższej lub niższej zabudowy niż określona w § 16 ust. 4 pkt. 1) dopuszcza się ewentualne nadbudowy związane z modernizacją techniczną obiektu np. szyb windy;
- 2) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy;
  - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 70%;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 10%;
  - 5) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu i w § 9 uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa z przyległych dróg publicznych;
- 2) obowiązuje wymóg zapewnienia dojazdu do stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 3.IE;
- 3) wymagane zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych zgodnie z zasadami określonymi w § 11 pkt. 13 ) i 15 ).

#### § 17. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 7.U - teren zabudowy usługowej.

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

- 1) obowiązuje sytuowanie nowych budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub wymiany istniejących budynków na podstawie jednego kompleksowego projektu z wymogiem jednoczesnej realizacji z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących i dobudowanych do budynków;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji wejść do budynków od strony zapleczy tj. od strony terenu oznaczonego symbolem 6.KD-W; dopuszcza się utrzymanie istniejących wejść do budynków do czasu realizacji kompleksowej przebudowy;
- 5) obowiązuje zakaz grodzenia terenu.

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

- 1) ustala się wysokość zabudowy od 4 do 8 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 90 %;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej może wynieść 0%;
- 4) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu i w § 9 uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa z przyległych dróg publicznych oraz z drogi wewnętrznej;
- 2) wymagane zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych zgodnie z zasadami określonymi w § 11 pkt. 13 ) i 15 ).

**§ 18. 1.** Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 15.UO/UN - teren zabudowy usług z zakresu oświaty, nauki i szkolnictwa wyższego.

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

- 1) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach działek budowlanych;
- 3) w granicach działki budowlanej wymagane jest utrzymanie 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;
- 4) obowiązuje zachowanie zabudowy wpisanej do rejestru zabytków, wskazanej na rysunku planu; wszelka działalność inwestycyjno - budowlana wymaga uzgodnienia i pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
- 5) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub wymiany istniejących budynków z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków.

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

- 1) wysokość zabudowy od 11 do 35 m; dopuszcza się lokalizację we wnętrzu kwartału zabudowy o minimalnej wysokości 8 m, dla obiektów gospodarczo - technicznych, galerii i pawilonów dydaktyczno - ekspozycyjnych dopuszcza się zabudowę poniżej 8 m;
- 2) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 50 % z wyjątkiem nieruchomości, gdzie wskaźnik nie może być spełniony z uwagi na istniejące zagospodarowanie;

- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15% z wyjątkiem nieruchomości, gdzie ten wskaźnik nie może być spełniony z uwagi na istniejące zagospodarowanie;
- 5) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu i w § 9 uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa z przyległych dróg publicznych;
- 2) obowiązuje wymóg zapewnienia dojazdu do stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 16.IE od ul. Jagiellońskiej;
- 3) wymagane zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych zgodnie z zasadami określonymi w § 11 pkt. 13 ) i 15 ).

**§ 19. 1.** Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 20.UA - teren zabudowy usługowej z zakresu administracji.

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

- 1) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach działek budowlanych;
- 3) w granicach działki budowlanej wymagane jest utrzymanie 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;
- 4) obowiązuje zachowanie zabudowy wpisanej do rejestru zabytków, wskazanej na rysunku planu; wszelka działalność inwestycyjno - budowlana wymaga uzgodnienia i pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
- 5) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub wymiany istniejących budynków z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale;
- 6) dopuszcza się utrzymanie nadziemnego łącznika między budynkami;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków;
- 8) wymagane utworzenie ciągu pieszego ogólnodostępnego łączącego ul. Jagiellońską z Parkiem Kazimierza Wielkiego oraz ul. Konarskiego z Parkiem Kazimierza Wielkiego (orientacyjny przebieg przedstawiony został na rysunku planu).

