

## Rozdział 11

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Torunia.

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

Przewodniczący  
Rady Miasta  
Waldemar Przybyszewski

1. Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783 i poz. 2786, z 2006 r. Nr 86, poz. 602, Nr 94, poz. 657, Nr 167, poz. 1193, Nr 249, poz. 1833, z 2007 r. Nr 128, poz. 902, Nr 173, poz. 1218, z 2010 r. Nr 3, poz. 13.

1711

### UCHWAŁA Nr LXVIII/1058/10 RADY MIASTA BYDGOSZCZY z dnia 30 czerwca 2010 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Oplawiec – Biwakowa” w Bydgoszczy.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124 i Nr 75, poz. 474), uchwała się, co następuje:

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonego Uchwałą Nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Oplawiec na północ od ulicy Biwakowej w Bydgoszczy nadając mu nazwę „Oplawiec-Biwakowa”. Plan obejmuje obszar północnej części osiedla Oplawiec ograniczony od wschodu rzeką Brdą, od zachodu ścianą lasu, od południa ul. Biwakową, o powierzchni ok. 40 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Plan zawiera:

- 1) część tekstową, stanowiącą treść uchwały, podzieloną na rozdziały:
  - a) rozdział 1 - Przepisy ogólne,
  - b) rozdział 2 - Oznaczenia graficzne planu,
  - c) rozdział 3 - Ogólne ustalenia planu,
  - d) rozdział 4 - Szczegółowe ustalenia planu,
  - e) rozdział 5 - Przepisy końcowe;
- 2) część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały:
  - a) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1,
  - b) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy stanowiące załączniki nr 1/1a i 1/1b,
  - c) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2,

- d) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jako załącznik nr 3.

#### Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 2.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu lub tych samych zasadach zagospodarowania – orientacyjnej - należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, która stanowi granicę działek budowlanych, której przebieg może być zmieniony zgodnie z warunkami określonymi w planie, o ile nie spowoduje to ograniczeń w realizacji określonego przeznaczenia terenów, przez które takie linie przebiegają, np. możliwości zabudowy;
- 2) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określonej – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, określającą granice terenów oznaczonych symbolami, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, opisanych w tekście planu, której przebieg nie podlega zmianom;
- 3) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - orientacyjnej – należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu, określającą granice terenów oznaczonych symbolami, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, opisanych w tekście planu, której przebieg może ulec zmianie zgodnie z ustaleniami planu, o ile nie spowoduje to ograniczeń w realizacji podstawowego przeznaczenia terenów rozgraniczonych taką linią;
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię przedstawioną na rysunku planu przy

- której obowiązkowo należy usytuować min. 70% długości zewnętrznej ściany frontowej (za wyjątkiem takich elementów architektonicznych jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali ozdobnych);
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się zabudowę;
  - 6) ogrodzenie ażurowe – należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów większej niż 40% powierzchni przesła ogrodzenia mierzone w przekroju pionowym podłużnym;
  - 7) ogrodzenie pełne – należy przez to rozumieć ogrodzenie o łącznej powierzchni prześwitów mniejszej niż 40% powierzchni przesła ogrodzenia mierzone w przekroju pionowym podłużnym;
  - 8) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1;
  - 9) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z rozporządzeń, uchwał i prawomocnych decyzji administracyjnych;
  - 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie lub działce i jest określone w ustaleniach planu;
  - 11) przeznaczeniu uzupełniającym (dopuszczalnym) - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają lub wzbogacają podstawowe funkcje terenu i nie są z nimi sprzeczne; realizacja przeznaczenia uzupełniającego możliwa równoległe z przeznaczeniem podstawowym bądź po jego zrealizowaniu;
  - 12) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;
  - 13) skablowaniu linii elektroenergetycznej - ułożenie elektroenergetycznej linii kablowej w pasie terenu pod jego powierzchnią;
  - 14) spadzistym dachu – należy przez to rozumieć dach pochyły – stromy, o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem od 20° do 45°, nie zasłonięty atyką lecz widoczny jako spadzisty z poziomu terenu;
  - 15) strefie „OW” obserwacji archeologicznej - należy przez to rozumieć strefę obejmującą obszary o domniemanej zawartości ważnych relikwów archeologicznych;
  - 16) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania - opisanych w tekście planu, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz posiada oznaczenie - numer porządkowy i symbol literowy;
  - 17) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy, stanowiącą tekst planu;
  - 18) wymianie budynku – należy przez to rozumieć, sytuowanie nowego budynku w nieprzekraczalnej linii zabudowy po rozbiórce uprzednio zlokalizowanego na działce budynku mieszkalnego, garażowego bądź rekreacji indywidualnej;
  - 19) walorach estetycznych i krajobrazowych – należy przez to rozumieć te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach kompozycji, ładu i piękna, a także wartości ekologicznej, estetycznej i kulturowej terenu oraz związane z nimi elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka;
  - 20) zachowaniu budynków – należy przez to rozumieć zgodę na ich wymianę, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy pod warunkiem zachowania przy rozbudowie i nadbudowie określonych na rysunku planu linii zabudowy oraz pozostałych warunków opisanych w tekście planu;
  - 21) źródle energii odnawialnej – należy przez to rozumieć pozyskiwanie źródła energii cieplnej z energii słonecznej, biomasy stałej oraz energii zmagazynowanej w ziemi z wyłączeniem wykorzystania energii wiatrowej.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w uchwale, należy rozumieć zgodnie z pojęciami i określeniami funkcjonującymi w przepisach szczególnych i odrębnych, w tym w przepisach Prawa budowlanego lub w przepisach pokrewnych.

## **Rozdział 2** **Oznaczenia graficzne planu**

§ 3.1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu stanowiące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określona;
  - 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – orientacyjna;
  - 4) obowiązująca linia zabudowy;
  - 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 6) granica, od której w odległości 1,5 m dopuszcza się sytuowanie budynku;
  - 7) obiekt budowlany przeznaczony do rozbiórki;
  - 8) linia podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu lub tych samych zasadach zagospodarowania – orientacyjna;
  - 9) orientacyjne usytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
  - 10) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: oznaczenia liczbowe – numer kolejny, oznaczenia literowe – przeznaczenie terenu.
2. Oznaczenia graficzne niebędące ustaleniami planu, a stanowiące elementy informacyjne to:
- 1) sieć napowietrzna średniego napięcia;
  - 2) słupowa stacja transformatorowa;

- 3) orientacyjna strefa oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 4) projektowany układ jezdni.

### **Rozdział 3** **Ogólne ustalenia planu**

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

§ 5. W granicach planu wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą zabudową usługową;
- 3) U – teren zabudowy usługowej;
- 4) ZP - teren zieleni parkowej;
- 5) ZK – teren zieleni krajobrazowej;
- 6) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) KD-Z/ WS – teren drogi publicznej (most)- ulica klasy zbiorczej, teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) KD-Z – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej;
- 9) KD-L – teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej;
- 10) KD-D – teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej;
- 11) KD-W - teren drogi wewnętrznej;
- 12) IE - teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 13) IK - teren infrastruktury kanalizacyjnej.

§ 6. Zasady zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje harmonijny charakter zabudowy istniejącej i projektowanej, wymaga się nawiązania nowych budynków do istniejącej zabudowy sąsiedniej w zakresie m.in.: skali i proporcji, usytuowania, kształtu dachu, kolorystyki, materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego; przy zachowaniu wysokiego standardu estetycznego i architektonicznego;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na wydzielonej w planie działce budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) 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,

- 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,
- d) obiektów małej architektury oraz miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon);
- 5) dopuszcza się zachowanie oraz przebudowę istniejących obiektów budowlanych usytuowanych częściowo poza liniami zabudowy z wyłączeniem obiektów przeznaczonych w planie do rozbiórki;
- 6) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę istniejących obiektów budowlanych w liniach zabudowy z wyłączeniem obiektów przeznaczonych w planie do rozbiórki;
- 7) dla budynków sytuowanych w obrębie jednej działki budowlanej obowiązuje stosowanie ściennych, zewnętrznych materiałów wykończeniowych o podobnym rodzaju i kolorystyce oraz o zbliżonej do siebie intensywności; dopuszcza się realizację detali architektonicznych, cokołów itp. w kolorach podobnych do koloru elewacji lub kontrastujących z nimi;
- 8) dla nowych budynków mieszkalnych i usługowych obowiązuje realizacja dachów spadzistych pokrytych dachówką, lub materiałami ją imitującymi w naturalnej kolorystyce ceramiki, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 9) obowiązuje zakaz przekształceń i adaptacji obiektów gospodarczych dla potrzeb funkcji mieszkaniowej; z wyłączeniem sytuacji, gdy rozbudowa i adaptacja budynku gospodarczego umożliwi spełnienie wszystkich wymogów planu dotyczących zabudowy mieszkaniowej obowiązujących dla nowych budynków mieszkalnych;
- 10) w budynku mieszkalnym jednorodzinym całkowita powierzchnia lokalu użytkowego wykorzystywanego dla realizacji funkcji usługowej, nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinego;
- 11) dopuszcza się przekształcenie i adaptację istniejących budynków gospodarczo-garażowych dla potrzeb funkcji usługowej (usługi lokalne), wyłącznie na działkach na których istnieje już budynek mieszkalny odrębny z budynkiem gospodarczo-garażowym, a powierzchnia użytkowa funkcji usługowej w budynku gospodarczym nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinego;
- 12) zakaz realizacji pełnych ogrodzeń wykonanych z betonu, blachy, tworzyw sztucznych i innych materiałów, oraz stosowania jaskrawych kolorów; obowiązuje ujednolicona forma i kolorystyka ogrodzeń frontu działki;
- 13) zasady umieszczania nośników reklamowych (reklamy, szyldy i tablice informacyjne):
  - a) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający elementy wystroju architektonicznego np.: kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia,

