

**UCHWAŁA NR XXI/367/15  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY**

z dnia 25 listopada 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Czyżkówko - Flisy" w Bydgoszczy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz.199, poz.443, poz.774, poz.1265, poz.1434 i poz.1713) uchwała się, co następuje:

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonego Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Czyżkówko - Flisy” w Bydgoszczy, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 28 ha, położony jest pomiędzy ulicami Wyrzyką i Grunwaldzką na północy, a Kanałem Bydgoskim na południu, od zachodu ograniczony jest ścianą lasu i fragmentem ul. Mławskiej, od wschodu ulicą Zieloną i terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej przy ulicy Aleksandra Kamińskiego, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwaną rysunkiem planu, opracowanym w skali 1:1000;
- 2) załączniki nr 1/1a i 1/1b – stanowiące wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy;
- 3) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 2.** Ustalenie przeznaczenia terenów położonych w granicach obszaru objętego planem, określenie sposobu ich zagospodarowania i warunków zabudowy, następuje w oparciu o:

- 1) ustalenia planu, określone w rozdziale 2 i 3 uchwały;
- 2) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 1 uchwały i na rysunku planu.

**§ 3. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu stanowiącą granicę obszaru na którym dopuszcza się sytuowanie zabudowy, w tym także bezpośrednio przy tej granicy, ale bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 2) ogrodzeniu pełnym - należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów mniejszej niż 40% powierzchni każdego przęsła lub całego ogrodzenia;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony indywidualnym symbolem;
- 4) zachowaniu zabudowy – należy przez to rozumieć utrzymanie i użytkowanie istniejącej zabudowy w należyłym stanie technicznym i estetycznym, z możliwością remontu i przebudowy.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w uchwale, należy rozumieć zgodnie z pojęciami określeniami funkcjonującymi w przepisach odrębnych.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy A - ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy B - ochrony konserwatorskiej;
- 6) ciąg pieszo-rowerowy - przebieg orientacyjny;
- 7) ciąg pieszy - przebieg orientacyjny;
- 8) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) granica działek budowlanych, proponowana - orientacyjna;
- 2) orientacyjne usytuowanie budynku;
- 3) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;
- 4) strefa wyznaczona w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w obrębie której występują szczególne wymagania i warunki zagospodarowania terenu - stan docelowy;
- 5) strefa wyznaczona w sąsiedztwie obszaru, w obrębie której występują szczególne wymagania i warunki zagospodarowania terenu - stan istniejący;
- 6) orientacyjny układ jezdni;
- 7) linia wyznaczająca powierzchnie ograniczające nieprzekraczalną wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Bydgoszcz-Szwederowo – rzędna wysokościowa określona w m n.p.m..

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne ustalenia planu**

**§ 5.** Ogólne ustalenia planu obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

**§ 6.** Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 2) obowiązuje wysoki standard architektoniczny i estetyczny obiektów budowlanych, w szczególności przy głównych ciągach transportowych (drogach oznaczonych symbolami: KDGP, KDZ);
- 3) budowa budynków, obowiązkowo z zachowaniem linii zabudowy określonych na rysunku planu, chyba że ustalenia planu stanowią inaczej;
- 4) dopuszcza się zachowanie zabudowy, w tym także budynków usytuowanych w części poza liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 5) linie zabudowy określone na rysunku planu, nie odnoszą się do:
  - a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
  - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynku, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
  - c) części budynku, takich jak balkony, galerie, tarasy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp., które mogą wykraczać poza linię zabudowy, o nie więcej niż 1,2 m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
  - d) obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
  - e) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) remontowanych, przebudowywanych oraz nadbudowywanych budynków usytuowanych poza linią zabudowy, o ile zakres przeprowadzonych prac budowlanych nie wykracza poza obrys istniejącego budynków i/lub części, która jest usytuowana poza tą linią;

- 6) w przypadku gdy na rysunku planu nie określono linii zabudowy, obowiązuje usytuowanie wykonywanych, odbudowywanych i rozbudowywanych obiektów i budynków lub ich części, z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budynków;
- 7) w granicach terenów MN, MN/U, U/MN, U-M, U-MZ, MZ-UZ, UN, U, U-P, U/UC/WS, obowiązuje zakaz umieszczania na elewacjach budynków i bezpośrednio na gruncie, nośników reklamowych nie związanych z prowadzoną działalnością w granicach danego terenu lub działki budowlanej;
- 8) w przypadku lokalizacji nośników reklamowych na obiektach lub lokalach usługowych, należy je sytuować w sposób uporządkowany, tak by stanowiły integralną część wystroju architektonicznego elewacji i były w nią wkomponowane;
- 9) obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych w granicach terenów dróg publicznych i terenów zieleni; w obszarach tych dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych stanowiących element: systemu informacji miejskiej, turystycznej i regulaminów oraz tymczasowych informacji o imprezach kulturalno-rozrywkowych i sportowo-rekreacyjnych;
- 10) obowiązuje zakaz budowy siłowni wiatrowych;
- 11) dopuszcza się montaż paneli słonecznych oraz ogniw (paneli) fotowoltaicznych, wyłącznie na dachach lub na elewacjach budynków.

#### § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakres oddziaływania obiektów lub prowadzonej działalności nie powinien powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi, obowiązują zasady dotyczące sytuowania zabudowy, budowy i lokalizacji sieci uzbrojenia terenu, określone w przepisach dotyczących poziomu pól elektromagnetycznych;
- 3) w granicach terenu oznaczonego symbolem U-P obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) w granicach terenów oznaczonych symbolami U/MN, U-M, MN, MN/U oraz terenu **47.U**, obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 5) w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, tereny oznaczone poszczególnymi symbolami należy kwalifikować w zależności od faktycznego zagospodarowania:
  - a) tereny MZ-UZ, jak tereny domów opieki społecznej,
  - b) tereny UN, jak tereny zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) tereny U/MN, MN/U i U-M, jak tereny mieszkaniowo-usługowe,
  - d) tereny MN, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) w granicach terenów **14.MN-U**, **16.U-M**, w częściach bezpośrednio sąsiadujących z terenem drogi oznaczonej symbolem **5.KDGP**, wskazane jest stosowanie elementów chroniących przed hałasem w środowisku, takich jak: materiały budowlane o podwyższonej izolacyjności akustycznej, rozpraszające lub tłumiące fale akustyczne elementy fasad, kształtowanie zieleni o funkcji osłonowej oraz takie usytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które będzie uwzględniało ochronę przed hałasem;
- 7) w granicach terenów: **38.U/MN**, **52.MN**, **56.MN**, **46.MN/U** i **44.MZ-UZ**, w częściach bezpośrednio sąsiadujących z terenem drogi oznaczonej symbolem **35.KDZ** i **39.KDZ**, wskazane jest stosowanie elementów chroniących przed hałasem w środowisku, takich jak: materiały budowlane o podwyższonej izolacyjności akustycznej, rozpraszające lub tłumiące fale akustyczne elementy fasad, kształtowanie zieleni o funkcji osłonowej oraz takie usytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które będzie uwzględniało ochronę przed hałasem.

#### § 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w planie ustala się:

- a) strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującą Kanał Bydgoski wpisany do rejestru zabytków pod nr A/900/1 wraz z otuliną; w granicach ww. strefy położone są następujące tereny: **40.KDZ-ZP, 43.KDZ-WS, 54.WS, 55.WS, 58.ZP** oraz fragment terenu **59.ZP**;
- b) w granicach strefy „A” obowiązuje:
- utrzymanie istniejącego pasa zieleni wzdłuż Kanału wraz z wymogiem rewitalizacji zieleni, stanowiącej integralną część programu obejmującego kompleksowe zagospodarowanie przestrzeni nad Kanałem Bydgoskim,
  - zakaz budowy kiosków, garaży i budynków gospodarczych,
  - zakaz umieszczania wolno stojących nośników reklamowych,
  - zakaz grodzenia działek budowlanych od strony Kanału Bydgoskiego ogrodzeniami pełnymi z elementów betonowych, blaszanych, z tworzyw sztucznych; dopuszcza się grodzenie w formie żywopłotów roślinnych lub z wykorzystaniem ogrodzeń ażurowych, wykonanych z materiałów naturalnych lub kutych-stalowych – dotyczy terenu **53.UN**,
  - określenie zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania poszczególnych terenów, położonych w granicach strefy „A”, następuje w oparciu o ustalenia planu,
- c) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach której położone są następujące tereny: **39.KDZ, 44.MZ-UZ, 52.MN, 51.KDD, 53.UN, 56.MN, 57.MN, 60.IE** oraz fragmenty terenów **34.KK, 11.KDL, 36.KDZ, 48.KDZ, 49.KDZ i 59.ZP**; określenie zasad, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów, położonych w granicach strefy „B”, następuje w oparciu o ustalenia planu,
- d) strefę "W" ochrony archeologicznej, w granicach której znajdują się zabytki archeologiczne; w granicach ww. strefy położone są tereny lub części terenów wskazane w pkt 1a i 1c niniejszego paragrafu, a jej zasięg odpowiada zasięgowi strefy "A" i "B" ochrony konserwatorskiej;
- 2) przebieg granic stref, o których mowa w pkt 1, oznaczono na rysunku planu;
- 3) w granicach stref, o których mowa w pkt 1, obowiązuje ochrona zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków.
- § 9.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) obowiązuje kształtowanie atrakcyjnego i reprezentacyjnego charakteru przestrzeni ogólnodostępnych, a także otoczenia obiektów użyteczności publicznej, poprzez aranżację nawierzchni, wprowadzanie obiektów małej architektury, zieleni, oświetlenia przy jednoczesnym zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno-estetycznego miejsca;
  - 2) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować rozwiązania, materiały, elementy, obiekty o wysokim standardzie estetycznym i jakościowym.
- § 10.** Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dla obsługi funkcji/zabudowy usytuowanych w granicach poszczególnych terenów obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w sposób i w ilości zgodnie z zasadami określonymi w planie, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej;
  - 2) w granicach terenów MZ-UZ, UN, U, U-P, U-MZ, U/UC/WS, U-M, KSp, należy wyznaczyć stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie - 1, na każdy rozpoczęty przedział 50 miejsc do parkowania samochodów osobowych, o ile:
    - łączna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, wyznaczonych dla obsługi terenu, jest większa niż 10,
    - ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
  - 3) dopuszcza się, przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych terenu, budowę kondygnacji podziemnych budynków:
    - a) w granicach terenów MN, MN/U, U/MN oraz U-M - maksymalnie jednej,
    - b) w granicach terenów MZ-UZ, U-MZ, UN, U, U-P, U/UC/WS - maksymalnie trzech;