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

- 1) wysokość zabudowy od 15 do 35 m; od strony Parku Kazimierza zabudowa o minimalnej wysokości 8 m; dla obiektów gospodarczo - technicznych dopuszcza się niższą zabudowę;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60 % z wyjątkiem nieruchomości, gdzie wskaźnik nie może być spełniony z uwagi na istniejące zagospodarowanie;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 10% z wyjątkiem nieruchomości, gdzie ten wskaźnik nie może być spełniony z uwagi na istniejące zagospodarowanie.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa z przyległych dróg publicznych;
- 2) obowiązuje wymóg zapewnienia dojazdu do stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 21.IE od ul. Konarskiego;
- 3) wymagane zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych zgodnie z zasadami określonymi w § 11 pkt. 13 ) i 15 ).

**§ 20.** 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 22.ZP – teren zieleni parkowej – Park Kazimierza Wielkiego.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wymagana jest ochrona i rewaloryzacja historycznego założenia parkowego poprzez opracowanie kompleksowego projektu rewaloryzacji wraz z gospodarką drzewostanem, określającego wytyczne do działań konserwatorskich na terenie parku, w tym działań związanych z ochroną i pielęgnacją drzewostanu i zakrzewień, nasadzeń kwiatowych, runa parkowego, trawników, obiektów małej architektury parkowej (m.in. rzeźb, fontanny, pergoli) i elementów wyposażenie parku (min. oświetlenia, ławek), a także ochroną i pielęgnacją systemu wodnego oraz dróg i nawierzchni parkowych;
- 2) wszelkie działania związane z zagospodarowaniem Parku Kazimierza Wielkiego powinny zmierzać do ochrony jego walorów historycznych i przyrodniczo-krajobrazowych;
- 3) do czasu opracowania projektu rewaloryzacji parku, wyłącznie na warunkach i w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków i zarządcą parku dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów architektury ogrodowej (np. pergoli, trejaży, posągów, wodotrysków itp.),
  - b) sytuowanie nowych dojazdów do budynków usługowych o funkcji np. gastronomicznej czy kulturalnej, sąsiadujących z terenem parku,
  - c) lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie dla obsługi i na czas trwania plenerowych imprez kulturalnych, sportowo-rekreacyjnych np. koncertów, wystaw itp., w tym także sezonowych ogródków gastronomicznych, sytuowanych w sąsiedztwie istniejących lokali gastronomicznych,
  - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń stanowiących uzupełnienie istniejącego zagospodarowania lub niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania parku jak: elementów wyposażenia parku (np. ławek, śmietników itp.), urządzeń oświetleniowych, urządzeń rekreacyjnych i zabawowych (np. stolików do gry, huśtawek, drabinek itp.) a także wprowadzanie uzupełniających nasadzeń zieleni;
- 4) wymagane odtworzenie w historycznym miejscu fontanny „Potop” autorstwa Ferdinanda Lepcke oraz remont ścian basenu wraz ze stopniami i otaczającej mozaiki;
- 5) wymagana realizacja wszystkich elementów zagospodarowania parku w tym urządzeń i elementów stanowiących jego wyposażenie a także obiektów tymczasowych o najwyższym standardzie estetycznym, z wykorzystaniem najwyższej jakości materiałów;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych funkcjonujących na zasadzie czasowo określanych umów dzierżawnych typu małe pawilony handlowo-usługowe, kioski itp.;
- 7) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącego obiektu tymczasowego (pawilonu handlowego) zlokalizowanego w rejonie ul. Piotra Skargi, na dotychczas obowiązujących zasadach tj. na podstawie zawieranych z zarządcą terenu czasowych umów dzierżawnych, bez możliwości nadbudowy, rozbudowy obiektu;
- 8) obowiązuje zakaz dokonywania wtórnych podziałów działek i ich sprzedaży;
- 9) obowiązuje zakaz grodzenia terenu;
- 10) dopuszcza się ograniczoną lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie zagrażającą zieleni parkowej;
- 11) obowiązuje obsługa terenu parku z przyległych dróg publicznych.