- plyciny i kompozycje sztukatorskie, połacie dachowe itp.,
- b) obowiązuje zakaz umieszczania reklam w sposób uniemożliwiający prawidłowe korzystanie z terenu, budynku i poszczególnych pomieszczeń (np. ograniczający doświetlenie pomieszczeń), reklamy powinny mieć charakter okolicznościowy i informacyjny,
  - c) obowiązuje zakaz lokalizacji reklam nie związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu lub prowadzoną działalnością,
  - d) obowiązuje zakaz umieszczania reklam na terenach (na terenie, budynkach i elementach małej architektury), w granicach których nie jest prowadzona żadna działalność usługowa,
  - e) dopuszcza się sytuowanie reklam (w terenie, na budynkach i elementach małej architektury) w sposób uporządkowany, tzn. w jednym miejscu wyznaczonym dla wszystkich reklam, z którym każda powinna charakteryzować się tymi samymi wymiarami i być umieszczona na tym samym nośniku, np. tablicy, słupie, itp.;
- 14) przy zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie istniejącej podziemnej i napowietrznej infrastruktury technicznej; dopuszcza się przebudowę istniejącego uzbrojenia w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- 15) obowiązuje zakaz realizacji instalacji siłowni wiatrowych;
- 16) obowiązuje zakaz budowy antenowych konstrukcji wsporczych (masztów i wież antenowych), systemów i stacji przekąźnikowych itp.
- § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązują zasady zagospodarowania, ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych dotyczących utworzenia obszaru chronionego krajobrazu wynikające z położenia całego obszaru objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego w szczególności:
    - a) utrzymanie jak największych powierzchni biologicznie czynnych w granicach terenów zabudowy,
    - b) sytuowanie budynków poza zasięgiem koron drzew; dopuszcza się wycinkę drzew w granicach działki budowlanej w oparciu o przepisy odrębne,
    - c) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania terenu, w tym podnoszenia poziomu terenu (powierzchni ziemi) poprzez wykonywanie nasypów gruntu lub innych zabiegów zmieniających w sposób sztuczny poziom terenu (powierzchni ziemi), z wyjątkiem prac związanych z:
      - wykonywaniem i utrzymaniem urządzeń wodnych,
      - budową ziemnych zbiorników i oczek wodnych,
      - zapewnieniem stateczności zboczy,
      - robotami budowlanymi wykonywanymi w granicach terenów transportu i infrastruktury technicznej,
      - wykonywaniem terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
      - ochroną przed hałasem,
      - wykonywaniem sztucznych wyniesień poziomu terenu (nasypy, skarpy) o wysokości do 0,8 m ponad naturalny poziom gruntu, związanych z zagospodarowaniem działki budowlanej (terenu),
  - d) zaleca się wprowadzanie elementów oraz prowadzenie czynności i działań ułatwiających migrację zwierząt i roślin, np. poprzez:
    - wprowadzenie i utrzymanie zieleni w pasach drogowych,
    - wygradzanie dróg w miejscach szczególnie nasilonej migracji zwierząt i jej ukierunkowanie w bezpieczne miejsca i strefy,
    - wykonanie przepustów dla małych zwierząt pod powierzchnią drogi,
    - właściwy dobór gatunków roślin do siedliska,
    - kształtowanie lokalnych ostoj o dużej bioróżnorodności,
  - e) obowiązuje zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska, w szczególności poprzez:
    - tworzenie i utrzymanie, w oparciu o tereny zieleni urządzonej i krajobrazowej (15.ZP i 2.ZK), ciągów przyrodniczo-krajobrazowych wzdłuż brzegu rzeki Brdy,
    - obowiązek ochrony istniejącego, w granicach terenów 15.ZP i 2.ZK, zadrzewienia, poprzez jego zachowanie, pielęgnację oraz wkomponowanie wartościowego zadrzewienia w projektowane zagospodarowanie terenu; ochrona dotyczy w szczególności zadrzewienia śródpolnego, przydrożnego oraz rosnącego wzdłuż cieków wodnych, kanałów i rowów, o ile nie stanowi ono zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie koliduje z budową i funkcjonowaniem zabudowy, ulic, sieci infrastruktury technicznej,
    - dopuszcza się ograniczoną wycinkę drzew uzasadnioną względami pielęgnacyjnymi lub porządkowymi wykonaną w oparciu o przepisy odrębne i projekt zieleni, w którym wiodącym elementem kompozycji roślinnej pozostanie drzewostan naturalny oraz formy nasadzeń roślinnych z preferencją gatunków rodzimych dostosowanych do warunków siedliskowych;
- 2) obowiązują zakazy i nakazy (zgodnie z decyzją/rozporządzeniem o ustanowieniu strefy) wynikające z położenia całego obszaru planu w granicach strefy ochrony pośredniej wewnętrznej komunalnego ujęcia wody „Czyżkówko” na rzece Brdzie;
- 3) w granicach terenów oznaczonych symbolami 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN/U 12.U, obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko, a także myjni, stacji kontroli pojazdów, warsztatów samochodowych, wulkanizacji itp.;

- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny oznaczone symbolem MN oraz numerami wyróżniającymi teren spośród innych terenów, stanowią „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska,
  - b) teren oznaczony symbolem 11.MN/U stanowi „teren mieszkaniowo-usługowy” w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej na obszarze całego planu, dla której obowiązuje opiniowanie zamierzonych robót ziemnych z właściwym konserwatorem zabytków oraz przeprowadzenia nadzorów archeologicznych nad tymi robotami, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów górniczych;
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) istniejące granice działek gruntu nie stanowią granic działek budowlanych chyba, że z treści ustaleń lub rysunku planu wynika inaczej;
- 3) obowiązuje dokonywanie podziałów na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku lub w treści ustaleń planu;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z liniami podziału wewnętrznego, wyznaczają granicę działek budowlanych, chyba że z treści ustaleń lub rysunku planu wynika inaczej;
- 5) obowiązuje zakaz wydzielania większej ilości działek budowlanych niż to wskazano na rysunku planu;

- 6) dopuszcza się zmiany przebiegu linii podziału wewnętrznego - orientacyjnej, w stosunku do wyznaczonego na rysunku planu, o ile powierzchnia każdej wydzielonej działki budowlanej nie będzie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup> (+/- 15%);
- 7) dopuszcza się podziały nieruchomości w celu przeprowadzenia regulacji granic sąsiednich nieruchomości, o ile nowo wydzielone działki gruntu nie będą stanowiły samodzielnej działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup> (+/- 15%);
- 8) dopuszcza się łączenie nie więcej niż dwóch wyznaczonych na rysunku planu działek budowlanych, w celu utworzenia jednej, większej działki budowlanej z możliwością jej zabudowy i zagospodarowania z zachowaniem przepisów określonych w planie.

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

- 1) obowiązują zakazy i nakazy (zgodnie z decyzją/rozporządzeniem o ustanowieniu strefy) wynikające z położenia całego obszaru planu w granicach strefy ochrony pośredniej wewnętrznej komunalnego ujęcia wody „Czyżkówko” na rzece Brdzie;
- 2) obowiązują generalne zasady zagospodarowania, ograniczenia i zakazy (zgodnie z rozporządzeniem/uchwałą) wynikające z położenia całego obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu transportowego:

- 1) system transportowy tworzą tereny:
  - a) dróg publicznych, w tym:
    - ulice klasy zbiorczej - KD-Z (fragment ul. Opławiec i fragment ul. Biwakowej),
    - ulice klasy lokalnej - KD-L,
    - ulice klasy dojazdowej - KD-D,
  - b) tereny dróg wewnętrznych niepublicznych, którymi są ulice dojazdowe jako ciągi pieszojezdne - KD-W;
- 2) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się budowę, utrzymanie i użytkowanie oraz remonty i przebudowę ulic na warunkach zarządcy drogi;
- 4) szczegółowe rozwiązania geometrii ulic i skrzyżowań (jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pasy postojowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji;
- 5) w granicach terenów dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;

