

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W BYDGOSZCZY

DYREKTOR
Z-CA DYREKTORA

Grzegorz Rosa
Barbara Liszkiewicz-Czyżewska

OPRACOWNIE:

ZESPÓŁ STUDIALNY	
GENERALNY PROJEKTANT KIEROWNIK ZESPOŁU	mgr inż. arch. Wiesława Witkowska-Kołąkowska nr wpisu do Izby Urbanistów G-021/2002
AKTUALIZACJA I SYNTEZA UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	mgr Monika Bronisz-Kot
	mgr Magdalena Murawska
OPRACOWANIE GRAFICZNE	Danuta Kruś
	Artur Owśnicki
ASYSTENCI	Róża Abram
	Wiesław Maurycy Kornet
ZESPÓŁ INFRASTRUKTURY	
TRANSPORT	mgr inż. Anna Chmielewska
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	mgr inż. Elżbieta Lis

WSPÓŁPRACA:

W ZAKRESIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ:	
mgr inż. arch. Grzegorz Rosa nr wpisu do Izby Urbanistów G-193/2005	
mgr inż. arch. Barbara Liszkiewicz-Czyżewska nr wpisu do Izby Urbanistów G-104/2002	
ZESPÓŁ ŚRÓDMIEŚCIE	Kierownik Zespołu - mgr inż. arch. kraj. Katarzyna Gimbut-Góralczyk nr wpisu do Izby Urbanistów G-098/2002
ZESPÓŁ POŁUDNIE	Kierownik Zespołu - mgr inż. arch. Rafał Szmyt nr wpisu do Izby Urbanistów G-232/2007
ZESPÓŁ PÓLNOC	Kierownik Zespołu - mgr Przemysław Zalas nr wpisu do Izby Urbanistów G-197/2005
ZESPÓŁ REWITALIZACJI	Kierownik Zespołu - Stanisław Wroński
PRACOWNIA OCHRONY ŚRODOWISKA „PRO GAJA” mgr inż. Hanna Bukowska - SYNTEZA UWARUNKOWAŃ EKOFIZJOGRAFICZNYCH PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	
ZARZĄD DRÓG MIEJSKICH I KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ CHARAKTERYSTYKA SYSTEMU TRANSPORTOWEGO BYDGOSZCZY	
WYDZIAŁY URZĘDU MIASTA W ZAKRESIE SWOICH KOMPETENCJI: WYDZIAŁ ROZWOJU I STRATEGII MIASTA, WYDZIAŁ GOSPODARKI KOMUNALNEJ I OCHRONY ŚRODOWISKA, WYDZIAŁ MIENIA I GEODEZJI, WYDZIAŁ EDUKACJI, WYDZIAŁ SPORTU I TURYSTYKI, WYDZIAŁ ZARZĄDZANIA KRYZYSOWEGO, WYDZIAŁ KULTURY, PROMOCJI I WSPÓŁPRACY Z ZAGRANICĄ, WYDZIAŁ ADMINISTRACJI BUDOWLANEJ, WYDZIAŁ INWESTYCJI, WYDZIAŁ ZDROWIA I POLITYKI SPOŁECZNEJ	

NINIEJSZE OPRACOWANIE WYKONANE W LATACH 2007-2009 STANOWI ZMIANĘ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BYDGOSZCZY UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XL/980/05 RADY MIASTA BYDGOSZCZY Z DNIA 27 KWIETNIA 2005 R. W PRACACH PROJEKTOWYCH WYKORZYSTANO TREŚĆ DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCEGO „STUDIUM” SPORZĄDZONEGO W MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ W BYDGOSZCZY, KTÓRĄ ZWERYFIKOWANO W OPARCIU O AKTUALNE DANE, DOSTOSOWUJĄC DO OBECNEJ SYTUACJI PRAWNEJ, SPOŁECZNEJ I GOSPODARCZEJ.

SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

1. Podstawa opracowania

Niniejsze Studium stanowi zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bydgoszczy uchwalonego uchwałą Nr XLVI/980/05 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 kwietnia 2005 r.