- 4) w granicach terenów **7.U-P**, **15.U/UC/WS** i **18.U**, obowiązuje budowa szczelnych nawierzchni jezdni, parkingów oraz placów manewrowych, a także szczelnych nawierzchni placów gospodarczych i składowych;
- 5) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie określone w pkt 1-4, zostały zawarte w rozdziale 3 uchwały.

**§ 11.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - nie określa się, ze względu na nie występowanie w granicach obszaru objętego planem.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 16,0m,
  - b) minimalną powierzchnię działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości - 400m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego od 60<sup>0</sup> do 120<sup>0</sup>.

**§ 13.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w granicach obszaru objętego planem:

- 1) obowiązuje zakaz budowy budynków w granicach terenów oznaczonych symbolami ZP, ZO, WS, chyba że z treści ustaleń szczegółowych wynika inaczej;
- 2) na rysunku planu, w granicach terenów: **7.U-P**, **8.KDL**, **9.KDL-WS**, **10.KDL/WS**, **11.KDL**, **15.U/UC/WS**, **19.KDZ**, **20.KDZ-KDL-WS**, **21.KDD-WS**, **24.WS**, **27.ZO**, **28.ZO**, **29.U**, **30.U**, **35.KDZ**, **37.KSp**, **41.KDD**, **46.MN/U**, **47.U**, **49.KDZ**, **53.UN**, określono strefy wyznaczone w sąsiedztwie obszaru kolejowego (w stanie istniejącym i docelowym), dla których zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązują szczególne wymagania i warunki zagospodarowania, w tym usytuowania budowli i budynków oraz usytuowania drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych, a także sposobu urządzania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych;
- 3) obowiązują ograniczenia wysokości obiektów lokalizowanych w granicach obszaru objętego planem, do rzędnej wysokościowej określonej w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Bydgoszcz–Szvederowo i wskazanej na rysunku planu.

**§ 14.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu transportowego:

- 1) system transportowy tworzą:
  - a) tereny dróg publicznych:
    - ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego KDGP,
    - ulice klasy zbiorczej KDZ,
    - ulica klasy zbiorczej oraz transportu kolejowego KDZ-KK,
    - ulica klasy zbiorczej, ulica klasy lokalnej oraz wód powierzchniowych, śródlądowych KDZ-KDL-WS,
    - ulica klasy zbiorczej oraz zieleni urządzonej – parkowej KDZ-ZP,
    - ulica klasy zbiorczej oraz wód powierzchniowych, śródlądowych KDZ-WS,
    - ulice klasy lokalnej KDL,
    - ulica klasy lokalnej oraz wód powierzchniowych, śródlądowych KDL-WS,
    - ulica klasy lokalnej z dopuszczeniem wód powierzchniowych, śródlądowych KDL/WS,
    - ulice klasy dojazdowej KDD,
    - ulica klasy dojazdowej oraz wód powierzchniowych, śródlądowych KDD-WS,
  - b) tereny dróg wewnętrznych - droga wewnętrzna KDW,



- c) teren obsługi transportu samochodowego - parking KSp,
  - d) teren transportu kolejowego:
    - teren transportu kolejowego KK,
    - teren transportu kolejowego oraz wód powierzchniowych, śródlądowych KK-WS,
    - teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej oraz transportu kolejowego KDZ-KK,
  - e) teren transportu wodnego (droga wodna E 70) – Kanał Bydgoski:
    - teren wód powierzchniowych, śródlądowych WS,
    - teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej oraz wód powierzchniowych, śródlądowych KDZ-WS;
- 2) ustala się wymóg zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, a także dróg wodnych i kolejowych przewidzianych w granicach obszaru objętego planem, z zewnętrznym układem transportowym;
- 3) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy ulic, dróg wodnych i kolejowych.

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

- 1) system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia uzbrojenia terenu zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem, w tym tereny oznaczone symbolem IE;
- 2) nowe i rozbudowywane przewody i urządzenia infrastruktury technicznej, należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogi oraz infrastrukturę techniczną, a w przypadkach technicznie uzasadnionych, dopuszcza się ich sytuowanie w granicach terenów o innym przeznaczeniu;
- 3) w przypadku istnienia możliwości terenowych i technicznych, wskazane jest aby przewody i urządzenia infrastruktury technicznej były sytuowane poza jezdnią;
- 4) dopuszcza się utrzymanie oraz rozbudowę, przebudowę i remonty sieci uzbrojenia terenu, w tym niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu przez który przebiegają;
- 5) istniejący i projektowany, w granicach obszaru objętego planem, system infrastruktury technicznej podlega włączeniu (zasilanie, odbieranie, przesyłanie) do systemu zewnętrznego w obrębie poszczególnych przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej, które przebiegają w obszarach sąsiadujących;

**2. Zasady budowy systemu zaopatrzenia w wodę:**

- 1) podstawowy system zaopatrzenia w wodę stanowi zbiorcza sieć wodociągowa;
- 2) dopuszcza się stosowanie innych systemów zaopatrzenia w wodę.

**3. Zasady budowy systemu odprowadzania ścieków komunalnych:**

- 1) podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych stanowi zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej muszą stanowić odrębny system w stosunku do sieci kanalizacji wód opadowych i roztopowych.

**4. Zasady budowy systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- 1) podstawowy system odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, stanowią zbiorcze kanały i kolektory deszczowe;
- 2) sieci kanalizacji wód opadowych i roztopowych muszą stanowić odrębny system w stosunku do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się budowę odrębnego systemu odprowadzenia i/lub retencjonowania wód opadowych i roztopowych nie wymagających oczyszczenia (np. z odwodnienia dachów, tarasów), w celu ich wykorzystania dla drugorzędnych potrzeb gospodarczych i/lub wprowadzenia do wód lub gruntu;
- 4) urządzenia do oczyszczania i/lub retencjonowania wód opadowych i roztopowych, budowane dla potrzeb obsługi poszczególnych nieruchomości, należy lokalizować w granicach tych nieruchomości lub terenu.

**5. Zasady budowy systemu zaopatrzenia w gaz:**

- 1) podstawowy system zaopatrzenia w gaz, stanowią zbiorcze sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia;

2) dopuszcza się stosowanie innych systemów zaopatrzenia w gaz, w tym indywidualne zbiorniki gazu.

6. Zasady budowy systemu zaopatrzenia w energię ciepłą - podstawowy system zaopatrzenia w energię ciepłą stanowią indywidualne systemy grzewcze zasilane gazem, olejem opałowym, energią elektryczną, a także wykorzystujące odnawialne źródła energii (np. poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych, pomp ciepła) oraz inne paliwa, z zastosowaniem instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie spalania oraz umożliwiające osiągnięcie jak najwyższej sprawności w procesie uzyskania energii ciepłej.

7. Zasady budowy systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) podstawowy system zaopatrzenia w energię elektryczną, stanowią przewody oraz urządzenia przedsiębiorstwa energetycznego;
- 2) nowe, rozbudowywane i wymieniane przewody energetyczne niskiego i średniego napięcia należy budować jako przewody podziemne - zabrania się budowy nowych i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych jako linii nadziemnych, z wyłączeniem budowy napowietrznych przyłączy abonenckich prowadzonych od istniejących linii nadziemnych, a także z wyłączeniem remontów istniejących, nadziemnych linii i przyłączy;
- 3) zasilanie obiektów, w zależności od zapotrzebowania mocy przyłączeniowej, ze stacji transformatorowej przedsiębiorstwa energetycznego lub z abonenckiej stacji transformatorowej, lokalizowanej w granicach nieruchomości przyłączanego podmiotu;
- 4) dopuszcza się zasilanie obiektów z wykorzystaniem ogniw (paneli) fotowoltaicznych.