- 6) w granicach terenów dróg dopuszcza się utrzymanie, remonty i przebudowę oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą tych terenów, z wymogiem udostępnienia ich służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych w uzgodnieniu i na warunkach zarządcy drogi;
- 7) dopuszcza się lokalizację w pasie drogowym obiektów małej architektury, w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- 8) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy ulic;
- 9) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów i lokalizację nowych, zgodnie z planem, na warunkach zarządcy drogi;
- 10) dopuszcza się w pasach drogowych wyznaczenie miejsc postojowych związanych z obsługą osiedla;
- 11) dopuszcza się przebudowę istniejącej i lokalizację nowej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci;
- 12) dopuszcza się czasowe użytkowanie terenów dróg publicznych jako zieleni przydomową;
- 13) zasady umieszczania nośników reklamowych (reklamy, szyldy i tablice informacyjne) - w granicach terenów komunikacji publicznej dopuszcza się lokalizację reklam nie kolidujących z prawidłowym korzystaniem z dróg;
- 14) dla funkcji mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych, w granicach działki budowlanej obowiązuje wyznaczenie minimum 2 miejsc postojowych przypadających na 1 lokal mieszkalny oraz 1 miejsca postojowego na 40 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego w którym, prowadzona jest działalność usługowa;
- 15) dla funkcji usługowych obowiązuje wyznaczenie minimum 1 miejsca postojowego na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, oraz dla funkcji usługowej o charakterze zamieszkania zbiorowego (pensjonat, baza noclegowa itp.) należy wyznaczyć łącznie co najmniej 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych przypadających na 100 łózek.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. System infrastruktury technicznej, w granicach obszaru objętego planem, tworzą:

- 1) tereny infrastruktury technicznej:
  - a) urządzeń kanalizacyjnych, oznaczone symbolem literowym IK i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów,
  - b) urządzeń energetycznych, oznaczone symbolem literowym IE i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów;
- 2) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, wykonane lub projektowane poza terenami infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1.

2. Istniejący i projektowany, w granicach obszaru objętego planem, system infrastruktury technicznej podlega włączeniu (zasilanie, odbieranie, przesyłanie) do systemu zewnętrznego w obrębie poszczególnych

sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, które przebiegają lub znajdują się w obszarach sąsiadujących.

3. Nowe – budowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (przesyłowe, rozdzielcze, przyłącza), niezwiązane jak i związane z techniczną obsługą drogi (z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego), należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod infrastrukturę techniczną, drogi publiczne lub drogi wewnętrzne, o ile z treści ustaleń szczegółowych lub rysunku planu nie wynika inaczej, a w sytuacjach szczególnych (np. względy techniczne), dopuszcza się ich sytuowanie w granicach terenów o innym przeznaczeniu; realizację sieci i urządzeń technicznych należy prowadzić za zezwoleniem właściciela lub zarządcy gruntu, w porozumieniu z gestorami sieci i urządzeń technicznych, a na terenach nie będących własnością publiczną z zapewnieniem służbom eksploatacyjnym i konserwującym dostępu do tych sieci i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. W granicach terenów przeznaczonych w planie pod infrastrukturę techniczną dopuszcza się zachowanie, oraz możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się zachowanie, a także remonty, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej usytuowanej w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogi publiczne oraz pod drogi wewnętrzne; działanie te należy prowadzić za zezwoleniem właściciela lub zarządcy gruntu, w porozumieniu z gestorami sieci i urządzeń technicznych, a na terenach nie będących własnością publiczną z zapewnieniem służbom eksploatacyjnym i konserwującym dostępu do tych sieci i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. W granicach terenów przeznaczonych w planie pod funkcje inne niż drogi i tereny infrastruktury technicznej, o ile z treści ustaleń szczegółowych lub rysunku planu nie wynika inaczej:

1) obowiązuje zachowanie, z dopuszczeniem remontów, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, przez który przebiegają (np. sieci o charakterze przesyłowym), z wymogiem ich:

- a) uwzględnienia w projekcie zagospodarowania oraz w sposobie urządzenia tego terenu, np. wyłączając tę część terenu (strefę) odpowiednio z: zabudowy, budowy trwałych nawierzchni oraz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów,
- b) udostępnienie służbom eksploatacyjnym i konserwującym na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków technicznych, w oparciu o porozumienie gestora tych sieci i urządzeń oraz właściciela gruntu, przez który te sieci przebiegają.

7. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) w granicach zewnętrznego terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Brdy „Czyżkówko”, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone w decyzji/rozporządzeniu o ustanowieniu strefy ochronnej;
  - 2) obowiązuje zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej I strefy ciśnienia z istniejących i projektowanych przewodów wodociągowych, poprzez istniejącą i projektowaną sieć rozdzielczą na warunkach określonych przez gestora sieci;
  - 3) dopuszcza się wykorzystywanie wód melioracyjno-drenażowych oraz nie stanowiących ścieków wód opadowych i roztopowych, np. pochodzących z odwodnienia dachów obiektów budowlanych, do celów użytkowych, takich jak nawadnianie ogrodu lub zasilanie wodotrysków, kaskad wodnych czy innych elementów architektury ogrodowej.
8. Zasady odprowadzania ścieków komunalnych:
- 1) w granicach zewnętrznego terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Brdy „Czyżkówko”, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone w decyzji/rozporządzeniu o ustanowieniu strefy ochronnej;
  - 2) obowiązuje odprowadzanie ścieków komunalnych z obiektów budowlanych, instalacji lub nieruchomości, poprzez istniejącą i projektowaną zbiorczą sieć kanalizacji grawitacyjno-pompowej, do zlewni kolektora „A” i dalej poprzez przepompownie do miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami strefy ochronnej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Brdy „Czyżkówko”;
  - 3) system grawitacyjno-pompowy odprowadzania ścieków komunalnych w układzie docelowym tworzą:
    - a) system istniejących i projektowanych kanałów ściekowych oraz przewodów tłocznych, które służą obsłudze istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów budowlanych oraz przesyłowi ścieków w systemie kanalizacji miejskiej,
    - b) istniejąca pompownia/tłocznia zlokalizowana w granicach terenu oznaczonego symbolem 14.IK;
  - 4) na terenach, na których trwale lub czasowo nie ma możliwości grawitacyjnego odprowadzenia ścieków komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się obsługę poprzez indywidualny lub grupowy system pompowy z przetłoczeniem ścieków do zbiorczej sieci kanalizacyjnej;
  - 5) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się obsługę wyłącznie istniejącej zabudowy w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, poprzez wykorzystanie istniejących szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
  - 6) obowiązuje zakaz realizacji nowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz wykorzystywania istniejących zbiorników dla potrzeb nowej zabudowy i wymiany budynków;
  - 7) obowiązuje zakaz realizacji i użytkowania lokalnych oczyszczalni ścieków (przedomowych, indywidualnych lub grupowych);
  - 8) na terenie, na którym funkcjonuje zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej i jest możliwość odprowadzania ścieków poprzez włączenie do tej sieci istniejących oraz projektowanych obiektów, obowiązuje likwidacja istniejących zbiorników na nieczystości ciekłe.
9. Zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- 1) w granicach zewnętrznego terenu ochrony pośredniej komunalnego ujęcia wody powierzchniowej z rzeki Brdy „Czyżkówko”, obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia określone w decyzji/rozporządzeniu o ustanowieniu strefy ochronnej;
  - 2) obowiązuje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, poprzez otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne (po realizacji) do wód rzeki Wisły/Brdy lub do ziemi (ze zrzutem poza granicami stref ochronnych komunalnego ujęcia wody powierzchniowej „Czyżkówko”);
  - 3) system odprowadzania wód opadowych i roztopowych w układzie docelowym, tworzy system istniejących i projektowanych kanałów ściekowych, które służą obsłudze istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów budowlanych oraz przesyłowi ścieków w systemie kanalizacyjnym;
  - 4) wody opadowe i roztopowe których parametry nie spełniają wartości o których mowa w przepisach odrębnych, wymagają oczyszczenia lub retencji przed ich wprowadzeniem do wód i do ziemi.
10. Zasady zaopatrzenia w gaz:
- 1) zaopatrzenie w gaz:
    - a) z istniejących i przewidywanych gazociągów średniego ciśnienia (gaz ziemny) poprzez projektowaną sieć rozdzielczą średniego ciśnienia na warunkach określonych przez gestora sieci,
    - b) za pomocą indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
  - 2) wskazane jest wykorzystanie gazu do celów grzewczych.
11. Zasady zaopatrzenia w energię cieplną:
- 1) ustala się sposób zasilania w energię cieplną z wykorzystaniem: gazu z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu płynnego, energii elektrycznej, źródeł energii odnawialnej (np. poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych, pomp ciepła itp.) oraz z dopuszczeniem innych paliw (np. ekogroszek) przy zastosowaniu instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie spalania oraz umożliwiające osiągnięcie jak najwyższej sprawności w procesie uzyskania energii cieplnej;
  - 2) dla nowych obiektów budowlanych obowiązuje zakaz realizacji nowych instalacji grzewczych zasilanych olejem opalowym oraz węglem kamiennym;