**§ 21.** 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 25.UKR - teren zabudowy usługowej z zakresu kultu religijnego (kościół p.w. Wniebowzięcia N.P. Marii).

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków w tym również budynków tymczasowych;
- 2) obowiązuje zachowanie zabudowy wpisanej do rejestru zabytków, wskazanej na rysunku planu; wszelka działalność inwestycyjno - budowlana wymaga uzgodnienia i pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
- 3) wymagana rewaloryzacja istniejącego założenia zieleni w oparciu o projekt uzgodniony z właściwym konserwatorem zabytków;

4) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na budynku oraz w terenie, dopuszcza się usytuowanie reklam związanych wyłącznie z podstawowym przeznaczeniem terenu, mających charakter okolicznościowy i informacyjny.

3. Zasady obsługi komunikacyjnej - obowiązuje obsługa z przyległych dróg publicznych .

**§ 22.** 1. Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 24.UC - teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

2. Linie rozgraniczające teren 24.UC stanowią granice terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

3. Przeznaczenie uzupełniające - teren zabudowy usługowej.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

2) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach działek budowlanych;

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

4) obowiązuje zachowanie zabudowy wpisanej do rejestru zabytków, wskazanej na rysunku planu; wszelka działalność inwestycyjno - budowlana wymaga uzgodnienia i pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;

5) w budynku zlokalizowanym przy ul. Gdańskiej 4, wpisanym do rejestru zabytków, preferowane jest utrzymanie funkcji usługowych z zakresu kultury wzbogaconych o dodatkowe funkcje usługowe, uzupełniające ofertę użytkową obiektu;

6) w granicach działki budowlanej wymagane jest utrzymanie 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;

7) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących lub dobudowanych do budynków.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy od 18 do 22 m; dla istniejącej niższej zabudowy dopuszcza się ewentualne nadbudowy związane np. z modernizacją obiektu;

2) wymagane dostosowanie wysokości nowych lub rozbudowywanych budynków do sąsiadującej zabudowy, szczególnie w zakresie usytuowania poziomów otworów okiennych, gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu;

3) dopuszcza się lokalizację zabudowy z dachami o dowolnej geometrii;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej może wynieść 100%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej może wynieść 0%; w zagospodarowaniu wewnątrz urbanistycznych wymagane zastosowanie zieleni w pojemnikach, donicach itp.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obowiązuje obsługa z przyległych dróg publicznych;

2) wymagane zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych zgodnie z zasadami określonymi w § 11 pkt. 13 ) i 15 ).