Zmianę sporządzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 poz. 717) oraz uchwałą Nr. XVIII/229/07 Rady Miasta Bydgoszczy z 27 września 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia niniejszej zmiany.

2. Cel i zakres opracowania

Studium poprzez określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, stanowi podstawowe narzędzie umożliwiające spełnienie zadań własnych gminy w zakresie ładu przestrzennego, komunikacji i infrastruktury technicznej. Jest to jedyny, obligatoryjny, interdyscyplinarny, dokument planistyczny uwzględniający długofalowe zamierzenia, określający kierunki przemian przestrzennych i infrastruktury technicznej na obszarze całego miasta.

Ustalenia studium, które nie jest przepisem gminnym a jedynie „aktem kierownictwa wewnętrznego gminy”, realizowane są poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe uchwała się po stwierdzeniu ich zgodności ze studium.

Celem niniejszego opracowania jest dostosowanie problematyki studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bydgoszczy do zmian przepisów zawartych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80 poz. 717) oraz innych aktach prawnych, a także aktualizacja uwarunkowań i kierunków rozwoju miasta w oparciu o nowe tendencje i zjawiska.

Potrzeba zmiany ustaleń Studium wynika między innymi z konieczności:

- przeanalizowania sposobu zagospodarowania terenów znajdujących się w strefach oddziaływania lotniska w związku z planowanym jego rozwojem oraz zmianą norm dopuszczalnego hałasu w środowisku,
- wprowadzenia granic obszaru Natura 2000 i przeprowadzenia ewentualnej weryfikacji ustaleń dla terenów objętych tą formą ochrony przyrody,
- wskazania terenów objętych obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych w tym :
 - terenów górniczych,
 - obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - terenów projektowanych i rozbudowy cmentarzy,
- przeprowadzenia korekty terenów wskazanych w studium z 2005 r. do objęcia planami miejscowymi - w tym terenów dla których podjęte zostały już stosowne uchwały Rady Miasta,
- wskazania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową łącznie z ustaleniem odpowiednich standardów i infrastruktury towarzyszącej oraz obszarów przestrzeni publicznej,
- weryfikacji terenów zamkniętych,
- uwzględnieniu ustaleń Lokalnego Programu Rewitalizacji oraz Programu Rozwoju i Rewitalizacji Bydgoskiego Węzła Wodnego.

3. Synteza uwarunkowań

Analizy stanu oraz oceny kierunków i zasad dalszego rozwoju miasta dokonano w oparciu o uwarunkowania występujące w pięciu podstawowych grupach:

- uwarunkowań wynikających z położenia miasta w regionie,
- uwarunkowań wynikających z istniejącego zagospodarowania terenu, w tym oceny zasobów mieszkaniowych i wyposażenia w obiekty obsługi mieszkańców,
- uwarunkowań demograficznych i społecznych, w tym wielkości ruchu i rozmieszczenia ludności w gminie, struktury wieku mieszkańców oraz sytuacji na rynku pracy,
- uwarunkowań kulturowych, w tym wynikających z występowania zasobów kulturowych, krajobrazowych i ich walorów, wymagań w zakresie ochrony zespołów i obiektów zabytkowych oraz krajobrazu i dóbr kultury współczesnej,
- uwarunkowań przyrodniczych uwzględniających zakres wymaganej prawnej ochrony środowiska przyrodniczego, zasoby wodne, leśne, surowców mineralnych, rolniczą przestrzeń produkcyjną i walory turystyczne, istniejące przeobrażenia i procesy degradacji środowiska.

Według prognoz demograficznych do roku 2015 w Bydgoszczy nie przewiduje się wzrostu liczby mieszkańców. Rozwój miasta winien więc zmierzać w kierunku zmian jakościowych.

Zgodnie ze „Strategią rozwoju Bydgoszczy do 2015 r.” (Uchwałą Rady Miasta Nr XXXVI/795/04 z dnia 10 listopada 2004 r.) priorytetowym celem rozwoju miasta jest poprawa warunków i jakości życia jego mieszkańców: Bydgoszcz – miastem bezpiecznym, przyjaznym ludziom i środowisku, nowoczesną i funkcjonalną metropolią sprzyjającą rozwojowi innowacyjnej gospodarki, znaczącym krajowym i międzynarodowym ośrodkiem administracyjnym, naukowym, kulturalnym, sportowym i turystycznym.