- 3) dopuszcza się realizację palenisk domowych w formie kominków opalanych drewnem;
  - 4) wskazana jest wymiana starych kotłów i pieców domowych opalanych węglem (drewnem) na nowoczesne urządzenia grzewcze, z jednoczesnym zwiększeniem parametrów cieplnych całego budynku (np. poprzez prace termoizolacyjne), co pozytywnie wpłynie na stan środowiska i charakterystykę energetyczną budynku.
12. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) system zaopatrzenia w energię elektryczną średniego napięcia – SN, w układzie docelowym tworzą:
    - a) projektowana stacja transformatorowa SN/nn zlokalizowana w granicach terenu oznaczonego symbolem 13.IE,
    - b) stacja „Smukała 3 Bursa” zlokalizowana poza południową granicą obszaru planu,
    - c) istniejące i projektowane (napowietrzne, kablowane) linie średnich napięć SN;
  - 2) stacja transformatorowa SN/nn, o której mowa w przepisach pkt 1 lit. a, należy zasilic wzajemnie wraz z otaczającym systemem energetycznym, liniami kablowymi SN budowanymi pod powierzchnią terenu, oraz napowietrzną linią SN (odcinek linii nad rzeką);
  - 3) dopuszcza się etapowanie realizacji docelowego układu zasilania w energię elektryczną SN z czasowym wykorzystaniem istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych w tym:
    - a) stacji transformatorowej słupowej „Opławiec 2” położonej w granicach terenu oznaczonego symbolem 16.KDL, z dopuszczeniem jej modernizacji (dostosowania do zwiększonego poboru mocy) i docelowo zastąpienie jej stacją wolno stojącą (kontenerową) zlokalizowaną w granicach terenu oznaczonego symbolem 13.IE,
    - b) przewidzianych do likwidacji istniejących, napowietrznych odcinków linii SN przebiegającej przez tereny oznaczone symbolami 18.KD-D, 19.KD-D, 7.MN, 9.MN, 10.MN; dopuszcza się budowę złącza kablowego SN bezpośrednio przy stacji słupowej „Opławiec 2” i zrealizowanie powiązań z istniejącą i projektowaną infrastrukturą elektroenergetyczną SN;
  - 4) system zaopatrzenia w energię elektryczną niskiego napięcia - nn istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów budowlanych, w układzie docelowym tworzą:
    - a) istniejące i projektowane podziemne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia wyprowadzone z projektowanych stacji transformatorowych SN/nn - nowe i rozbudowywane linie elektroenergetyczne nn realizować jako linie kablowe pod powierzchnią terenu - zabrania się budowy nowych i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych nn jako linii napowietrznych, z wyłączeniem budowy napowietrznych przyłączy prowadzonych od istniejących linii napowietrznych, a także z wyłączeniem remontów i wymiany istniejących, napowietrznych linii i przyłączy przewidzianych do docelowego zachowania,
    - b) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia przebiegające w liniach rozgraniczających terenów dróg albo innych terenów przeznaczonych do zabudowy, po ich dostosowaniu, w razie potrzeby, do zwiększonego poboru mocy (przebudowa, wymiana przewodów itp.); wskazane jest, jako działanie docelowe, kablowanie pod powierzchnią terenu napowietrzne linie elektroenergetyczne niskiego napięcia, zwłaszcza na odcinkach kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenów;
  - 5) dopuszcza się etapowanie realizacji docelowego układu zasilania w energię elektryczną niskiego napięcia - nn z wykorzystaniem istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych.
13. zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
- 1) ustala się podłączenie do telefonii stacjonarnej - przewodowej, poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci;
  - 2) zabrania się budowy nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych, a istniejące linie docelowo przewidzieć do kablowania i ułożenia pod powierzchnią terenu;
  - 3) ustala się podłączenie do sieci i urządzeń teletechnicznych lub odbiór sygnału w ramach systemów bezprzewodowych poprzez istniejącą oraz projektowaną bezprzewodową sieć teletechniczną, na warunkach wybranego gestora sieci.
14. Zasady gospodarowania odpadami:
- 1) na działkach budowlanych obowiązuje umieszczanie w pojemnikach, segregowanie i magazynowanie (zbieranie) odpadów komunalnych powstających wyłącznie w granicach tych działek, co ma na celu przygotowanie odpadów do transportu przez uprawnione podmioty, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 2) na obszarze objętym planem, dopuszcza się w miejscach ogólnodostępnych, ale w sposób nie stanowiący uciążliwości dla otoczenia, zbieranie odpadów do odzysku, co ma na celu przygotowanie ich do transportu przez uprawnione podmioty, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 3) odpady podlegają transportowi do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;
  - 4) odpady nie wymienione w punktach 1 i 2, należy zbierać i unieszkodliwiać zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszcza się, aby masy ziemne usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji/zabudową, były składowane w przyzmacz i wykorzystane w granicach nieruchomości lub na innych terenach np. wymagających rekultywacji czy działań naprawczych w środowisku, z zastrzeżeniem, że masy ziemne nie przekraczają określonych w odrębnych przepisach, standardów, jakości gleb i gruntów.



§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu obowiązuje zagospodarowanie nieutwardzonej powierzchni terenów zielenią urządzoną;
- 2) części nieruchomości będące własnością lub we władaniu osób fizycznych, a przeznaczone na realizację celów publicznych mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób do czasu realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 16. Wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla nieruchomości stanowiących własność Gminy Bydgoszcz oraz nieruchomości położonych w granicach terenów dróg publicznych ustala się stawkę procentową w wysokości 0%;
- 2) dla terenów nie wymienionych w pkt 1 ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

#### Rozdział 4

##### Szczegółowe ustalenia planu

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.WS, 26.WS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - b) uzupełniające (dopuszczalne) - zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;
- 2) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) wody płynące rzeki Brdy, po uzdatnieniu, stanowią wody przeznaczone do spożycia przez ludzi i są objęte szczególną ochroną prawną,
  - b) wody płynące rzeki Brdy nie stanowią wód w kąpieliskach, obowiązuje zakaz urządzania kąpielisk,
  - c) dopuszcza się regulacje i umocnienia brzegów, postuluje się wykorzystywanie naturalnych metod i materiałów przy robotach regulacyjnych i umacnianiu brzegów;
  - d) dopuszcza się zmiany przebiegu, przedstawionej na rysunku planu, orientacyjnej linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1.WS z terenami oznaczonymi symbolami 2.ZK i 21.KD-Z oraz terenu oznaczonego symbolem 26.WS z terenem oznaczonym symbolem 15.ZP, o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i prowadzi do zapewnienia zgodności pomiędzy przebiegiem tej linii, a linią brzegu ustaloną na podstawie przepisów odrębnych i szczególnych, a do czasu jej ustalenia, jako zgodnej ze stanem faktycznym,
  - e) dopuszcza się zmiany przebiegu, przedstawionej na rysunku planu, orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem 1.WS i 26.WS z terenem oznaczonym symbolem 22.KD-Z/WS o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i wynika z przebudowy konstrukcji mostu, na odcinku podlegającym zmianie,

przeprawa mostowa musi zachować szerokość w liniach rozgraniczających zapewniającą możliwość budowy w jej granicach przewidywanych w planie sieci infrastruktury technicznej;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i gromadzenia odpadów w ich obrębie;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejących oraz prowadzenie przez wody powierzchniowe – pod dnem rzeki, nowych przesyłowych gazociągów, linii energetycznych i telekomunikacyjnych,
  - b) zabrania się prowadzenia przez wody powierzchniowe – zarówno pod dnem jak i nad wodami rzeki - przewodów ścieków komunalnych, przewodów kanalizacji ściekowej wód opadowych lub roztopowych oraz przewodów przesyłających substancje ropopochodne i inne związki chemiczne, z wyłączeniem paliw gazowych.

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 2.ZK ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni krajobrazowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakaz naruszania naturalnej rzeźby terenu za wyjątkiem prac zabezpieczających brzeg skarpy,
  - b) obowiązuje rozbiórka istniejących budynków zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,
  - c) obowiązuje zachowanie istniejącej roślinności,
  - d) zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych,
  - e) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze miejskim z warunkiem udostępnienia terenu służbom realizującym, eksploatującym i konserwującym na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
  - f) dopuszcza się możliwość wprowadzenia obiektów małej architektury w formie terenowych urządzeń rekreacyjnych,
  - g) dopuszcza się zmianę przebiegu, przedstawionej na rysunku planu, orientacyjnej linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 2.ZK z terenem oznaczonym symbolem 1.WS, o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i prowadzi do zapewnienia zgodności pomiędzy przebiegiem tej linii, a linią brzegu ustaloną na podstawie przepisów odrębnych i szczególnych, a do czasu jej ustalenia, jako zgodnej ze stanem faktycznym,
  - h) dopuszcza się zmianę przebiegu, przedstawionej na rysunku planu, orientacyjnej linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 2.ZK z terenem oznaczonym symbolem 16.KD-L, o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i wynika z projektu budowlanego drogi (16.KD-L), który musi uwzględnić m.in. sąsiedztwo skarpy; na odcinku podlegającym zmianie, droga musi zachować szerokość w liniach