**§ 23.** 1. Przeznaczenie podstawowe terenów oznaczonych symbolami 27.KP, 33.KP - teren placu miejskiego.

2. Dopuszcza się budowę parkingu podziemnego pod płytą Placu Wolności, pod warunkiem utrzymania istniejącego poziomu placu.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zachowanie zabudowy wpisanej do rejestru zabytków, wskazanej na rysunku planu; wszelka działalność inwestycyjno - budowlana wymaga uzgodnienia i pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
- 2) wymagane uzyskanie reprezentacyjnego i atrakcyjnego wyglądu placów miejskich poprzez aranżację nawierzchni, wprowadzenie obiektów małej architektury, elementów zieleni itp. przy zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno-estetycznego miejsca;
- 3) wymagane jest opracowanie projektu rewaloryzacji Placu Wolności wraz z zielenią w uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- 4) dopuszcza się rewaloryzację placów polegającą na dokonaniu przekształceń układu przestrzenno - funkcjonalnego i podniesieniu jakości przestrzeni publicznej;
- 5) dopuszcza się wzbogacenie istniejącego zagospodarowania o elementy małej architektury np. ławki, fontanny i wodotryski, posągi i rzeźby, urządzenia oświetleniowe, a także terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, np. place gier i zabaw dla dzieci, place wypoczynkowe, obiekty sportowe itp.;
- 6) wymagana realizacja wszystkich elementów zagospodarowania placów w tym urządzeń i elementów stanowiących ich wyposażenie o najwyższym standardzie estetycznym, wykonanych z wysokiej jakości materiałów;
- 7) w granicach terenu oznaczonego symbolem 33.KP wymagana ochrona i rewaloryzacja istniejącego założenia zieleni, a w szczególności zadrzewień o charakterze parkowym, starodrzewu oraz innych drzew w wieku dojrzałym, wyróżniających się wysokimi walorami przyrodniczymi i estetycznymi, z dopuszczeniem wprowadzenia nowych nasadzeń roślinnych przy zastosowaniu różnych form zieleni wysokiej i niskiej;
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych funkcjonujących na zasadzie czasowo określanych umów dzierżawnych typu małe pawilony handlowo-usługowe, kioski, garaże itp.;
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń tymczasowych wyłącznie dla obsługi i na czas trwania plenerowych imprez kulturalnych, rozrywkowych, sportowo-rekreacyjnych (np. koncertów, wystaw, kiermaszy itp.);
- 10) w granicach terenu oznaczonego symbolem 27.KP dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych;
- 11) dopuszcza się funkcjonowanie obiektów tymczasowych typu małe pawilony handlowo-usługowe, kioski itp., na dotychczas obowiązujących zasadach tj. na podstawie zawieranych z zarządcą terenu czasowych umów dzierżawnych, bez możliwości ich nadbudowy, rozbudowy;
- 12) w granicach terenu oznaczonego symbolem 33.KP dopuszcza się budowę pawilonu handlowo-usługowego o powierzchni zabudowy do 40 m<sup>2</sup> w miejscu istniejących obiektów handlowo-usługowych na terenie działki nr 27 obręb 130;
- 13) obowiązuje zakaz dokonywania podziału terenu w celu wydzielenia działek budowlanych dla obiektów tymczasowych typu małe pawilony handlowo-usługowe, kioski itp., działających na zasadzie czasowych umów dzierżawnych;
- 14) dopuszcza się sytuowanie reklam mających charakter okolicznościowy i informacyjny, w wyznaczonych do tego celu miejscach np. słupy, tablice reklamowe;
- 15) parking na działce nr 28 obręb 130 wskazuje się do likwidacji, dopuszcza się jego utrzymanie do czasu realizacji docelowych ustaleń planu.

#### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa z przyległych dróg publicznych;
- 2) obowiązuje wymóg zapewnienia dojazdu do stacji transformatorowej zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem 26.IE od ul. Gdańskiej.

**§ 24. 1.** Przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 32.UK - teren zabudowy usługowej z zakresu kultury.

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

- 1) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i rozbudowa istniejących obiektów z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicach działek budowlanych;
- 3) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy lub wymiany istniejących budynków z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w niniejszej uchwale;
- 4) obowiązuje zachowanie zabudowy wpisanej do rejestru zabytków, wskazanej na rysunku planu; wszelka działalność inwestycyjno - budowlana wymaga uzgodnienia i pozwolenia właściwego konserwatora zabytków;
- 5) wymagane nawiązanie do wartościowej zabudowy historycznej, w oparciu o zasadę integracji elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących i dobudowanych do budynków.

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

- 1) wysokość zabudowy od strony ul. Gdańskiej od 18 do 22 m; wysokość zabudowy od strony Parku Kazimierza Wielkiego o minimalnej wysokości 4 m; dla istniejącej niższej zabudowy dopuszcza się ewentualne nadbudowy związane np. z modernizacją obiektu;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy z dachami o dowolnej geometrii;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej może wynieść 90%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej może wynieść 0%;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji garaży wolno stojących i dobudowanych do budynków.

### 4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje obsługa od ul. Gdańskiej;
- 2) wymagane zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych zgodnie z zasadami określonymi w § 11 pkt. 13 ) i 15 ).

**§ 25.** 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 4.KD-L (ul. Gimnazjalna), 8.KD-L (ul. Mikołaja Reja), 12.KD-L (ul. Piotra Skargi), 17.KD-L (ul. Konarskiego), 34.KD-L (ul. Plac Wolności) - tereny drogi publicznej - ulice klasy lokalnej.