4. Synteza ustaleń projektu Studium

O jakości życia w mieście decyduje poziom rozwoju jego podstawowych funkcji: zamieszkania, pracy, wypoczynku a także możliwości kształcenia na różnych poziomach nauki. Właściwe relacje między tymi elementami, ich rozmieszczenie w przestrzeni oraz powiązanie prawidłowo funkcjonującymi systemami transportu i wyposażenia technicznego, tworzą strukturę miasta gwarantującą jego sprawne funkcjonowanie. Ważnym elementem rozwoju współczesnego miasta jest również podniesienie atrakcyjności poprzez poprawę jego fizjonomii czyli krajobrazu miejsca.

W tym zakresie „Studium” odnosząc się do rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zakłada :

- poprawę sytuacji mieszkaniowej poprzez otwarcie nowych terenów oraz stopniowe przekształcanie istniejącej substancji - w tym rehabilitację i rewitalizację,
- podniesienie wskaźnika wyposażenia w usługi m.in. poprzez tworzenie centrów usługowo-handlowych,
- utrzymanie i rozwój nauki poprzez porządkowanie i wyznaczenie terenów przeznaczonych pod lokalizację nowych zespołów uniwersyteckich,
- poprawę sytuacji na rynku pracy poprzez restrukturyzację terenów przemysłowych z wykorzystaniem istniejącego majątku, wspieranie nowych inwestycji w zakresie przemysłu, usług i budownictwa, w tym również rozwój Bydgoskiego Parku Przemysłowego,
- utrzymanie i rozbudowę bazy sportowej ogólnodostępnej zarówno w postaci obiektów osiedlowych, przyszkolnych, basenów itd. jak i obiektów sportu wyczynowego o wysokim stopniu zaawansowania, umożliwiającymi organizację ważnych imprez międzynarodowych, podnoszących prestiż miasta,

- utrzymanie i rozwój obiektów kultury, umożliwiających organizację w mieście konkursów i festiwali o znaczeniu krajowym i międzynarodowym,
- lokalizację w mieście dalszych agend rządowych i prestiżowych usług,
- rozwój różnych form wypoczynku poprzez wykorzystanie walorów geograficznych miasta oraz jego krajobrazu, wynikającego z położenia, w tym również rozbudowa systemu ścieżek rowerowych, rewitalizacja i rozwój Bydgoskiego Węzła Wodnego poprzez realizację bulwarów i inwestycji nadwodnych z zakresu turystyki, rekreacji i transportu wodnego w tym przystani wodnych,
- utrzymanie istniejących i wprowadzenie nowych przestrzeni zielonych tworzących Miejski System Przyrodniczy podnoszący walory zdrowotne i estetyczne miasta, pozwalający na przywrócenie dawnej opinii mówiącej, że Bydgoszcz to miasto zieleni oraz świadome kształtowanie przestrzeni publicznych zwłaszcza w rejonie śródmieścia i terenów rekreacyjnych oraz nadbrzeżnych.

Realizacja strategicznych celów rozwoju miasta wymaga zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej polegających na:

1. Ukształtowaniu strefy śródmiejskiej z obszarem centralnym, w tym:

- intensyfikacji funkcji centrotwórczych,
- poprawie dostępności komunikacyjnej z preferencją dla komunikacji zbiorowej i pieszej,
- rewaloryzacji obszaru, ochronie i wzbogaceniu cech identyfikacyjnych centrum;

2. Rewaloryzacji i rewitalizacji strefy śródmiejskiej, w tym:

- preferencji lokalizacyjnych dla funkcji usługowo-mieszkaniowych,
- budowie obwodnic śródmiejskich z parkingami wielopoziomowymi,
- dyslokacji funkcji produkcyjno-składowych, adaptacji terenów przemysłowych na cele usługowo-mieszkaniowe;