- rozgraniczających zapewniającą możliwość budowy w jej granicach przewidywanych w planie sieci infrastruktury technicznej,
- i) linia rozgraniczająca tereny oznaczone symbolami 2.ZK i 8.MN nie stanowi granicy działek budowlanych za wyjątkiem wschodniej granicy działki nr 22 obr. 297,
  - j) linia rozgraniczająca tereny oznaczone symbolami 2.ZK i 4.MN, a także terenu 2.ZK i 12.U nie stanowi granicy działek budowlanych,
  - k) odcinek linii rozgraniczającej tereny 2.ZK i 11.MN/U przebiegający przez działkę o nr ewid. 29/5 obr. 296 nie stanowi granicy działki budowlanej,
  - l) zakaz użytkowania terenu dla potrzeb produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej, sadowniczej oraz szkółkarskiej, a także urządzania składów i składowisk,
  - m) obowiązuje zapewnienie dostępu do wody rzeki Brdy poprzez ogólnodostępne dojścia do brzegu rzeki, w celu wykonywania prac konserwacyjnych oraz innych czynności określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,
  - n) w przypadku grodzenia działek wymagane stosowanie ogrodzeń ażurowych lub żywoplotów od strony rzeki, z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych;
- 3) zasady obsługi transportowej:
- a) obowiązuje obsługa z terenu drogi oznaczonego na rysunku planu symbolem 16.KD-L, 21.KD-Z,
  - b) poprzez teren oznaczony symbolem 8.MN należy zapewnić dostęp do terenu oznaczonego symbolem 2.ZK (w granicach działek budowlanych).

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) uzupełniające (dopuszczalne) – usługi – wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowane w budynku gospodarczo-garażowym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków lub wymianę na nową oraz usytuowanie nowych budynków w nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy określonej na rysunku planu; odległości zabudowy od pozostałych granic sąsiednich działek budowlanych, odległości zabudowy od istniejących linii elektroenergetycznych oraz lasu z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) w granicach terenu 7.MN dla wydzielonych działek budowlanych powstałych z działek gruntu o nr ewid. 1, 2, 3 obr. 296, zlokalizowanych w zachodniej części terenu, z obsługą transportową z terenu 18.KD-D, dopuszcza się usytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego zwróconego ścianą bez

- otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od północnej granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w granicach terenu 8.MN dla wydzielonej działki budowlanej powstałej z działki gruntu o nr ewid. 20 obr. 296 zlokalizowanej bezpośrednio przy ul. Opławiec 184 (teren 16.KD-L) oraz dla wydzielonej działki budowlanej powstałej z działki gruntu o nr ewid. 25 obr. 296, zlokalizowanej bezpośrednio przy ul. Opławiec 174 (teren 16.KD-L) dopuszcza się usytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od północnej granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- e) dopuszcza się lokalizację usług o znaczeniu lokalnym w istniejących budynkach garażowo-gospodarczych lub w pomieszczeniach wbudowanych (dobudowanych) w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego np. kameralne pracownie związane z działalnością artystyczną, medyczną, obsługą firm, obsługą administracyjną, usługami handlu, drobnymi zakładami usługowymi (typu fryzjer, szewc, krawiec), pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących ochrony funkcji mieszkaniowych przed skutkami działalności usługowej oraz mogących być świadczonych w warunkach odpowiadających wymogom techniczno-budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym,
- f) nową zabudowę garażowo-gospodarczą (budynki – pomieszczenia - zadaszenia itp.) o ile z treści ustaleń planu nie wynika inaczej, należy sytuować w jednej bryle z istniejącym lub nowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny,
- g) dopuszcza się usytuowanie nowej zabudowy garażowo-gospodarczej rozdzielnie z bryłą budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wyłącznie na działkach budowlanych, na których istnieje już budynek mieszkalny jednorodzinny, a zabudowa garażowo-gospodarcza zostanie usytuowana łącznie z innym, już istniejącym budynkiem garażowym lub gospodarczym przy zachowaniu wysokości powstałego zespołu zabudowy nie większej niż jedna kondygnacja albo jako nowy, ale jedyny oddzielony od bryły istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego obiekt garażowo-gospodarczy, lub obiekt usytuowany w zabudowie bliźniaczej zaprojektowanej przy granicy wspólnie z zabudową na sąsiadujących ze sobą działkach,
- h) w granicach terenu 4.MN i 8.MN obowiązuje rozbiórka budynków wskazanych na rysunku planu,
- i) dopuszcza się zachowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych usytuowanych częściowo poza nieprzekraczalną linią zabudowy

- z dopuszczeniem ich rozbudowy, nadbudowy wyłącznie w nieprzekraczalnej linii zabudowy, z wyłączeniem sytuacji, gdy ulega wymianie konstrukcja dachu (wykluczając nadbudowę w formie nowej kondygnacji). Okap nowego dachu nie może wystawać więcej niż 1,20 m poza obrys budynku,
- j) dla terenów 4.MN i 8.MN wymagane stosowanie ogrodzeń ażurowych lub żywopłotów od strony rzeki;
- k) linia rozgraniczająca tereny oznaczone symbolami 4.MN i 2.ZK oraz tereny 8.MN i 2.ZK, za wyjątkiem wschodniej granicy działki nr 22 obr. 297, nie stanowi granicy działek budowlanych,
- l) dla nowej zabudowy lokalizowanej na działkach położonych w granicach terenów 7.MN i 8.MN na południe od linii SN przebiegającej przez te tereny i usytuowanych bezpośrednio przy ul. Opławiec (16.KD-L), oraz położonych w granicach terenu 9.MN i usytuowanych bezpośrednio przy ul. Opławiec (16.KD-L), obowiązuje stosowanie jednolitej grafitowo-antracytowej kolorystyki pokryć dachów budynków,
- m) dla pozostałych działek położonych w granicach terenów 7.MN, 8.MN, 9.MN, a także w granicach terenu 6.MN w przypadku lokalizacji nowej zabudowy obowiązuje stosowanie kolorystyki pokryć dachów budynków w odcieniach grafitowo-antracytowych lub odcieniach brązu,
- n) dla terenów 4.MN, 5.MN i 10.MN w przypadku lokalizacji nowej zabudowy obowiązuje stosowanie jednolitej brązowej kolorystyki pokryć dachowych budynków,
- o) dopuszcza się inny, niż określono na rysunku planu podział południowo-wschodniej części terenu 10.MN na działki budowlane, a mianowicie taki, aby wydzielone części działek gruntu z działki o nr ewid.12 obr. 296 stanowiły uzupełnienie działek budowlanych o nr ewid. 11/5, 11/6, 11/7, 11/8 i 11/9 obr. 296 usytuowanych przy drodze dojazdowej 19.KD-D, z jednoczesnym zakazem zabudowy na zapleczu tych działek; lokalizacja zabudowy na działce nr 12 obr. 296 w nieprzekraczalnej linii zabudowy dotyczy wyłącznie sytuacji, gdy podział tej działki na działki budowlane jest zgodny z rysunkiem planu i stanowi samodzielną działkę budowlaną;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dla nowych i nadbudowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynków 9,5 m,
- b) w przypadku gdy w stanie istniejącym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy (np. wysokość budynku) oraz zagospodarowania terenu (np. wielkość określonego rodzaju powierzchni terenu/działki) zostały przekroczone lub są zaniżone w stosunku do określonych w przepisach planu, dopuszcza się utrzymanie tych parametrów i wskaźników, z jednoczesnym zakazem, odpowiednio, ich dalszego zwiększania (np. wysokości budynku) lub pomniejszania (np. wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnej),
- c) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku, którego wysokość w stanie istniejącym jest większa niż maksymalna wysokość określona w przepisach planu dla danego rodzaju budynku, dopuszcza się aby budynek ten w części, która będzie podlegała rozbudowie lub nadbudowie zachował parametry w zakresie wysokości i geometrii dachu, które będą nawiązywały do geometrii dachu istniejącego budynku podlegającego rozbudowie lub nadbudowie,
- d) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się ich nadbudowę do parametrów określonych w planie wyłącznie wspólnie z segmentem budynku bliźniaczego (wymagane uzyskanie wspólnego pozwolenia na budowę),
- e) wysokość nowych budynków garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja, przy zachowaniu maksymalnej wysokości 6 m,
- f) w budynku mieszkalnym jednorodzinym całkowita powierzchnia lokalu użytkowego wykorzystywanego dla realizacji uzupełniającej funkcji usługowej, nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- g) w przypadku adaptacji istniejącego budynku gospodarczo-garażowego dla potrzeb funkcji usługowej, powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- h) powierzchnia zabudowy nowych budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej sytuowanej przy granicy z działką sąsiednią, w granicach działki budowlanej nie może przekroczyć 60 m<sup>2</sup>,
- i) wielkość powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub tej jej części, która na rysunku planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem literowym MN nie może przekraczać 25%, jednak nie więcej niż 400 m<sup>2</sup>,
- j) wielkość utwardzonych, nieprzepuszczalnych powierzchni transportu wewnętrznego (drogi, podjazdy, dojścia itp.), w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub tej jej części, która na rysunku planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem literowym MN nie może przekraczać 15%,
- k) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnego, w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub tej jej części, która na rysunku planu znajduje się w granicach terenu

oznaczonego symbolem literowym MN nie może być mniejsza niż 60%;

- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dopuszcza się zmiany przebiegu, przedstawionej na rysunku planu, orientacyjnej linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 10.MN z terenem oznaczonym symbolem 21.KD-Z, o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i wynika z projektu budowlanego drogi oznaczonej symbolem 21.KD-Z, który uwzględni konieczność budowy w jej granicach przewidywanych w planie sieci infrastruktury technicznej,
  - b) dopuszcza się zmianę przebiegu, przedstawionej na rysunku planu, orientacyjnej linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 4.MN z terenem oznaczonym symbolem 3.KD-W, o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i wynika z projektu budowlanego drogi (3.KD-W), na odcinku podlegającym zmianie, droga musi zachować szerokość w liniach rozgraniczających zapewniającą możliwość budowy w jej granicach przewidywanych w planie sieci infrastruktury technicznej, lecz nie może być mniejsza niż 8 m,
  - c) do czasu przeniesienia lub przebudowy przebiegającej przez tereny 7.MN, 9.MN linii energetycznej SN dopuszcza się jej zachowanie z jednoczesną realizacją budynków przy zachowaniu odległości określonych w obowiązujących przepisach, z warunkiem udostępnienia terenu służbom eksploatającym,
  - d) w granicach terenu 8.MN i 10.MN dopuszcza się zachowanie linii energetycznej SN z jednoczesną realizacją budynków przy zachowaniu odległości określonych w obowiązujących przepisach, z warunkiem udostępnienia terenu służbom eksploatającym,
  - e) w granicach terenu 8.MN obowiązuje utrzymanie istniejącego kanału kanalizacji sanitarnej oraz udostępnienie służbom eksploatającym i konserwującym zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 5) zasady obsługi transportowej - obowiązuje obsługa z przyległych do poszczególnych terenów dróg publicznych - oznaczonych symbolami KD-L i KD-D oraz z terenów dróg wewnętrznych KD-W.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 11.MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej związanej z turystyką i rekreacją, bazą edukacyjno-szkoleniową (np. pensjonat, gastronomia, spa, wypożyczalnia sprzętu turystycznego, świetlica pobytu dziennego dla osób starszych, ośrodek szkoleniowy, zaplecze noclegowe, dom weselny itp.),
  - b) uzupełniające (dopuszczalne) – usługi – wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,

realizowane w budynku gospodarczo-garażowym lub usługowym związanym z podstawową terenu funkcją;

- 2) zasady zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków lub wymianę na nowe oraz lokalizację nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych bądź usługowych w nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu; odległości zabudowy od pozostałych granic działki z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) w granicach działki budowlanej dopuszcza się:
    - lokalizację funkcji mieszkalnej oraz usług związanych z turystyką i rekreacją (podstawowa funkcją terenu) w jednej bryle budynku, przy czym w budynku tym nie może być więcej niż jeden lokal mieszkalny,
    - lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i jednego wolnostojącego budynku usługowego związanego wyłącznie z realizacją funkcji turystyczno-rekreacyjnej (podstawowej funkcji terenu),
    - funkcja mieszkalna może być zlokalizowana wyłącznie w jednym budynku usytuowanym w granicach działki budowlanej,
  - c) obowiązuje zakaz wcześniejszej realizacji funkcji usługowej przed realizacją funkcji mieszkalnej,
  - d) oprócz usług związanych z podstawową funkcją terenu dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniającej - usługi o znaczeniu lokalnym usytuowane w pomieszczeniach wbudowanych (dobudowanych) w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego związanego z podstawowym przeznaczeniem terenu albo realizowanych w istniejącym budynku garażowo-gospodarczym, np. kameralne pracownie związane z działalnością projektową, artystyczną, medyczną, obsługą firm, obsługą administracyjną, usługami handlu, drobnymi zakładami usługowymi (typu fryzjer, szewc, krawiec), w przypadku lokalizacji usług o znaczeniu lokalnym w bryle budynku mieszkalnego należy spełnić wymogi dotyczące ochrony funkcji mieszkaniowych przed skutkami działalności usługowej oraz mogących być świadczonych w warunkach odpowiadających wymogom techniczno-budowlanym stawianym pomieszczeniom mieszkalnym,
  - e) nową zabudowę garażową i gospodarczą (budynki – pomieszczenia - zadaszenia itp.) należy sytuować w jednej bryle z istniejącym lub nowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub istniejącym bądź nowym budynkiem usługowym, albo jako jedyny oddzielony od bryły budynku mieszkalnego jednorodzinnego obiekt garażowo-gospodarczy, pod warunkiem, że na działce nie będzie lokalizowany wolno stojący budynek usługowy,

- f) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku dopuszcza się aby budynek ten w części, która będzie podlegała rozbudowie zachował parametry w zakresie geometrii dachu, które będą nawiązywały do geometrii dachu istniejącego budynku podlegającego rozbudowie,
- g) wschodni odcinek linii rozgraniczającej tereny 11.MN/U i 2.ZK (od strony rzeki Brdy) przebiegający przez działkę o nr ewid. 29/5 obr. 296 nie stanowi granicy działki budowlanej,
- h) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej zlokalizowanej w południowo-wschodniej części terenu, utworzonej z działki gruntu o nr ewid. 29/4 obr.296 i części działki nr ewid. 29/5 obr.296, wyłącznie pod warunkiem włączenia w jej granice fragmentu działki nr 30/4 obr.296 (zgodnie z rysunkiem planu), celem wypełnienia ustalenia dotyczącego minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dla nowych i nadbudowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynków 9,5 m,
- b) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się ich nadbudowę do parametrów określonych w planie wyłącznie wspólnie z sąsiednim segmentem budynku bliźniaczego, (wymagane uzyskanie wspólnego pozwolenia na budowę),
- c) dla nowych budynków mieszkalno-usługowych dopuszcza się wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy zachowaniu maksymalnej wysokości budynków 9,5 m,
- d) dla nowych i nadbudowywanych budynków usługowych dopuszcza się maksymalną wysokość budynku 8,5 m,
- e) w przypadku realizacji funkcji mieszkalnej oraz funkcji, o których mowa w § 20 pkt 1 lit. a w jednej bryle budynku powierzchnia funkcji usługowej nie może przekroczyć 70% całkowitej powierzchni budynku, z zastrzeżeniem, że w budynku takim może być najwyżej jeden lokal mieszkalny,
- f) w budynku mieszkalnym jednorodzinym całkowita powierzchnia lokalu użytkowego wykorzystywanego dla realizacji uzupełniającej funkcji usługowej, nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinne,
- g) w przypadku realizacji funkcji, o których mowa w § 20 pkt 1 lit. a rozdzielnie z budynkiem mieszkalnym powierzchnia zabudowy nowego budynku usługowego nie może przekroczyć 400 m<sup>2</sup>,
- h) wielkość powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub tej jej części, która na rysunku planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem literowym MN/U nie może przekraczać 30%,
- i) wielkość utwardzonych, nieprzepuszczalnych powierzchni transportu wewnętrznego (drogi, podjazdy, dojścia itp.), w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub tej jej części, która na rysunku planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem literowym MN/U nie może przekroczyć 25%,
- j) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej, w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub tej jej części, która na rysunku planu znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem literowym MN/U nie może być mniejsza niż 45%,
- k) w granicach działki budowlanej należy wyznaczyć co najmniej dwa miejsca postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny, oraz należy wyznaczyć łącznie co najmniej 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych przypadających na 100 łóżek funkcji usługowej o charakterze zamieszkania zbiorowego (pensjonat, baza noclegowa itp.), a w przypadku występowania funkcji uzupełniających wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego jednorodzinne lub realizowanych w budynku garażowo-gospodarczym lub usługowym, należy dodatkowo przeznaczyć dla ich obsługi minimum jedno miejsce postojowe o charakterze ogólnodostępnym na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- l) w granicach działki budowlanej dla przeznaczenia podstawowego terenu należy wyznaczyć co najmniej dwa miejsca postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny;
- 4) zasady obsługi transportowej - obowiązuje obsługa z terenu drogi oznaczonej symbolem 16.KD-L oraz terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 20.KD-W;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązuje utrzymanie istniejącego kanału kanalizacji sanitarnej oraz udostępnienie służbom eksploatującym i konserwującym zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
- § 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 12.U ustala się:
- 1) przeznaczenie - teren usług o charakterze lokalnym z zakresu handlu detalicznego, gastronomii itp.,
- 2) zasady zagospodarowania terenu oraz ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków lub wymianę na nowe w nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu; odległości zabudowy od pozostałych granic sąsiednich działki budowlanej z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy o funkcjach techniczno-produkcyjnych (obiektów produkcyjnych, warsztatowych, składów i magazynów), hodowli zwierząt, zabudowy usługowej powodującej okresowe lub stałe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu, pogorszenie stanu środowiska jak hałas,

- wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami (w tym między innymi usług z zakresu obsługi motoryzacyjnej typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty mechaniki pojazdowej, lakiernie, itp.),
- c) w przypadku rozbudowy istniejącego budynku dopuszcza się aby budynek ten w części, która będzie podlegała rozbudowie zachował parametry w zakresie geometrii dachu, które będą nawiązywały do geometrii dachu istniejącego budynku podlegającego rozbudowie,
  - d) w granicach działki budowlanej dopuszcza się realizację funkcji mieszkalnej w formie lokalu mieszkalnego usytuowanego w bryle budynku usługowego (preferowana II kondygnacja budynku),
  - e) linia rozgraniczająca tereny oznaczone symbolami 12.U i 2.ZK nie stanowi granicy działki budowlanej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dla nowych budynków usługowych dopuszcza się maksymalną wysokość budynku 10 m,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej, nie może przekroczyć 40%,
  - c) wielkość utwardzonych, nieprzepuszczalnych powierzchni transportu wewnętrznego (drogi, podjazdy, dojścia itp.), w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%,
  - d) wielkość powierzchni terenu biologicznie czynnej, w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może być mniejsza niż 30%,
  - e) w granicach działki budowlanej należy wyznaczyć co najmniej jedno miejsce postojowe o charakterze ogólnodostępnym /na każde 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - f) dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 40% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
- 4) zasady obsługi transportowej - obowiązuje obsługa z terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 21.KD-Z oraz z terenu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 20.KD-W;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej - obowiązuje utrzymanie istniejącego kanału kanalizacji sanitarnej i istniejącej sieci wodociągowej oraz udostępnienie służbom eksploatującym i konserwującym zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 13.IE ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren urządzeń infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się lokalizację obiektu stacji transformatorowej oraz sieci energetycznych na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
  - b) obowiązuje lokalizacja stacji transformatorowej w budynku murowanym lub w formie obiektu kontenerowego,
  - c) wysokość budynku murowanego do jednej kondygnacji z dachem spadzistym, czterospadowym, kolorystykę pokrycia dachowego realizować w odcieniach grafitowo-antracytowych lub odcieniach brązu,
  - d) dopuszcza się sytuowanie ścian obiektu stacji (budynku/kontenera) bez otworów okiennych lub drzwiowych, w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną - terenem 8.MN,
  - e) dopuszcza się budowę ogrodzenia terenu – ogrodzenie wyłącznie ażurowe;
- 3) zasady obsługi transportowej - obowiązuje obsługa z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16.KD-L.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 14.IK ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren urządzeń infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków sanitarnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się budowę obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji sanitarnej oraz sieci przyobiektovej na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych,
  - b) dopuszcza się budowę ogrodzenia terenu – ogrodzenie wyłącznie ażurowe;
- 3) zasady obsługi transportowej: obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg przyległych.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 15.ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni parkowej o charakterze ogólnodostępnym;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje zachowanie istniejącej roślinności w tym drzewostanu o charakterze leśnym,
  - b) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze miejskim z warunkiem udostępnienia terenu służbom realizującym, eksploatującym i konserwującym na zasadach określonych w odrębnych przepisach,
  - c) dopuszcza się regulację brzegu rzeki,
  - d) obowiązuje zapewnienie dostępu do brzegu rzeki w celu wykonywania prac konserwacyjnych oraz innych czynności określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,
  - e) zakaz podziału terenu na działki budowlane;
  - f) dopuszcza się możliwość wprowadzenia obiektów małej architektury w formie terenowych urządzeń sportowo- rekreacyjnych, małej architektury, zadaszenia, altany itp.
  - g) zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych,
  - h) obowiązuje zakaz grodzenia terenu,

- i) dopuszcza się zmiany przebiegu, przedstawionej na rysunku planu, orientacyjnej linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 15.ZP z terenem oznaczonym symbolem 26.WS, o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i prowadzi do zapewnienia zgodności pomiędzy przebiegiem tej linii, a linią brzegu ustaloną na podstawie przepisów odrębnych i szczególnych, a do czasu jej ustalenia, jako zgodnej ze stanem faktycznym,
- j) dopuszcza się zmianę przebiegu, przedstawionej na rysunku planu, orientacyjnej linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 15.ZP z terenem oznaczonym symbolem 21.KD-Z, o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i wynika z projektu budowlanego drogi (21.KD-Z); na odcinku podlegającym zmianie, droga musi zachować szerokość w liniach rozgraniczających zapewniającą możliwość budowy w jej granicach przewidywanych w planie sieci infrastruktury technicznej i miejsc postojowych;
- 3) zasady obsługi transportowej - obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg przyległych.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 16.KD-L (ul. Opławiec) ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami,
  - b) szerokość terenu drogi w liniach rozgraniczających - zmienna od 12 m do 25 m,
  - c) dopuszcza się realizację ulicy w układzie jednoprzestrzennym bez wyodrębnionej w różnych płaszczyznach jezdni i chodników,
  - d) typ skrzyżowań układu drogowego z ulicami klasy: KD-Z – zalecane skanalizowane, dopuszczalne zwykłe, z ulicy klasy KD-L i KD-D oraz z drogami wewnętrznymi KD-W – zwykłe;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu, przedstawionej na rysunku planu, orientacyjnej linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 2.ZK z terenem oznaczonym symbolem 16.KD-L, o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i wynika z projektu budowlanego drogi (16.KD-L), który musi uwzględnić m.in. sąsiedztwo skarpy, na odcinku podlegającym zmianie, droga musi zachować szerokość w liniach rozgraniczających zapewniającą możliwość budowy w jej granicach przewidywanych w planie sieci infrastruktury technicznej.

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami 17.KD-D, 18.KD-D, 19.KD-D ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) ulice jednojezdniowe z obustronnymi chodnikami,

- b) szerokość terenu drogi w liniach rozgraniczających wynosi dla terenu:
  - 17.KD-D - minimalna 10 m,
  - 18.KD-D - minimalna 10 m,
  - 19.KD-D - minimalna 10 m,
- c) dopuszcza się realizację ulicy w układzie jednoprzestrzennym bez wyodrębnionej w różnych płaszczyznach jezdni i chodników.
- d) skrzyżowania z ulicami klasy zbiorczej KD-Z, klasy lokalnej KD-L – realizować jako skrzyżowania zwykłe.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami 21.KD-Z, 23.KD-Z ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej, (23 KD-Z – fragment drogi, poszerzenie ul. Opławiec);
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) ulice jednojezdniowe dwupasowe z obustronnymi chodnikami i miejscami postojowymi (21.KD-Z), dopuszcza się budowę wydzielonych ścieżek rowerowych,
  - b) szerokość terenu drogi w liniach rozgraniczających dla:
    - 21.KD-Z - zmienna od 20 m do 38 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 23.KD-Z - fragment drogi - poszerzenie ulicy Opławiec - minimum 5 m,
  - c) typ skrzyżowań układu drogowego: z ulicami klasy zbiorczej KD-Z i klasy lokalnej KD-L - zalecane skanalizowane, dopuszczalne zwykłe;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu, przedstawionej na rysunku planu, orientacyjnej linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 21.KD-Z z terenem oznaczonym symbolem 15.ZP, o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i wynika z projektu budowlanego drogi; na odcinku podlegającym zmianie, droga musi zachować szerokość w liniach rozgraniczających zapewniającą możliwość budowy w jej granicach przewidywanych w planie sieci infrastruktury technicznej i miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się zmianę przebiegu, przedstawionej na rysunku planu, orientacyjnej linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 21.KD-Z z terenami oznaczonymi symbolami 10.MN i 15.ZP o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i wynika z projektu budowlanego drogi; na odcinku podlegającym zmianie, droga musi zachować szerokość w liniach rozgraniczających zapewniającą możliwość budowy w jej granicach przewidywanych w planie sieci infrastruktury technicznej.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem 22.KD-Z/WS ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej (most)– ulica klasy zbiorczej, teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu dla funkcji terenu dróg publicznych:

- a) ulica jednojezdniowa dwupasowa z obustronnymi chodnikami, dopuszcza się budowę wydzielonych ścieżek rowerowych,
  - b) szerokość terenu drogi w liniach rozgraniczających - minimalna 25 m;
- 3) szczegółowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszcza się regulację i umocnienie brzegów rzeki – postuluje się wykorzystywanie naturalnych metod i materiałów,
  - b) dopuszcza się zmiany przebiegu, przedstawionej na rysunku planu, orientacyjnej linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 22.KD-Z/WS z terenami oznaczonymi symbolami 1.WS i 26.WS, o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i wynika z przebudowy konstrukcji mostu, na odcinku podlegającym zmianie, przeprawa mostowa musi zachować szerokość w liniach rozgraniczających zapewniającą możliwość budowy w jej granicach przewidywanych w planie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i gromadzenia odpadów w ich obrębie;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- a) zabrania się prowadzenia przez wody powierzchniowe – zarówno pod dnem jak i nad wodami - przewodów kanalizacji ścieków komunalnych oraz przewodów przesyłających substancje ropopochodne i inne związki chemiczne, z wyłączeniem paliw gazowych,
  - b) w granicach terenu dopuszcza się zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz prowadzenie nowych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych, w tym nowego przewodu kanału ściekowego wód opadowych i roztopowych.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami 3.KD-W, 20.KD-W, 24.KD-W, 25.KD-W ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu:
  - a) ulice w układzie jednoprzestrzennym bez wyodrębnionej w różnych płaszczyznach jezdni i chodników,
  - b) szerokość terenu drogi w liniach rozgraniczających nie mniej niż 8 m,
  - c) obowiązuje zagospodarowanie zielenią powierzchni nieutwardzonych,
  - d) typ skrzyżowań - z ulicą klasy lokalnej KD-L – zwykle,
  - e) dopuszcza się zmianę przebiegu, przedstawionej na rysunku planu, orientacyjnej linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 3.KD-W z terenem oznaczonym symbolem 4.MN, o ile zmiana ta ma charakter regulacyjny i wynika z projektu budowlanego drogi (3.KD-W); na odcinku podlegającym zmianie, droga

musi zachować szerokość w liniach rozgraniczających zapewniającą możliwość budowy w jej granicach przewidywanych w planie sieci infrastruktury technicznej, lecz nie może być mniejsza niż 8 m.