### 2. Zasady oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
  - a) dla 4.KD-L od 10,50 m do 12,50 m,
  - b) dla 8.KD-L od 12,00 m do 12,50 m,
  - c) dla 12.KD-L od 13,50 m do 14,00 m,
  - d) dla 17.KD-L od 12,50 m do 13,20 m,
  - e) dla 34.KD-L od 10,70 m do 12,00 m,
- 3) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny;
- 4) teren lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zalecany typ skrzyżowań z ulicami klasy L, D – zwykle;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami 4.KD-L, 8.KD-L, 34.KD-L wymagane jest zachowanie historycznej nawierzchni;
- 7) wymagane zachowanie przyulicznych nasadzeń drzew w celu zachowania historycznego charakteru ciągów komunikacyjnych; dopuszcza się wprowadzenie nowych lub uzupełniających nasadzeń drzew w formie szpalerów, w sposób uporządkowany (tzn. w regularnych odstępach i w jednym ciągu liniowym) podkreślający przebieg dróg.

**§ 26.** 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 6.KD-W - teren drogi wewnętrznej.

2. Zasady oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zalecany przekrój jednoprzestrzenny bez wydzielonej jezdni i chodników;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 2,30 m do 9,00 m (wg rysunku planu).

§ 27. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 14.KD-Z (ul. 3 Maja) - teren drogi publicznej - fragment ulicy klasy zbiorczej ( chodnik ).

2. Zasady oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - fragmentu objętego planem - zmienna od 3,50 m do 5,00 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejącego obiektu usługowego – kiosku, bez możliwości rozbudowy, na warunkach zarządcy drogi; postulowana przebudowa ww. kiosku jako obiektu wbudowanego w wiatę przystankową;
- 5) teren lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 28. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 23.KD-D ( ul. 19 Marca 1981 r.), 28.KD-D (ul. Parkowa) - teren drogi publicznej - ulice klasy dojazdowej.

2. Zasady oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ulica jednojezdniowa z chodnikiem;
- 2) dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wydzielonej jezdni i chodników;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
  - a) dla 23.KD-D od 9,50 m do 15,00 m,
  - b) dla 28.KD-D od 5,40 m do 9,00 m,
- 4) zalecany typ skrzyżowań: z 35.KD-L/KD-T i z ul. Jagiellońską (znajdującą się poza granicami planu) – na prawe skrzyży,
- 5) teren lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem 23.KD-D ustala się uzupełnienie istniejących szpalerów drzew, dopuszcza się ich wycinkę w przypadkach koniecznych, przeznacza się do zachowania i ochrony konserwatorskiej pomnik przyrody ożywionej (wskazany na rysunku).

§ 29. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 31.KD-DX - teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej, ciąg pieszo - jezdny.

2. Zasady oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ulica bez wyodrębnionej jezdni i chodników, przekrój jednoprzestrzenny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,50 m do 9,00 m;
- 3) teren lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się utrzymanie dojazdu do nieruchomości położonych w sąsiedztwie ciągu pieszego, usytuowanych w granicach terenu 30.MW-U, na zasadach określonych przez zarządcę drogi;
- 5) na rysunku wskazuje się obiekt docelowo przeznaczony do rozbiórki; do czasu realizacji ustaleń planu obiekt może funkcjonować na dotychczasowych zasadach dzierżawy, bez możliwości rozbudowy, nadbudowy lub wymiany;
- 6) ulica o przekroju jednoprzestrzennym bez wydzielonej jezdni i chodników .

§ 30. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 35.KD-L/KD-T (ul. Gdańska) - teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej z linią tramwajową.