3. Rozwoju obszarów koncentracji usług publicznych, prestiżowych dla miasta i regionu z zakresu:

- nauki (ośrodki akademickie w strefie śródmiejskiej i w Fordonie),
- zdrowia (ośrodki kliniczne i specjalistyczne szpitale – Skrzetusko, Wzgórze Wolności, Kapuściska, Błonie, Fordon),
- kultury i sportu (Leśny Park Kultury i Wypoczynku w Myślicinku, ośrodki sportów wodnych przy torze regatowym na Brduyściu i na Babiej Wsi, modernizacja istniejących stadionów zlokalizowanych przy osiedlach mieszkaniowych i w sąsiedztwie ośrodków akademickich -"Polonia" na Skrzetusku, przy UTP w Fordonie po przeprowadzeniu działań naprawczych w środowisku na terenach eksploatacyjnych);

4. Rozwoju obszarów koncentracji usług niekwalifikujących się do lokalizacji w strefie śródmiejskiej w drodze przekształceń terenów, głównie przemysłowych, położonych w rejonach węzłów komunikacyjnych:

- Węzła Zachodniego - ZNTK,
- Bydgoszczy Wschód w rejonie przystanku kolejowego z przyległym terenem ograniczonym projektowaną trasą WZ, ul. Fordońską, ul. Łęczycką,
- Glinki - Szwederowo (w rejonie ul. Kujawskiej);

5. Rozwoju mieszkalnictwa poprzez:

- modernizację i intensyfikację istniejących osiedli z wielorodzinną zabudową wieloblokową otaczających strefę śródmiejską, zlokalizowanych na Skarpie Południowej i na Dolnym Tarasie w Fordonie,
- modernizację i intensyfikację istniejących osiedli zabudowy jednorodzinnej w zachodniej i północnej części miasta,
- realizację nowych zespołów mieszkaniowych: o wysokiej intensywności zabudowy oraz zróżnicowanej strukturze Fordon , o średniej intensywności zabudowy Jachcice (teren byłego poligonu)

- realizację nowych zespołów mieszkaniowych o niskiej intensywności zabudowy, zintegrowanych z krajobrazem, głównie w północno-zachodniej części miasta: Smukała, Opławiec, Piaski, częściowo Jachcice, Myślęcinek-Zamczysko, Prądy,
- dopuszczenie możliwości realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej w terenach zdefiniowanych w dotychczas obowiązującym Studium jako obszary koncentracji usług komercyjnych (rejon ul. Fordońskiej, Fabrycznej i Siedleckiej) oraz w wybranych obszarach aktywności gospodarczej, zwłaszcza towarzyszących rzece Brdzie (rejon ul. Toruńskiej, Fordońskiej, Witebskiej, Wyszogrodzkiej),
- dopuszczenie możliwości realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefie śródmiejskiej w obrębie terenów rezerwowanych dotychczas pod rozwój usług prestiżowych dla miasta z dziedziny nauki i szkolnictwa wyższego,
- przekształcenia funkcjonalne terenów pod budownictwo mieszkaniowe na obszarach o ograniczonej czasowo dostępności, (tereny składów i ogrodów działkowych przy ul. Inwalidów i Toruńskiej, tereny wojskowe na Jachcicach, tereny rolne w rejonie oczyszczalni Osowa Góra);

6. Kształtowaniu obszarów aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej poprzez:

- utrwalanie istniejących struktur przemysłowo-składowych w zachodniej i wschodniej części miasta: Osowa Góra, Czyżkówko, Bydgoszcz Wschód, Siernieczek, Zimne Wody,
- rozwój terenów aktywności gospodarczych w południowo-wschodniej części miasta na bazie projektowanej rozbudowy układu komunikacyjnego o znaczeniu ponadlokalnym: obwodnicy południowej, lotniska, portu rzeczno- w Łęgnowie, transportu kolejowego ze stacją przeładunkową i terminalem w Łęgnowie (teren „Zachemu”);

7. Kształtowaniu miejskiego systemu przyrodniczego w formie zapewniającej ciągłość przestrzenno-funkcjonalną obszarów środowiska naturalnego i zieleni w strefach zurbanizowanych, w tym:

- powiększeniu powierzchni czynnych biologicznie,
- realizacji ciągów zieleni (korytarzy ekologicznych) o kierunku prostopadłym do istniejących form naturalnych: zieleni krajobrazowej na Skarpie Północnej i Południowej, zieleni przybrzeżnej rzek oraz otaczających lasów podmiejskich, według zasad określonych na rysunku Studium.