8. Zasady budowy systemu telekomunikacji:

- 1) podstawowy system telekomunikacyjny stanowią przewody i urządzenia teletechniczne i/lub przekaz sygnału za pomocą urządzeń odbiorczo-nadawczych;
- 2) nowe, rozbudowywane i wymieniane przewody telekomunikacyjne należy budować jako przewody podziemne - zabrania się budowy nowych i rozbudowy istniejących linii telekomunikacyjnych jako linii nadziemnych, z wyłączeniem budowy napowietrznych przyłączy abonenckich prowadzonych od istniejących linii nadziemnych, a także z wyłączeniem remontów istniejących, nadziemnych linii i przyłączy abonenckich.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się wykorzystywanie terenów w dotychczasowy sposób.

§ 17. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w granicach obszaru planu, w granicach terenów:

- 1) dróg publicznych oraz terenów oznaczonych symbolami MZ-UZ, UN, IE, KSp, ZP- 5% wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) nie wymienionych w §17 pkt 1) – 30% wzrostu wartości nieruchomości.

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

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.KDL**, **2.KDL**, **8.KDL**, **11.KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie- teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami,
  - b) w granicach terenu **8.KDL**, dopuszcza się budowę chodnika jednostronnego od strony terenów **7.U-P** i **50.U-MZ**,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
    - dla **1.KDL** - 20,0 m,
    - dla **2.KDL** - 13,0 m,
    - dla **8.KDL** - 8,5 m,
    - dla **11.KDL** - 15,0 m;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **9.KDL-WS**, ustala się:

1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej oraz wód powierzchniowych, śródlądowych (Struga Flis);

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) ulica jednojezdniowa z jedno lub obustronnymi chodnikami,

b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 20,0 m,

c) obowiązuje zachowanie ciągłości Strugi Flis, z możliwością przebudowy jej koryta, w formie cieku otwartego,

d) dopuszcza się zmianę przebiegu Strugi Flis, a także jego skanalizowanie pod powierzchnię terenu, w formie przepustu pod drogą lub w przypadku gdy warunki techniczne realizacji inwestycji drogowej nie pozwolą na utrzymanie cieku w formie otwartej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **10.KDL/WS**, ustala się:

1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej z dopuszczeniem wód powierzchniowych, śródlądowych (Struga Flis);

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) ulica jednojezdniowa z jedno lub obustronnymi chodnikami,

b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 30,0 m,

c) dopuszcza się przebudowę koryta i zmianę przebiegu Strugi Flis, w formie cieku otwartego,

d) dopuszcza skanalizowanie Strugi Flis pod powierzchnię terenu, w formie przepustu pod drogą lub w przypadku, gdy warunki techniczne realizacji inwestycji drogowej nie pozwolą na utrzymanie cieku w formie otwartej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem **3.U-MZ**, ustala się:

1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej, zabudowy zamieszkania zbiorowego,

a) ustalone przeznaczenie/funkcje mogą występować wspólnie, w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu i zabudowy, jak również samodzielnie,

b) obowiązuje zakaz lokalizacji punktów zbierania i unieszkodliwiania odpadów;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym również zlokalizowanej poza nieprzekraczalną linią zabudowy,

b) obowiązuje kształtowanie elewacji budynków o wysokich walorach architektonicznych zwłaszcza od strony dróg publicznych, ze szczególnym uwzględnieniem rejonu skrzyżowań,

c) dopuszcza się zachowanie drzewostanu o charakterze leśnym, wkomponowanego w projektowane zagospodarowanie terenu,

d) zasady grodzienia:

- w przypadku grodzienia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych lub budowy ogrodzeń o wysokości do 1,8 m,



- obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych, z tworzyw sztucznych oraz stosowania jaskrawych kolorów,
  - e) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych, w granicach działki/terenu:
    - na powierzchni terenu,
    - w kondygnacji budynku i/lub jej części,
    - na dachu/stropie budynku,
  - f) obsługę transportową zapewnia ulica Wyrzyska,
  - g) zakaz obsługi transportowej z terenu drogi **5.KDGP**;
  - h) zasilanie obiektów w energię elektryczną:
    - z projektowanej linii kablowej nn, wyprowadzonej ze stacji transformatorowej „Wyrzyska”,
    - dopuszcza się, w granicach teren, sytuowanie abonenckich stacji transformatorowych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,2 do 2,0,
  - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 60%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - d) wysokość zabudowy - nie mniejsza niż 6,0 m i nie większa niż 22,0 m,
  - e) nie wprowadza się ograniczeń w zakresie geometrii dachów,
  - f) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych - obowiązuje urządzenie minimum:
    - 3 na 10 miejsc zakwaterowania w budynku zamieszkania zbiorowego (np. hotel, pokoje gościnne),
    - 1 na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w zabudowie,
  - g) miejsca do parkowania dla rowerów – obowiązuje urządzenie minimum 1 miejsca przypadającego na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w zabudowie;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych symbolem: **4.KDZ, 19.KDZ, 35.KDZ, 36.KDZ, 39.KDZ, 48.KDZ i 49.KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu **4.KDZ** :
  - a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami (fragment ulicy Filtrowej) i drogą rowerową,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 40 m;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu **19.KDZ** :
  - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami i drogą rowerową lub pasem dla rowerów, stanowiąca część przejazdu drogowego nad linią kolejową wraz z układem ulic lokalnych,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 30,0 m;
- 4) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu **35.KDZ** :
  - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami i drogą rowerową lub pasem dla rowerów, lokalizowana na obiekcie inżynierskim – wiadukt/most,
  - b) dopuszcza się usytuowanie na powierzchni terenu, pod wiaduktem/mostem, miejsc do parkowania,

- c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 38,0 m;
- 5) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu **36.KDZ** :
- a) ulica jednojezdniowa z chodnikami i ścieżką rowerową lub pasem dla rowerów, lokalizowana na obiekcie inżynierskim – wiadukt/most oraz ulica jednojezdniowa z chodnikami (ul. Mińska) i połączenie z łącznicą węzła drogowego,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zmienna, zgodnie z rysunkiem planu:
- dla drogi lokalizowanej na obiekcie inżynierskim – wiadukt/most - nie mniejszy niż 45,0 m,
  - dla ulicy Mińskiej (pod obiektem) nie mniejszy niż 11,5 m;
- 6) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu **39.KDZ** :
- a) ulica jednojezdniowa z chodnikami i drogą rowerową lub pasem dla rowerów na obiekcie inżynierskim wraz z połączeniem/łącznicą z ulicą Mińską,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 36 m;
- 7) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu **48.KDZ** i **49.KDZ** :
- a) ulica jednojezdniowa z chodnikami - ulica Mińska,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
- dla **48.KDZ** nie mniejsza niż 11,0m,
  - dla **49.KDZ** nie mniejsza niż 12,0 m;
- 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zgodnie z § 8;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.
- § 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem **20.KDZ-KDL-WS**, ustala się:
- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej, ulica klasy lokalnej, oraz wód powierzchniowych śródlądowych (Struga Flis);
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) ulice w układzie dwupoziomowym,
- b) skrzyżowanie jezdni/łącznic ulicy zbiorczej z jezdnią ulicy lokalnej w poziomie terenu np. w formie skrzyżowania o ruchu okrężnym wraz z chodnikami i drogami rowerowymi lub pasami dla rowerów,
- c) przejazd drogowy ulicy zbiorczej, jednojezdniowej z chodnikiem i z drogą rowerową lub pasem dla rowerów lokalizowany na obiekcie inżynierskim– wiadukt/most,
- d) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 38,0 m,
- e) obowiązuje zachowanie ciągłości Strugi Flis z możliwością przebudowy jej koryta, w formie cieku otwartego,
- f) dopuszcza się zmianę przebiegu Strugi Flis, a także jego skanalizowanie pod powierzchnię terenu, w przypadku gdy warunki techniczne realizacji inwestycji drogowej nie pozwolą na utrzymanie cieku w formie otwartej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego symbolem **40.KDZ-ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej oraz zieleni urządzonej - parkowej;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ulica zbiorcza jednojezdniowa z chodnikiem i drogą rowerową lub pasem dla rowerów lokalizowana na obiekcie inżynierskim – moście/wiadukcie,

b) teren zieleni urządzonej – parkowej w poziomie terenu, dla którego:

- obowiązuje zachowanie ogólnodostępnego charakteru terenu,
- obowiązuje budowa ciągu pieszo-rowerowego stanowiącego połączenie terenu **58.ZP** i **59.ZP**, zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu; dopuszcza się rozdzielenie ruchu pieszego od rowerowego,
- dopuszcza się na poziomie terenu budowę echnicznej drogi dojazdowej wzdłuż Kanału Bydgoskiego (ścieżka holownicza),
- dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury (np. ławki, oświetlenie),

d) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 25,0 m;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zgodnie z § 8;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego symbolem **5.KDGP**, ustala się:

1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) ulica dwujezdniowa z chodnikami, drogami rowerowymi i infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego oraz drogą dojazdową – serwisową,

b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu:

- dla terenu stanowiącego fragment ulicy klasy głównej ruchu przyspieszonego (drogę serwisową) – nie mniejsza niż 6,0 m,
- dla pozostałej części terenu – nie mniejsza niż 28m,

c) wskazany typ skrzyżowań – skanalizowane;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych symbolami: **12.KDD**, **13.KDD**, **17.KDD**, **41.KDD**, **51.KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej;

2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) ulica jednoprzestrzenna, bez wyodrębnienia jezdni i chodnika,

b) dopuszcza się ulice jednojezdniowe z jedno lub obustronnymi chodnikami,

c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania -zmienna zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:

- dla **12.KDD** - 6,0 m,
- dla **13.KDD** - 6,5 m,
- dla **17.KDD** – 5,0 m,
- dla **51.KDD** – 6,0 m,

d) teren **41.KDD**, stanowi fragment ulicy dojazdowej w formie placu do zawracania;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **21.KDD-WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej oraz wód powierzchniowych śródlądowych (Struga Flis);
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa z jedno lub obustronnymi chodnikami,
  - b) dopuszcza się jednoprzestrzenny układ ulicy, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 15,0 m,
  - d) obowiązuje zachowanie ciągłości Strugi Flis z możliwością przebudowy jej koryta (przepust drogowy);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem **6.ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem **7.U-P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - a) ustalone przeznaczenie/funkcje mogą występować wspólnie, w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu i zabudowy, jak również samodzielnie,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji z zakresu: wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej (przychodni, gabinetów, klinik, szpitali), opieki społecznej i socjalnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) stosować nowoczesne rozwiązania organizacyjne i technologiczne ograniczające emisję do środowiska np. prowadzenie działalności w zamkniętych i wyizolowanych akustycznie halach,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - c) dopuszcza się budowę przewodów, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
  - d) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - na powierzchni terenu,
    - w kondygnacji budynku i/lub jej części,
    - na dachu/stropie budynku,
  - e) miejsca do parkowania samochodów osobowych, dla obsługi funkcji/zabudowy usytuowanej w granicach danej działki budowlanej, należy lokalizować w granicach terenu **7.U-P**; dopuszcza się urządzenie miejsc do parkowania samochodów osobowych dla obsługi funkcji/zabudowy w granicach terenu **8.KDL**,
  - f) obsługę transportową zapewnia teren drogi: **19.KDZ**, **8.KDL** i **9.KDL-WS**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,2 do 3,0,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%; dla działek budowlanych, dla których w stanie istniejącym udział powierzchni biologicznie czynnej, do powierzchni działki budowlanej jest mniejszy niż 10%, przyjmuje się wskaźnik zgodny ze stanem istniejącym,

- c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 90%; dla działek budowlanych, dla których w stanie istniejącym udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej jest większy niż 90%, przyjmuje się wskaźnik zgodny ze stanem istniejącym,
  - d) wysokość zabudowy - nie większa niż 28,0 m,
  - e) nie wprowadza się ograniczeń w zakresie geometrii dachów,
  - f) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych - obowiązuje urządzenie minimum:
    - 1 miejsca przypadającego na każdy przedział od 1 do 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w zabudowie,
    - 1 miejsca przypadającego na każdych 25 zatrudnionych w produkcji oraz dodatkowych miejsc stosownie do charakteru prowadzonej działalności,
  - g) miejsca do parkowania dla rowerów – obowiązuje urządzenie minimum 1 miejsca przypadającego na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w zabudowie;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dla funkcji produkcyjnej, składów i magazynów: obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii tj. ZDR - zakładów o dużym ryzyku i ZZR - zakładów o zwiększonym ryzyku,
  - b) pozostałe warunki zgodnie z §13.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego symbolem **14.MN-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej,
  - a) ustalone przeznaczenie/funkcje mogą występować wspólnie, w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu i zabudowy, jak również samodzielnie,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji usług z zakresu obsługi motoryzacji: warsztatów naprawczych, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowych, wulkanizacji, lakierni, blacharni, stacji paliw, stacji gazu płynnego,
  - c) obowiązuje zakaz lokalizacji punktów demontażu pojazdów oraz zbierania i unieszkodliwiania odpadów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa w granicach danej działki budowlanej, musi posiadać spójną formę architektoniczną (m.in. w zakresie kolorystyki i geometrii dachu),
  - b) zasady grodzenia:
    - w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych lub budowę ogrodzeń o wysokości do 1,8 m,
    - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg publicznych **12.KDD** i **13.KDD**,
    - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych, z tworzyw sztucznych, oraz stosowania jaskrawych kolorów,
  - c) miejsca do parkowania samochodów osobowych, dla obsługi funkcji/zabudowy usytuowanej w granicach danej działki budowlanej, należy lokalizować w granicach tej działki,
  - d) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - na powierzchni terenu,
    - w kondygnacji budynku i/lub jej części,
  - e) obsługę transportową zapewniają tereny dróg oznaczone symbolami: **13.KDD** i **12.KDD**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,3 do 1,2,
  - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 60%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej - 20%,



- d) wysokość zabudowy - nie większa niż 11,0m,
  - e) nie wprowadza się ograniczeń w zakresie geometrii dachów,
  - f) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych - obowiązuje urządzenie minimum 1 miejsca przypadającego na 1 mieszkanie oraz 1 miejsca przypadającego na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynku lub 50m<sup>2</sup> powierzchni usługowej na gruncie;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem **15.U/UC/WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz z dopuszczeniem wód powierzchniowych, śródlądowych (Struga Flis),
- a) ustalone przeznaczenie/funkcje mogą występować wspólnie, w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu i zabudowy, jak również samodzielnie,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji usług w zakresie obsługi motoryzacji: samochodowych warsztatów naprawczych, lakierni, blacharni, wulkanizacji, stacji kontroli pojazdów oraz punktów demontażu pojazdów,
  - c) obowiązuje zakaz sytuowania punktów zbierania i unieszkodliwiania odpadów z dopuszczeniem gromadzenia, segregowania i magazynowania odpadów w celu przygotowania ich do transportu do miejsca odzysku lub unieszkodliwiania, gdy odbywa się to wewnątrz budynku lub za pomocą urządzeń zlokalizowanych pod powierzchnią terenu,
  - d) dopuszcza się etapowanie inwestycji z wymogiem zapewnienia możliwości prawidłowego funkcjonowania, jak i obsługi transportowej, w tym również odpowiedniej ilości miejsc do parkowania, funkcji i obiektów, realizowanych w późniejszym etapie inwestycji,
  - e) linie rozgraniczające teren oznaczony symbolem **15.U/UC/WS**, stanowią granice terenu pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 2) szczególne warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym również zlokalizowanej poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - b) dopuszcza się nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, z uwzględnieniem przepisów planu,
  - c) dopuszcza się budowę przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) zabudowę usługową należy budować w formie budynku lub zespołu budynków o spójnej formie architektonicznej, będącej harmonijnym połączeniem pomieszczeń, stanowiących poszczególne części obiektu handlowego wraz z zagospodarowaniem,
  - e) obowiązuje kształtowanie zabudowy tak, aby poprzez swój indywidualny charakter stanowiła pozytywny element identyfikacji przestrzennej w tym rejonie miasta,
  - f) obowiązuje kształtowanie elewacji o wysokich walorach architektonicznych zwłaszcza od strony dróg publicznych, ze szczególnym uwzględnieniem rejonu skrzyżowań,
  - g) dopuszcza się przebudowę koryta Strugi Flis w granicach terenu **15.U/UC/WS**, z jej przebiegiem przy południowej granicy terenu w formie ciekłu otwartego, jako lokalnego korytarza ekologicznego, z możliwością lokalizacji przepustu drogowego,
  - h) obowiązuje zagospodarowanie zielenią terenu przylegającego do Strugi Flis po jej północnej stronie, w formie pasa o minimalnej szerokości 10,0 m od linii brzegu z dopuszczeniem elementów małej architektury ze szczególnym uwzględnieniem ekspozycji Strugi Flis,
  - i) obowiązuje zakaz montowania na elewacjach budynku klimatyzatorów w sposób widoczny z terenów dróg publicznych oraz od strony wschodniej skierowanej ku terenowi **14.MN-U**,
  - j) obowiązuje zakaz budowy oddzielonych od zabudowy usługowej: obiektów gospodarczych, magazynowych i technicznych lub obiektów łączących powyższe funkcje, oraz wiat, klatek i zadaszeń magazynowo - gospodarczych z zastrzeżeniem, że powyższy zakaz nie dotyczy:

- obiektów usytuowanych pod powierzchnią terenu,
  - zadaszonych osłon służących do przechowywania wózków sklepowych, rowerów, obiektów małej architektury, instalacji plenerowych (instalacje wodne, rzeźby, instalacje przestrzenne), obiektów prowadzenia handlu sezonowego, obiektów typu podesty i sceny, ogródki letnie,
  - obiektów i urządzeń technicznych,
- k) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, wymagane dla obsługi funkcji/zabudowy lokalizowanej w granicach terenu **15.U/UC/WS**, należy sytuować w granicach tego terenu, w następujący, możliwy sposób:
- jako garażu wbudowanym w zabudowę usługową (stanowiącego część budynku usługowego) lub/i
  - jako garażu podziemnym stanowiącym samodzielny obiekt budowlany lub/i
  - jako parkingu usytuowanym na dachu zabudowy lub/i
  - jako parkingu usytuowanym na powierzchni terenu,
- l) obowiązuje zakaz wyznaczania miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych, w odległości mniejszej niż 10,0m, od granicy z terenem **22.WS**,
- m) miejsca do parkowania dla rowerów sytuować w sąsiedztwie wejść do budynków oraz na parkingach dla samochodów osobowych,
- n) w granicach terenu dopuszcza się:
- budowę placów i ciągów pieszo-rowerowych,
  - budowę terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
  - kształtowanie koryta i brzegów Strugi Flis,
- o) obsługę transportową zapewniają tereny dróg oznaczone symbolami: **5.KDGP, 19.KDZ i 10.KDL/WS**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,3 do 3,2,
  - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 65%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej - 15%,
  - d) wysokość zabudowy – nie większa niż 22,0 m,
  - e) nie wprowadza się ograniczeń w zakresie geometrii dachów,
  - f) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych - obowiązuje urządzenie minimum:
    - 10 miejsc (zalecane 15) przypadających na 100 miejsc użytkowych liczonych łącznie w obiektach widowiskowych, sportowych, kinach, teatrach oraz dodatkowo 1 stanowisko dla autobusu przypadające na 200 miejsc użytkowych liczonych łącznie w w/w obiektach,
    - 15 miejsc (zalecane 25) przypadających na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych,
    - 12 miejsc (zalecane 30) przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowo-handlowych i gastronomicznych,
    - 1 miejsca przypadającego na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług innych niż wyżej wymienione,
  - g) miejsca do parkowania dla rowerów – obowiązuje urządzenie minimum 1 miejsca przypadającego na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w zabudowie,
  - h) w przypadku wprowadzenia zagospodarowania tymczasowego, wskaźniki miejsc do parkowania należy stosować zgodnie z pkt 3f oraz pkt 3g, odpowiednio do wprowadzonej funkcji;
- 4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie:

- a) terenów zieleni,
  - b) parkingu sytuowanego na powierzchni terenu, w tym parkingu dla pojazdów ciężarowych,
  - c) obiektów sportu i rekreacji, a także rozrywki o charakterze sezonowym;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem **16.U-M**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej,
  - a) ustalone funkcje mogą występować wspólnie, w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu i zabudowy, jak również samodzielnie,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji usług z zakresu obsługi motoryzacji: warsztatów naprawczych, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowych, wulkanizacji, lakierni, blacharni, stacji paliw, stacji gazu płynnego, punktów demontażu pojazdów,
  - c) obowiązuje zakaz lokalizacji punktów zbierania i unieszkodliwiania odpadów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
  - b) dopuszcza się nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem przepisów planu,
  - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku, którego geometria dachu oraz wysokość budynku w stanie istniejącym są inne niż parametry określone w ustaleniach planu, dopuszcza się, aby część budynku stanowiąca rozbudowę lub nadbudowę, przyjęła parametry w zakresie geometrii dachu i wysokości nawiązujące do geometrii i wysokości dachu istniejącego budynku podlegającego rozbudowie lub nadbudowie, z wyłączeniem sytuacji gdy nadbudowa będzie polegała na wykonaniu nowej kondygnacji w istniejącym budynku,
  - d) dopuszcza się sytuowanie ścian budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - e) zasady grodzenia:
    - w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych lub budowę ogrodzeń o wysokości do 1,8 m,
    - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony terenów dróg publicznych **13.KDD** i **17.KDD**,
    - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych, z tworzyw sztucznych oraz stosowania jaskrawych kolorów,
  - f) miejsca do parkowania samochodów osobowych, dla obsługi zabudowy usytuowanej w granicach danej działki budowlanej, należy lokalizować w granicach tej działki oraz dopuszcza się w drodze serwisowej w granicach terenu **5.KDGP**,
  - g) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - na powierzchni terenu,
    - w kondygnacji budynku i/lub jej części,
  - h) obsługę transportową zapewniają tereny dróg oznaczone symbolami: **5.KDGP** (poprzez drogę serwisową), **13.KDD** i **17.KDD**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,3 do 2,0,
  - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 60% ,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
  - d) wysokość zabudowy - nie większa niż 16,0 m,

- e) geometria i układ dachu – obowiązuje budowa dachów płaskich, o spadku połaci dachowej nie większej niż 15%,
  - f) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych - obowiązuje urządzenie minimum 1 miejsca przypadającego na 1 mieszkanie oraz 1 miejsca przypadającego na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w zabudowie lub 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej na gruncie;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem **38.U/MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - a) ustalone przeznaczenie/funkcje mogą występować wspólnie, albo funkcja usługowa może występować samodzielnie,
  - b) obowiązuje zakaz lokalizacji usług z zakresu obsługi motoryzacji: stacji paliw, stacji gazu płynnego, punktów demontażu pojazdów,
  - c) obowiązuje zakaz lokalizacji punktu zbierania i unieszkodliwiania odpadów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym również zlokalizowanej poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - b) dopuszcza się nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem przepisów planu,
  - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku, którego geometria dachu oraz wysokość budynku w stanie istniejącym są inne niż parametry określone w ustaleniach planu, dopuszcza się, aby część budynku stanowiąca rozbudowę lub nadbudowę, przyjęła parametry w zakresie geometrii dachu i wysokości nawiązujące do geometrii i wysokości dachu istniejącego budynku podlegającego rozbudowie lub nadbudowie, z wyłączeniem sytuacji gdy nadbudowa będzie polegała na wykonaniu nowej kondygnacji w istniejącym budynku,
  - d) zabudowę usługową realizować w formie budynku lub zespołu budynków o spójnej formie architektonicznej (m.in. w zakresie jednorodnej kolorystyki budynków i geometrii dachu),
  - e) zasady grodzienia:
    - w przypadku grodzienia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych lub budowę ogrodzeń o wysokości do 1,8 m,
    - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony terenu drogi publicznej **48.KDZ**,
    - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych, z tworzyw sztucznych oraz stosowania jaskrawych kolorów,
  - f) miejsca do parkowania samochodów osobowych, dla obsługi zabudowy usytuowanej w granicach terenu lokalizować w jego granicach, dopuszcza się także lokalizowanie ich w granicach terenu **35.KDZ** - na powierzchni terenu,
  - g) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - na powierzchni terenu,
    - w kondygnacji budynku i/lub jej części,
  - h) obsługę transportową zapewnia teren drogi oznaczony symbolem **48.KDZ**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) udział funkcji usługowej, od 40% do 100% powierzchni całkowitej zabudowy, w granicach działki budowlanej,
  - b) udział funkcji mieszkaniowej od 0% do 60% powierzchni całkowitej zabudowy, w granicach działki budowlanej,

- c) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,0,
  - d) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 60%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%,
  - f) wysokość zabudowy - nie większa niż 9,5m,
  - g) geometria i układ dachu – obowiązuje budowa dachów stromych o kącie nachylenia od 20<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>,
  - h) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych - obowiązuje urządzenie minimum 1 miejsca przypadającego na 1 mieszkanie oraz 1 miejsca przypadającego na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w zabudowie lub 50m<sup>2</sup> powierzchni usługowej na gruncie;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami : **18.U, 29.U, 30.U, 47.U** , ustala się:

1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej:

- a) w granicach terenu **47.U**, obowiązuje zakaz lokalizacji usług z zakresu obsługi motoryzacji: warsztatów naprawczych, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowych, wulkanizacji, lakierni, blacharni, stacji paliw, stacji gazu płynnego, punktów demontażu pojazdów,
- b) w granicach terenów **47.U** i **18.U** obowiązuje zakaz lokalizacji punktów zbierania i unieszkodliwiania odpadów;

2) szczegółowe warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- a) zabudowę usługową należy budować w formie budynku lub zespołu budynków o spójnej formie architektonicznej (m.in. w zakresie jednorodnej kolorystyki i geometrii dachu),
- b) obowiązuje kształtowanie elewacji o wysokich walorach architektonicznych,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, w tym również zlokalizowanej poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
- d) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku, którego geometria dachu oraz wysokość budynku w stanie istniejącym są inne niż parametry określone w ustaleniach planu, dopuszcza się, aby część budynku stanowiąca rozbudowę lub nadbudowę, przyjęła parametry w zakresie geometrii dachu i wysokości nawiązujące do geometrii i wysokości dachu istniejącego budynku podlegającego rozbudowie lub nadbudowie, z wyłączeniem sytuacji gdy nadbudowa będzie polegała na wykonaniu nowej kondygnacji w istniejącym budynku,
- e) w granicach terenu **29.U** dopuszcza się wymianę konstrukcji i poszycia dachu istniejącego budynku mieszkalnego, znajdującego się częściowo poza liniami zabudowy; nadbudowa i rozbudowa budynku zgodnie z parametrami określonymi w planie,

f) zasady grodzenia:

- w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych lub budowę ogrodzeń o wysokości do 1,8 m,
- obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych odpowiednio od strony terenów dróg publicznych: **11.KDL, 13.KDD i 17.KDD, 49.KDZ, 21.KDD-WS**,
- obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych, z tworzyw sztucznych oraz stosowania jaskrawych kolorów,

g) obowiązuje usytuowanie miejsc do parkowania samochodów osobowych, dla obsługi terenów usługowych, odpowiednio w granicach poszczególnych terenów,

h) dopuszcza się urządzenie miejsc do parkowania samochodów osobowych w granicach inwestycji,

i) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- na powierzchni terenu,



- w kondygnacji budynku i/lub jej części,

- na dachu/stropie budynku,

j) obsługę transportową terenu oznaczonego symbolem:

- **18.U** – zapewnia teren drogi **13.KDD**, **17.KDD** i **21.KDD-WS**,

- **29.U** – zapewnia teren drogi **11.KDL** i **21.KDD-WS**,

- **30.U** – zapewnia teren drogi **11.KDL** i **21.KDD-WS**,

- **47.U** - zapewnia teren drogi **49.KDZ**;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu:

- **18.U** - od 0,2 do 2,0,

- **29.U**, **30.U** – 0,1 do 1,2,

- **47.U** - od 0,1 do 0,8,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%, z wyłączeniem terenu **18.U**, w granicach którego dopuszcza się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%,

c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1500m<sup>2</sup>,

d) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie większa niż:

- 70%, w granicach terenu oznaczonego symbolem **18.U**,

- 60% w granicach terenów oznaczonych symbolami **29.U**, **30.U**,

- 50%, w granicach terenu oznaczonego symbolem **47.U**,

e) wysokość zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami:

- **18.U** - nie większa niż 16,0m,

- **29.U**, **30.U** - nie większa niż 12,0 m;

- **47.U** - nie większa niż 9,5 m,

f) geometria dachów:

- w granicach terenów oznaczonych symbolami: **18.U**, **29.U** i **30.U**, nie wprowadza się ograniczeń w zakresie geometrii dachów,

- w granicach terenu oznaczonego symbolem **47.U**, obowiązuje budowa dachów płaskich,

g) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych - obowiązuje urządzenie minimum:

- 25 miejsc na 100 zatrudnionych, lub

- 1 miejsca na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w zabudowie,

h) miejsca do parkowania dla rowerów – obowiązuje urządzenie minimum 1 miejsca przypadającego na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w zabudowie;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

**§ 35.** Dla terenu oznaczonego symbolem **37.KSp**, ustala się:

1) przeznaczenie - teren obsługi transportu samochodowego – parking,

a) obowiązuje budowa parkingu,

- b) obowiązuje zakaz lokalizacji usług z zakresu obsługi motoryzacji: stacji kontroli i/lub obsługi pojazdów, warsztatów, lakierni, wulkanizacji, stacji paliw, stacji gazu płynnego, punktów demontażu pojazdów, a także punktów zbierania i unieszkodliwiania odpadów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych - na powierzchni terenu,
  - b) obowiązuje zakaz sytuowania budynków,
  - c) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń i miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
  - d) teren poza utwardzonymi miejscami do parkowania oraz dojściami i dojazdami, zagospodarować zielenią urządzoną,
  - e) dopuszcza się urządzenie zadanych miejsc do parkowania rowerów,
  - f) obsługę transportową zapewnia teren dróg: **10.KDL/WS** i **11.KDL**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolami **31.KK** i **34.KK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren transportu kolejowego;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) linia kolejowa dwutorowa znaczenia państwowego,
  - b) obowiązuje zakaz budowy nowych skrzyżowań linii kolejowej z drogami publicznymi tzn. z przejazdami drogowymi i przejściami pieszymi w poziomie terenu,
  - c) dopuszcza się likwidację istniejącego skrzyżowania linii kolejowej z drogą publiczną tzn. przejazdu drogowego przez tory w granicach terenu **34.KK** (część wschodnia),
  - d) w granicach terenu **34.KK** dopuszcza się zachowanie przystanku kolejowego oraz zachowanie budynku dworca kolejowego na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - e) dopuszcza się, utrzymanie, remonty i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą przystanku kolejowego oraz budynkiem dworca kolejowego,
  - f) dopuszcza się lokalizację usług w budynku dworca kolejowego,
  - g) dopuszcza się urządzenie miejsc do parkowania dla obsługi terenu **34.KK** w jego granicach oraz w granicach terenu **37.KSp**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) dla działki budowlanej, w granicach terenu **34.KK**, na której zlokalizowany jest budynek dworca kolejowego ustala się intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 0,5,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, na której zlokalizowany jest budynek dworca kolejowego – 40%,
  - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, na której zlokalizowany jest budynek dworca kolejowego – nie większa niż 30%,
  - d) wysokość zabudowy - nie większa niż 12 m,
  - e) geometria dachów - obowiązuje budowa dachów o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem od 15° do 40° w odcieniach czerwieni,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych - 1 na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy,

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zgodnie z § 8;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 37. Dla terenu oznaczonego symbolem **32.KK-WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren transportu kolejowego oraz wód powierzchniowych, śródlądowych (Struga Flis);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) linia kolejowa dwutorowa znaczenia państwowego,
  - b) dopuszcza się, utrzymanie, remonty i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej,
  - c) obowiązuje zakaz budowy w poziomie terenu skrzyżowań linii kolejowej z drogami publicznymi (przejazdy drogowe) i przejściami pieszymi,
  - d) obowiązuje zachowanie istniejącego przepustu pod torami kolejowymi, z dopuszczeniem remontów i przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) obowiązuje zachowanie ciągłości Strugi Flis z możliwością przebudowy jej koryta;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem **33.KDZ-KK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej oraz transportu kolejowego;
- 2) zasady i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) przejazd drogowy nad torami kolejowymi,
  - b) ulica jednojezdniowa z chodnikami i drogą rowerową lub pasem dla rowerów, lokalizowana na obiekcie inżynierskim – wiadukcie nad linią kolejową,
  - c) linia kolejowa dwutorowa znaczenia państwowego,
  - d) obowiązuje zakaz budowy w poziomie terenu skrzyżowań linii kolejowej z drogami publicznymi - przejazdów drogowych i przejść pieszych,
  - e) dopuszcza się, utrzymanie, remonty i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci infrastruktury technicznej,
  - f) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu:
    - dla terenu kolejowego, nie mniejsza niż 20,0 m,
    - dla ulicy zbiorczej lokalizowanej na obiekcie inżynierskim – wiadukcie - nie mniejszy niż 47,0 m;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem **44.MZ-UZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy zamieszkania zbiorowego, zabudowy usługowej z zakresu zdrowia i opieki społecznej,
  - a) dopuszcza się, usługi z zakresu: edukacji, poprawy kondycji fizycznej i rehabilitacji, sportu, rekreacji,
  - b) ustalone przeznaczenie/funkcje mogą występować wspólnie, w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu i zabudowy, jak również samodzielnie,
  - c) dopuszcza się funkcje integralnie powiązane - wspomagające usługi z zakresu zdrowia i opieki społecznej oraz usługi, o których mowa w pkt 1a), typu:
    - obsługa techniczna, magazyny, pralnie,

- usługi gastronomii , handlu oraz związane z zakwaterowaniem, z wyłączeniem usług świadczonych przez pola namiotowe i pola kempingowe,
- usługi informacji i komunikacji, administracji;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się zachowanie drzewostanu o charakterze leśnym, wkomponowanego w zagospodarowanie terenu oraz kształtowanie zieleni o funkcjach osłonowych i estetycznych, wzdłuż granicy z terenem oznaczonym symbolem **39.KDZ**,

b) zasady grodzenia:

- w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych lub budowę ogrodzeń o wysokości do 1,8 m,
- obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony terenu drogi publicznej **49.KDZ**,
- obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych, z tworzyw sztucznych oraz stosowania jaskrawych kolorów,

c) miejsca do parkowania samochodów osobowych, dla obsługi funkcji/zabudowy usytuowanej w granicach danej działki budowlanej, należy lokalizować w granicach tej działki,

d) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- na powierzchni terenu,
- w kondygnacji budynku i/lub jej części,

d) obsługę transportową zapewnia teren drogi **49.KDZ**;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,12 do 0,8,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 40%,

d) wysokość zabudowy - nie większa niż 16,0 m,

e) geometria dachów - nie wprowadza się ograniczeń w zakresie geometrii dachów,

f) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych - obowiązuje urządzenie minimum:

- 1 miejsce na 25 zatrudnionych,
- 1 na 4 miejsca zakwaterowania w budynku zamieszkania zbiorowego,
- 1 na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni (użytkowej) obiektów usługowych, dla których nie określono ilości miejsc do parkowania samochodów osobowych w pkt 3f) tiret 1 - 2,

g) miejsca do parkowania dla rowerów – obowiązuje urządzenie minimum 1 miejsca przypadającego na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w zabudowie;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zgodnie z § 8.