2. Zasady oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ulica jednojezdniowa z linią tramwajową, obustronnymi chodnikami, ścieżką rowerową oraz zatokami postojowymi;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w układzie jednoprzestrzennym, przy założeniu stworzenia preferencyjnych warunków dla ruchu pieszego i transportu publicznego, z ograniczeniami dla parkowania pojazdów;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,00 m do 26,00 m;
- 4) zalecany typ skrzyżowań z ulicami klasy D i L – na prawe skrety;
- 5) teren lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) wymagane jest uzyskanie reprezentacyjnego charakteru ulicy poprzez aranżację nawierzchni, wprowadzenia elementów małej architektury, oświetlenia, zieleni;
- 7) ustala się uzupełnienie istniejących szpalerów drzew, dopuszcza się ich wycinkę w przypadkach koniecznych;
- 8) dopuszcza się utrzymanie istniejących obiektów usługowych – kiosków, bez możliwości rozbudowy, na warunkach zarządcy drogi; postulowana przebudowa ww. kiosków jako obiektów wbudowanych w wiaty przystankowe lub ich dyslokacja z terenów dróg publicznych w partery budynków pierzejowych, zlokalizowanych w pobliżu przystanków.

**§ 31.** 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 3.IE, 10.IE, 16.IE, 21.IE, 26.IE, 29.IE - teren urządzeń elektroenergetycznych - stacja transformatorowa.

2. Zasady oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zachowanie istniejących parterowych stacji transformatorowych, murowanych; dopuszcza się remonty, modernizacje, rozbudowy, przebudowy obiektu, zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale i przepisami odrębnymi ; w przypadku przebudowy budynku wymagane dostosowanie formy architektonicznej obiektu do charakteru zabudowy o wartości historycznej;
- 2) wysokość do 4 m; dopuszcza się realizację dachu o dowolnej geometrii, dostosowanej do otaczającej zabudowy;
- 3) dopuszcza się dyslokację obiektu ustalonego na terenie oznaczonym symbolem 26.IE lub jego wkomponowanie w bryłę obiektów na terenie oznaczonym symbolem 24.UC (z możliwością nadbudowy funkcji UC) na warunkach gestora sieci;
- 4) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu.

3. zasady obsługi komunikacyjnej - obsługa komunikacyjna stacji transformatorowych z sąsiadujących ulic na zasadach służebności przejazdu przez działki:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 3.IE - dojazd od ul. Gimnazjalnej oznaczonej symbolem 4.KD-L, przez działkę nr 40/2 obręb 130;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 10.IE - dojazd od ul. Piotra Skargi oznaczonej symbolem 12.KD-L, przez działkę nr 39/2 obręb 147;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem 16.IE - dojazd od ul. Jagiellońskiej;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem 21.IE - dojazd od ul. Konarskiego oznaczonej symbolem 17 .KD-L;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem 26.IE - dojazd od ul. Gdańskiej oznaczonej symbolem 35.KD-L/K D-T, przez działkę nr 3/2 i 3/4 obręb 129;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem 29.IE - dojazd od ul. 19 Marca 1981 r. oznaczonej symbolem 23.KD-D.

**Rozdział 5.**  
**Przepisy końcowe**

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Miasta

**dr Zbigniew Sobociński**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XII/112/11  
Rady Miasta Bydgoszczy  
z dnia 25 maja 2011 r.  
Zalacznik1.JPG

Załącznik Nr 1-1a do Uchwały Nr XII/112/11  
Rady Miasta Bydgoszczy  
z dnia 25 maja 2011 r.  
Zalacznik1-1a.jpg

Załącznik Nr 1-1b do Uchwały Nr XII/112/11  
Rady Miasta Bydgoszczy  
z dnia 25 maja 2011 r.  
Zalacznik1-1b.jpg

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XII/112/11  
Rady Miasta Bydgoszczy  
z dnia 25 maja 2011 r.  
Zalacznik2.doc

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XII/112/11  
Rady Miasta Bydgoszczy  
z dnia 25 maja 2011 r.  
Zalacznik3.doc

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XII/112/11  
Rady Miasta Bydgoszczy  
z dnia 25 maja 2011 r.  
Zalacznik4.doc