W wyniku analizy istniejących i projektowanych, dopełniających się i wzajemnie nie kolizyjnych funkcji oraz wymagań środowiskowych i przestrzennych, bądź też dodatkowych wymagań planistycznych stawianych poszczególnym obszarom, w niniejszym Studium wyodrębniono strefy funkcjonalno-przestrzenne, łączące się w dwie zasadnicze grupy:

- strefy zabudowy,
- strefy przyrodniczo-krajobrazowe.

Tereny o intensywnym zainwestowaniu stanowią grupę stref zabudowy. Są to: strefa śródmiejska, strefy mieszkaniowe i aktywności gospodarczej.

Tereny z ograniczonym prawem zabudowy stanowią grupę stref przyrodniczo-krajobrazowych. Są to: strefa skarpy północnej, strefy dolin rzek i lasów ochronnych.

■ Strefy zabudowy tworzą:

- **strefa śródmiejska oznaczona literą „C”**

to centralna część miasta skupiająca usługi o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, zwłaszcza z zakresu administracji rządowej, samorządowej, finansowej i gospodarczej, kultury oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Strefa ta obejmuje tereny w granicach wyznaczonych ulicami: Grudziądzką, Ogińskiego, trasą W-Z i terenami kolejowymi oraz dworca PKP;

▪ **strefy mieszkaniowe oznaczone literą „M”**

obejmujące tereny o przeważającej funkcji mieszkalnictwa, a także towarzyszących usług handlu, szkolnictwa, służby zdrowia oraz, w niewielkim zakresie, nieuciążliwej produkcji i składów. W strefach tych wydzielono części grupujące tereny o podobnym charakterze i intensywności zabudowy mieszkaniowej (wielorodzinna, jednorodzinna). Strefy koncentracji zabudowy jednorodzinnej obejmują zachodnie rejony miasta [Osowa Góra, Miedzyń, Jary (M1, M2,) Jachcice, Czyżkówko (M3) Fordon - Górny Taras (M9)]. Zabudowa wielorodzinna zlokalizowana jest głównie w osiedlach (blokowiskach) usytuowanych w południowych [Błonie, Szwederowo, Wzgórze Wolności, Wyżyny i Kapuściska (M6, M7)] i wschodnich częściach miasta [Fordon (M8)] oraz na terenach bezpośrednio przyległych do strefy śródmiejskiej w kierunkach wschodnim [Bartodzieje (M5)] i północnym [Osiedle Leśne, Zawisza, Bielawy, Skrzetusko (M4)];

▪ **strefy aktywności gospodarczej oznaczone literą „G”**

obejmujące tereny koncentracji zakładów produkcyjnych, usługowych, składowych, urzędów infrastrukturalnej obsługi miasta, a także tereny wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, rozmieszczone są w zachodniej części miasta [Osowa Góra (G1)], oraz wschodniej i południowo-wschodniej [Zimne Wody (G5), Bydgoszcz Wschód, Siernieczech, Brdyujście (G7), Łęgnowo (G6)] a także w rejonie dworca PKP, Rynkowo (G2, G3), i lotniska (G4).