**§ 40.** Dla terenu oznaczonego symbolem **50.U-MZ**, ustala się:

1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej, zabudowy zamieszkania zbiorowego,

a) ustalone funkcje mogą występować wspólnie, w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu i zabudowy, jak również samodzielnie,

b) obowiązuje zakaz lokalizacji usług z zakresu obsługi motoryzacji: stacji paliw, stacji gazu płynnego, punktów demontażu pojazdów,

c) obowiązuje zakaz lokalizacji punktów zbierania i unieszkodliwiania odpadów;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
  - b) dopuszcza się nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem przepisów planu,
  - c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku, którego geometria dachu i/lub kolorystyka pokryć dachowych w stanie istniejącym są inne niż parametry dachu określone w ustaleniach planu, dopuszcza się, aby część budynku stanowiąca rozbudowę lub nadbudowę, przyjęła parametry w zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych, nawiązujące do geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych istniejącego budynku podlegającego rozbudowie lub nadbudowie, z wyłączeniem sytuacji gdy nadbudowa będzie polegała na wykonaniu nowej kondygnacji w istniejącym budynku,
  - d) zasady grodzienia:
    - w przypadku grodzienia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych lub budowę ogrodzeń o wysokości do 1,8 m,
    - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony terenów drogi publicznej **8.KDL**,
    - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych, z tworzyw sztucznych oraz stosowania jaskrawych kolorów,
  - e) miejsca do parkowania samochodów osobowych, dla obsługi funkcji/zabudowy usytuowanej w granicach działki budowlanej, należy lokalizować w granicach tej działki,
  - f) dopuszcza się urządzenie miejsc do parkowania dla obsługi funkcji/zabudowy, w granicach terenu **7.U-P**,
  - g) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - na powierzchni terenu,
    - w kondygnacji budynku i/lub jej części,
  - h) obsługę transportową zapewnia teren drogi oznaczony symbolem **8.KDL**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, od 0,3 do 3,0 ,
  - b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 60% ,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%,
  - d) wysokość zabudowy - nie większa niż 22,0 m,
  - e) geometria i układ dachu – obowiązuje budowa dachów płaskich,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych - obowiązuje urządzenie minimum:
    - 1 na 4 miejsca zakwaterowania w budynku zamieszkania zbiorowego,
    - 1 na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni (użytkowej) obiektów usługowych,
  - g) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów - obowiązuje urządzenie minimum 1 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni (użytkowej) obiektów usługowych;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolem **53.UN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy usługowej – naukowo-badawczej:
  - a) dopuszcza się, jako towarzyszące usługom naukowo-badawczym usługi z zakresu:
    - oświaty, edukacji, administracji, usługi informacji i komunikacji,
    - gastronomii i handlu oraz związanych z zakwaterowaniem, z wyłączeniem usług świadczonych przez pola namiotowe i pola kempingowe,
    - sportu i rekreacji, poprawy kondycji fizycznej i rehabilitacji, kultury,



- b) dopuszcza się funkcje integralnie powiązane - wspomagające usługi naukowo-badawcze oraz usługi o których mowa w pkt 1a), typu: obsługa techniczna, warsztaty, magazyny, pralnie, administracja;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje kształtowanie elewacji budynku o wysokich walorach architektonicznych, zwłaszcza od strony Kanału Bydgoskiego i dróg publicznych,
- b) zasady grodzienia:
- w przypadku grodzienia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych lub budowę ogrodzeń o wysokości do 1,8 m,
  - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony terenu drogi publicznej **49.KDZ** i **58.ZP**,
  - obowiązuje zakaz grodzienia działek budowlanych od strony Kanału Bydgoskiego ogrodzeniami pełnymi z elementów betonowych, blaszanych, z tworzyw sztucznych; dopuszcza się grodzienie w formie żywopłotów roślinnych lub z wykorzystaniem ogrodzeń ażurowych, wykonanych z materiałów naturalnych lub kutych-stalowych,
- c) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania dla obsługi zabudowy/funkcji, wyłącznie w granicach terenu **53.UN**,
- d) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
- na powierzchni terenu,
  - w kondygnacji budynku i/lub jej części,
- e) obsługę transportową zapewnia teren drogi oznaczonej symbolem **49.KDZ**,
- f) dopuszcza się budowę abonenckiej stacji transformatorowej SN/nn;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,2 do 1,6,
- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 50%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- d) wysokość zabudowy: nie większa niż 16,0 m,
- e) geometria dachów - obowiązuje budowa dachów płaskich,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania według wskaźnika:
- 12 na 100 miejsc dydaktycznych,
  - 25 na 100 miejsc użytkowych w obiektach widowiskowych i sportowych,
  - 3 na 10 miejsc zakwaterowania w budynku zamieszkania zbiorowego (np. hotel, pokoje gościnne, dom akademicki),
  - 1 na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w zabudowie, dla których nie określono ilości miejsc do parkowania samochodów osobowych w pkt 3f) tiret 1 do 3,
- g) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów: 6 oraz dodatkowo 8 miejsc na 100 miejsc dydaktycznych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) obowiązuje zachowanie kompleksu zabudowy przy ul. Mińskiej 15, wpisanej do ewidencji zabytków, z wymogiem jej konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji, realizowanym poprzez remonty konserwatorskie, w tym: zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków, zakaz ocieplania ścian budynku od zewnątrz, zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramowania okienne, wymagane jest przywrócenie stolarki z materiałów i w formie historycznej; wymiana stolarki dopuszczalna jedynie na stolarkę drewnianą z zachowaniem podziałów, kształtu i detali,
- b) pozostałe ustalenia - zgodnie z § 8;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z §13.

§ 42. Dla terenów oznaczonych symbolami: **42.MN**, **52.MN**, **56.MN**, **57.MN** (fragment działki budowlanej), ustala się:

1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku, którego geometria dachu i/lub kolorystyka pokryć dachowych oraz wysokość w stanie istniejącym są inne niż parametry określone w ustaleniach planu, dopuszcza się, aby część budynku stanowiąca rozbudowę lub nadbudowę, przyjęła parametry w zakresie geometrii dachu, kolorystyki pokryć dachowych, wysokość nawiązujące do geometrii, wysokości dachu i kolorystyki pokryć dachowych istniejącego budynku podlegającego rozbudowie lub nadbudowie, z wyłączeniem sytuacji gdy nadbudowa będzie polegała na wykonaniu nowej kondygnacji w istniejącym budynku,

b) zabudowa w granicach działki budowlanej musi posiadać spójną formę architektoniczną (m.in. w zakresie kolorystyki i geometrii dachu),

c) zasady grodzenia:

- w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych lub budowę ogrodzeń o wysokości do 1,8 m,

- obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony terenu drogi publicznej **48.KDZ**, **51.KDD**

- obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych, z tworzyw sztucznych oraz stosowania jaskrawych kolorów,

d) miejsca do parkowania samochodów osobowych, dla obsługi zabudowy usytuowanej w granicach danej działki budowlanej, należy lokalizować w granicach tej działki,

e) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- na powierzchni terenu,

- w kondygnacji budynku i/lub jej części,

f) obsługę transportową terenu oznaczonego symbolem:

- **42.MN** – zapewnia teren drogi **48.KDZ** oraz **45.KDW**,

- **52.MN** – zapewnia teren drogi **48.KDZ** i **51.KDD**,

- **56.MN** - zapewnia teren drogi **51.KDD**,

- **57.MN** - zapewnia ulica Mławska (po włączeniu terenu w granice działki budowlanej położonej przy ul. Mławskiej 7),

g) zasilanie projektowanych obiektów w granicach terenów oznaczonych symbolami **42.MN**, **52.MN** i **56.MN** poprzez złącza kablowo-pomiarowe niskiego napięcia zlokalizowane jako zabudowane w linii ogrodzenia;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, od 0,1 do 0,5,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,

c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 30%,

d) wysokość zabudowy - nie większa niż 9,5 m,

e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:

- w granicach terenu **42.MN** obowiązuje budowa dachów stromych o kącie nachylenia od 20<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup> oraz kolorystyce pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni,