■ **Strefy przyrodniczo-krajobrazowe tworzą:**

▪ **strefy skarpy północnej oznaczone literą „S” -**

obejmujące tereny zieleni krajobrazowej, stanowiące fragment Zespołu Parków Krajobrazowych Nadwiślańskiego i Chełmińskiego oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Północnego Pasa Rekreacyjnego miasta Bydgoszczy, rozciągające się wzdłuż krawędzi pradolina od Fordonu do ul. Gdańskiej (S1) i dalej do ul. Smukalskiej (S2). W strefę tą włączono cały teren Leśnego Parku Kultury i Wypoczynku w Myślęcinku;

▪ **strefy dolin rzek oznaczone literą „D” -**

obejmujące tereny położone wzdłuż rzeki Brdy - osiedla Piaski, Smukała i Oplawiec, w części objęte granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego (D1) oraz tereny wzdłuż rzeki Wisły - rejon Fordonu (D2) i Łęgnowo (D3);

▪ **strefy lasów ochronnych oznaczone literą „L”**

obejmują tereny kompleksów leśnych położonych w północnej części miasta w rejonie ujęcia wodnego Las Gdański (L1) oraz w części południowej w rejonie Zachemu (L2), częściowo objęte granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Wydm Kotliny Toruńsko – Bydgoskiej.

5. Zmiany Studium

W wyniku przeprowadzonej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, której zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje się co najmniej raz w czasie kadencji oraz w związku z napływającymi wnioskami inwestorów i zmieniającymi się bieżącymi potrzebami miasta – we wrześniu 2007 r. Rada Miasta przyjęła Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmian Studium. Potrzeba dokonania zmian wynika również z zapisu art. 33 w/w ustawy w związku z wprowadzeniem kolejnych zmian w przepisach różnych ustaw związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Opracowanie projektu zmian poprzedzone było wykonaniem ekofizjografii dla całego obszaru miasta, której poprzednie Studium nie posiadało w wymaganej formie. Ustawa o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, która weszła w życie 15 listopada 2008 r. wprowadziła dodatkową procedurę tj. strategiczną ocenę wpływu na środowisko, co spowodowało konieczność sporządzenia

również dla Studium prognozy wpływu na środowisko i wszczęcia procedury uzupełniającej.

Zakres zmian w stosunku do ustaleń Studium uchwalonego uchwałą nr XLVI/980/05 Rady Miasta z dn. 27 kwietnia 2005 r. obejmuje:

1. **Zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe.**
2. **Łączenie funkcji mieszkaniowych z usługami.**
3. **Zmianę funkcji usługowo-produkcyjnych na usługi komercyjne zwłaszcza z zakresu handlu wielkopowierzchniowego (powyżej 2000 m²).**
4. **Uzupełnienie ustaleń Studium o nowe elementy wynikające z programu Natura 2000.**
5. **Wprowadzenie nowych elementów wynikających z dokumentów przyjętych przez Radę Miasta po uchwaleniu Studium tj. po roku 2005.**
6. **Korekta terenów zamkniętych wynikająca z decyzji resortowych o stopniowym ograniczaniu tych powierzchni.**
7. **Korekta układu komunikacyjnego wynikającego z kolejnych analiz i etapów projektowania.**

Tereny objęte zmianami to przede wszystkim:

1. W zakresie zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności z przewagą wielorodzinnej:

- a) poszerzenie terenów istniejącej zabudowy w rejonach:
 - Fordon - Powiśle – w kierunku rzeki Wisły do granic terenów objętych ochroną Natura 2000,
 - Wyszogród – teren po byłej cegielni w sąsiedztwie grodziska i zespołu budynków wielorodzinnych usytuowanych przy ul. Fordońskiej,
 - oś. Wyżyny – teren likwidowanego stadionu „Chemik”,
 - oś. Zawisza – w związku ze zdjęciem klauzuli terenów zamkniętych na części działek przy ul. Powstańców Warszawy,
 - rejon dawnej papierni przy ul. Siedleckiej wzdłuż Brdy,
- b) dopuszczenie możliwości przekształcenia ogrodów działkowych na tereny zabudowy mieszkaniowej wzdłuż rzeki Brdy od wodociągów do mostu Kazimierza Wielkiego
- c) dopuszczenie możliwości wprowadzenia zespołów zabudowy mieszkaniowej na tereny dotychczas zdefiniowane w Studium jako:
 - obszary usług komercyjnych w obrębie ulic Fordońska-Łęczycka-Kamienna,
 - obszary aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej wzdłuż rzeki Brdy od mostu Pomorskiego do mostu Kazimierza Wielkiego;
- d) zwiększenie dopuszczalnej intensywności zabudowy (dotychczas średnia z dominującą zabudową jednorodzinną) przy ulicach:
 - Szpitalnej,
 - Czerwonego Krzyża;
- e) zmiana kwalifikacji terenu rezerwowanego pod usługi prestiżowe z zakresu nauki w rejonie ulic Chodkiewicza-Kamiennej na tereny usług ogólnomiejskich i mieszkalnictwa.