- w granicach terenów: **52.MN** i **56.MN**, obowiązuje budowa dachów płaskich,

- f) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych - obowiązuje urządzenie minimum 2 miejsc przypadających na 1 mieszkanie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zgodnie z § 8;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego symbolem **46.MN/U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- a) ustalone przeznaczenie/funkcje mogą występować wspólnie, albo funkcja mieszkaniowa może występować samodzielnie,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji usług z zakresu obsługi motoryzacji: warsztaty naprawcze, stacje kontroli pojazdów, myjnie samochodowe, wulkanizacje, lakiernie, blacharnie, stacje paliw, stacje gazu płynnego, demontaż pojazdów,
- c) obowiązuje zakaz lokalizacji punktów zbierania i unieszkodliwiania odpadów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dopuszcza się nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków z uwzględnieniem przepisów planu,
- b) zabudowę w granicy działki realizować w formie budynku lub zespołu budynków o spójnej formie architektonicznej (m.in. w zakresie kolorystyki i geometrii dachu),
- c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynku, którego geometria dachu i/lub kolorystyka pokryć dachowych oraz wysokość w stanie istniejącym są inne niż parametry określone w ustaleniach planu, dopuszcza się, aby część budynku stanowiąca rozbudowę lub nadbudowę, przyjęła parametry w zakresie geometrii dachu, kolorystyki pokryć dachowych, wysokość nawiązujące do geometrii, wysokości dachu i kolorystyki pokryć dachowych istniejącego budynku podlegającego rozbudowie lub nadbudowie, z wyłączeniem sytuacji gdy nadbudowa będzie polegała na wykonaniu nowej kondygnacji w istniejącym budynku,
- d) dopuszcza się stosowanie elementów chroniących przed hałasem w środowisku wynikającym z sąsiedztwa terenu transportu kolejowego oznaczonego symbolem **34.KK**,
- e) zasady grodzenia:
- w przypadku grodzenia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych lub budowę ogrodzeń o wysokości do 1,8 m,
  - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony terenu drogi publicznej **49.KDZ**,
  - obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych, z tworzyw sztucznych, oraz stosowania jaskrawych kolorów,
- f) miejsca do parkowania samochodów osobowych, dla obsługi zabudowy usytuowanej w granicach danej działki budowlanej, należy lokalizować w granicach tej działki,
- g) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
- na powierzchni terenu,
  - w kondygnacji budynku i/lub jej części,
- h) obsługę transportową zapewnia teren drogi oznaczony symbolem **49.KDZ**;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) udział funkcji usługowej od 0% do 40% powierzchni całkowitej zabudowy,
- b) udział funkcji mieszkaniowej od 60% do 100% powierzchni całkowitej zabudowy,
- c) intensywność zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej od 0,3 do 1,2,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - e) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 50%,
  - f) wysokość zabudowy - nie większa niż 9,5m,
  - g) geometria i układ dachu – obowiązuje budowa dachów płaskich,
  - h) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych - obowiązuje urządzenie minimum 1 miejsca przypadającego na 1 mieszkanie oraz 1 miejsca przypadającego na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynku lub 50m<sup>2</sup> powierzchni usługowej na gruncie;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 44. Dla terenu oznaczonego symbolem **45.KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi wewnętrznej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) ulica jednoprzestrzenna, bez wydzielonej jezdni i chodnika,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 5,0m;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 45. Dla terenów oznaczonych symbolami : **58.ZP** i **59.ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni urządzonej – parkowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zachowanie ogólnodostępnego charakteru terenów,
  - b) obowiązuje zagospodarowanie zielenią urządzoną m.in. poprzez nasadzenie drzew i towarzyszącej roślinności, z uwzględnieniem pkt od 2 c) do 2 f),
  - c) dopuszcza się sytuowanie obiektów:
    - małej architektury (np. ławki, altany, deszczochrony),
    - sportu i rekreacji (urządzenia sportowe np. terenowe siłownie, place zabaw, tory rowerowe, boiska),
  - d) powierzchnia przeznaczona pod budowę wszystkich obiektów sportu i rekreacji, o których mowa w pkt 2 c), tiret 2, usytuowanych w granicach każdego z terenów, nie może przekroczyć :
    - 6% powierzchni terenu **58.ZP**,
    - 20% powierzchni terenu **59.ZP**,
  - e) dopuszcza się budowę ścieżek pieszych, pieszo–rowerowych i/lub rowerowych, oraz technicznej drogi dojazdowej wzdłuż Kanału Bydgoskiego (ścieżka holownicza),
  - f) dopuszcza się urządzenie dojazdu do nieruchomości przy ul. Mławskiej 7,
  - g) dopuszcza się budowę przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej - wyłącznie pod powierzchnią terenu,
  - h) obsługę transportową terenów oznaczonych symbolami:
    - **58.ZP**, zapewnia teren drogi **39.KDZ**,
    - **59.ZP**, zapewnia teren drogi **39.KDZ** oraz ulica Mławska;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zgodnie z § 8;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 46. Dla terenów oznaczonych symbolami: **25.ZO**, **26.ZO**, **27.ZO**, **28.ZO**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni ochronnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dla terenów **25.ZO** i **26.ZO** obowiązuje zachowanie ogólnodostępnego charakteru terenów,
  - b) obowiązuje zagospodarowanie zielenią, w tym poprzez nasadzenia drzew i towarzyszącej roślinności, z uwzględnieniem pkt od 2 c) do 2 d),
  - c) dopuszcza się sytuowanie obiektów małej architektury (np. ławki, altany, deszczochrony),
  - d) w granicach terenów **25.ZO** i **26.ZO** dopuszcza się:
    - wyznaczanie ścieżek pieszych,
    - wykonywanie zbiorników wodnych,
    - kształtowanie koryta i brzegów Strugi Flis,
  - e) teren **28.ZO** może stanowić część działki budowlanej łącznie z terenem **38.U/MN** oraz **42.MN**,
  - f) dopuszcza się budowę przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej – wyłącznie pod powierzchnią terenu,
  - g) obsługę transportową terenów oznaczonych symbolami:
    - **25.ZO**, zapewnia teren drogi **21.KDD-WS**,
    - **26.ZO**, zapewnia teren drogi **21.KDD-WS**, **10.KDL/WS** i **11.KDL**,
    - **27.ZO**, zapewnia teren drogi **41.KDD**,
    - **28.ZO**, zapewnia teren drogi oznaczonej symbolem **48.KDZ** (ulicy Mińskiej) poprzez teren **38.U/MN** lub poprzez tereny **45.KDW** i **42.MN**, a także poprzez teren **35.KDZ** (w poziomie terenu);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 47. Dla terenów oznaczonych symbolami: **22.WS**, **23.WS**, **24.WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren wód powierzchniowych, śródlądowych – Struga Flis;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zachowanie ciągłości Strugi Flis,
  - b) dopuszcza się regulację i przebudowę koryta Strugi Flis,
  - c) obsługę transportową terenów oznaczonych symbolem:
    - **22.WS**, zapewnia teren drogi **10.KDL/WS** i **21.KDD-WS**,
    - **23.WS**, zapewniają teren drogi **21.KDD-WS**,
    - **24.WS**, zapewniają teren drogi **41.KDD** poprzez teren **27.ZO**;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 48. Dla terenów oznaczonych symbolami: **54.WS**, **55.WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren wód powierzchniowych, śródlądowych – Kanał Bydgoski- droga wodna E70,
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zachowanie ogólnodostępnego charakteru terenów,
  - b) śródlądowa droga wodna E-70 - dopuszcza się prowadzenie niezbędnych prac w zakresie regulacji i umocnień nabrzeży,
  - c) obsługę transportową terenów oznaczonych symbolem:



- **54.WS**, zapewnia pośrednio teren drogi: **51.KDD** (ulica Mławska) poprzez teren **59.ZP** lub **39.KDZ** oraz poprzez teren **40.KDZ-ZP** i **59.ZP**,

- **55.WS** zapewnia pośrednio teren drogi **39.KDZ** poprzez teren **58.ZP**;

- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zgodnie z § 8;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 49. Dla terenu oznaczonego symbolem **43.KDZ-WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie- teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej oraz wód powierzchniowych śródlądowych (Kanał Bydgoski -droga wodna E-70);
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami i drogą rowerową lub pasem dla rowerów, lokalizowana na obiekcie inżynierskim – moście nad Kanałem Bydgoskim,
  - b) śródlądowa droga wodna E-70 - dopuszcza się prowadzenie niezbędnych prac w zakresie regulacji i umocnień nabrzeży kanału,
  - c) zapewnić swobodną żeglugę w klasie drogi wodnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 28,0 m;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zgodnie z § 8;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

§ 50. Dla terenu oznaczonego symbolem **60.IE**, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się sytuowanie obiektu stacji transformatorowej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - b) stację zasilić za pomocą podziemnej linii kablowej SN,
- c) zasady grodzienia:
  - w przypadku grodzienia nieruchomości dopuszcza się stosowanie żywopłotów roślinnych lub budowę ogrodzeń o wysokości do 1,8 m,
  - obowiązuje zakaz budowy ogrodzenia pełnego do strony drogi publicznej **51.KDD**,
  - zakaz budowy ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, blaszanych, z tworzyw sztucznych oraz stosowania jaskrawych kolorów,
- d) obsługę transportową zapewnia teren drogi **51.KDD** ;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) intensywność zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, od 0,05 do 0,7,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,
  - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie większa niż 80%,
  - d) wysokość zabudowy do 4,5m,
  - e) geometria dachów - obowiązuje budowa dachów płaskich;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zgodnie z § 8;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z § 13.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

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

Przewodniczący Rady Miasta

**dr Zbigniew Sobociński**