2. W zakresie zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności zabudowy z przewagą jednorodzinnej:

- a) dopuszczenie uzupełnienia zabudowy w rejonie ul. Witebskiej na osiedlu wzdłuż toru regatowego,

- b) poszerzenie terenów zabudowy przy ulicach:
 - Zamczysko,
 - Grunwaldzka - Chojnicka;
- c) zwiększenie intensywności zabudowy z niskiej intensywności zintegrowanej z zielenią na średnią intensywność:
 - na części osiedla Czyżkówko,
 - na części osiedla Miedzyń;
- d) dopuszczenie możliwości przekształcenia ogrodów działkowych na tereny zabudowy mieszkaniowej o formach mieszanych:
 - w Myślecinku po wschodniej stronie ul. Gdańskiej,
 - w rejonie ulic Prądy - Lisia.

3. W zakresie usług:

- a) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w rejonie ulic:
 - Jagiellońska - Pestalozziego - Wyszyńskiego,
 - Kamienna - Sułkowskiego (tereny Makrum),
 - Grunwaldzka (Flisy),
 - Kossaka - Żwirki i Wigury;
- b) poszerzenie terenu dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² w rejonie Fordońskiej i Witebskiej, poprzez zmianę funkcji obszarów aktywności gospodarczej usługowo-produkcyjnej,
- c) dopuszczenie lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w strefie centralnej i Śródmiejskiej pod szczególnymi rygorami dotyczącymi formy architektonicznej obiektów i zasad parkowania.

4. Pozostałe elementy wprowadzone do Studium to:

- a) obszary objęte ochroną Natura 2000:
 - Dolina Dolnej Wisły,
 - Solecka Dolina Wisły,
 - Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego,
 - Dolina Noteci;
- b) użytki ekologiczne obejmujące stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz miejsca ich przebywania i rozmnażania
 - istniejący – Osowa Góra,
 - projektowane – Zachem, Brdujście, Łęgnowo;
- c) urządzenia wynikające z Programu Rozwoju i Rewitalizacji Bydgoskiego Węzła Wodnego (przystanie jachtowe, klubowe itd.);
- d) zmiany układu komunikacyjnego:
 - wydłużenie linii tramwajowej w ulicy Nakielskiej,
 - wybór wariantu linii tramwajowej do Fordonu,
 - przeprawa mostowa przez Wisłę,
 - doprowadzenie linii kolejowej do lotniska;
- e) dopuszczenie możliwości zlokalizowania budynków zbiorowego zamieszkania (motele, hotele dla obsługi pracowników firm niezamieszkałych na stałe w Bydgoszczy);

- f) poszerzenie terenu rekreacyjnego „Ogniwo” w rejonie ul. Nadrzecznej;
- g) powiększenie terenów usług prestiżowych (wystawienniczo-targowych) i sportowych przy ul. Rejewskiego w sąsiedztwie Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego.

Wprowadzone zmiany nie naruszają wcześniej ustalonych kierunków rozwoju i zagospodarowania miasta. Odpowiadają jedynie na zmieniające się potrzeby miasta i tendencje panujące na rynku inwestorskim. Między innymi aby zachęcić mieszkańców do osiedlania się w mieście wskazano szereg nowych terenów, atrakcyjnych dla budownictwa mieszkaniowego, położonych w sąsiedztwie rzek i terenów zielonych oraz istniejących zespołów usług. Tereny te powinny stać się konkurencją dla cieszących się dużym zainteresowaniem terenów mieszkaniowych w strefie podmiejskiej.