## **Rozdział 5** **Przepisy końcowe**

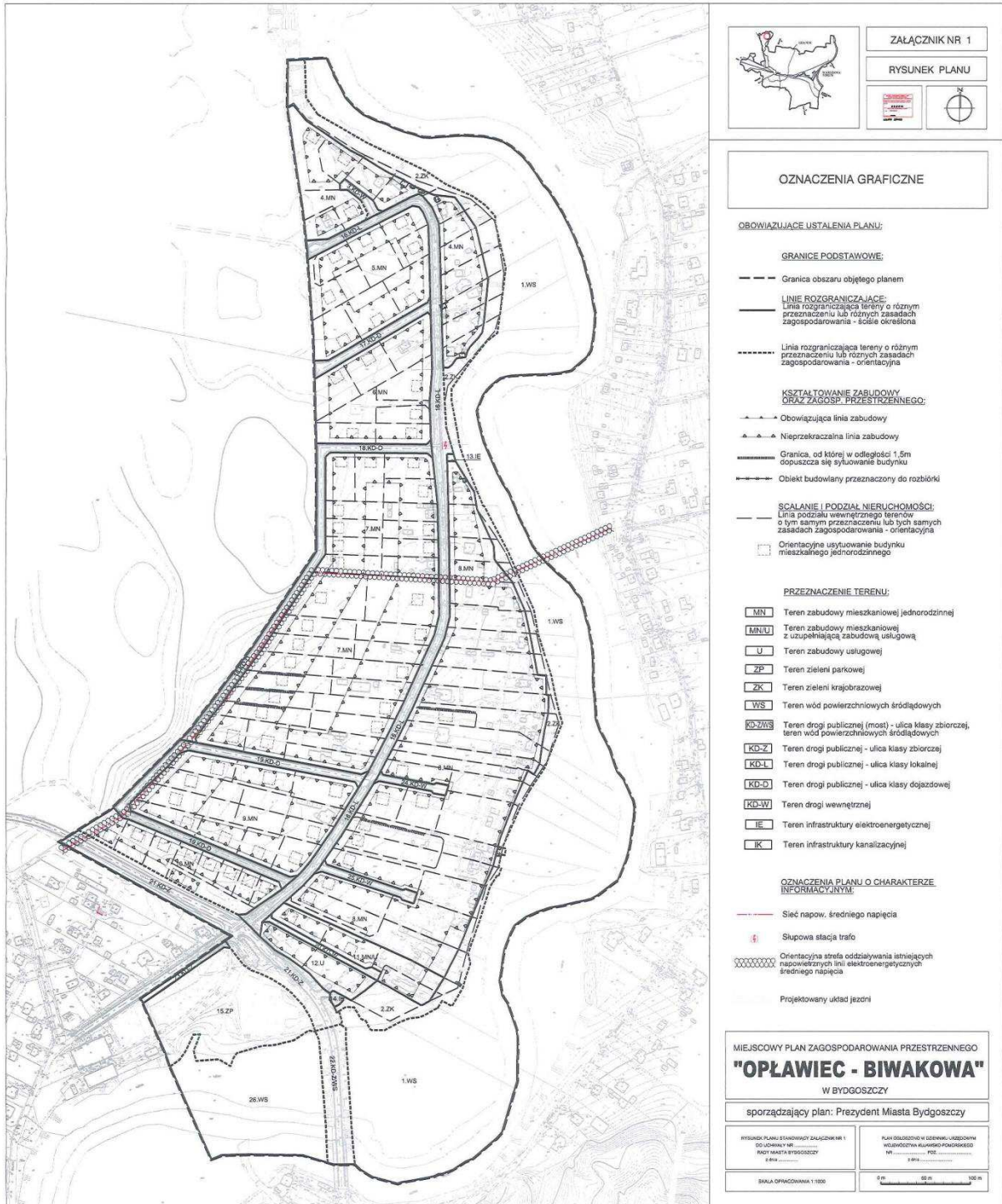
§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący  
Rady Miasta  
Dorota Jakuta

---



załącznik nr 1  
do uchwały nr LXVIII/1058/10  
Rady Miasta Bydgoszczy  
z dnia 30 czerwca 2010 r.

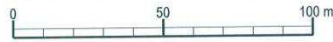


RYSUNEK PLANU stanowi ZAŁĄCZNIK nr 1 do Uchwały Nr LXVIII/1058/10 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 czerwca 2010 r.

UKŁAD ARKUSZY

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "OPŁAWIEC-BIAKOWA" w BYDGOSZCZY

RYSUNEK DO CELU PUBLIKACJI ZE SKALI 1:1000 POMNIEJSZONO 2 KROTNIE



	1	2
3	4	5
6	7	8



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY

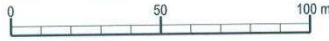
*Dorota Jakuta*



RYSUNEK PLANU stanowi ZAŁĄCZNIK nr 1 do Uchwały Nr LXVIII/1058/10 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 czerwca 2010 r. UKŁAD ARKUSZY

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
"OPŁAWIEC-BIWAKOWA" w BYDGOSZCZY**

RYSUNEK DO CELU PUBLIKACJI ZE SKALI 1:1000 POMNIEJSZONO 2 KROTNIE

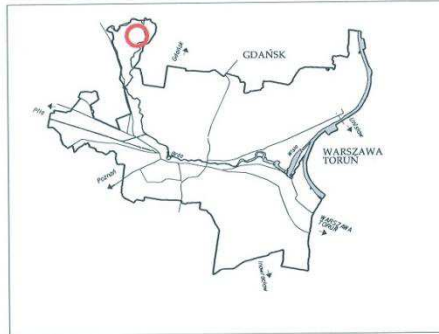
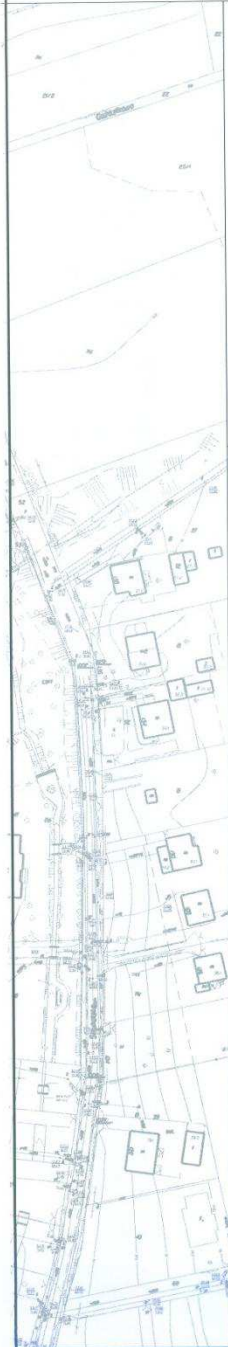


	1	2
3	4	5
6	7	8



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY

*Dorota Jakuta*  
Dorota Jakuta



ZAŁĄCZNIK NR 1

RYSUNEK PLANU



**OZNACZENIA GRAFICZNE**

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

GRANICE PODSTAWOWE:

— — — Granica obszaru objętego planem

LINIE ROZGRANICZAJĄCE:

— Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określona

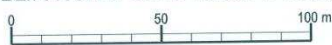
- - - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - orientacyjna

KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY  
ORAZ ZAGOSP. PRZESTRZENNEGO:

RYSUNEK PLANU stanowi ZAŁĄCZNIK nr 1 do Uchwały Nr LXVIII/1058/10 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 czerwca 2010 r. UKŁAD ARKUSZY

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "OPŁAWIEC-BIWAKOWA" w BYDGOSZCZY

RYSUNEK DO CELU PUBLIKACJI ZE SKALI 1:1000 POMNIEJSZONO 2 KROTNIE



	1	2
3	4	5
6	7	8



PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY

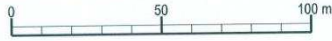
*Dorota Jakata*



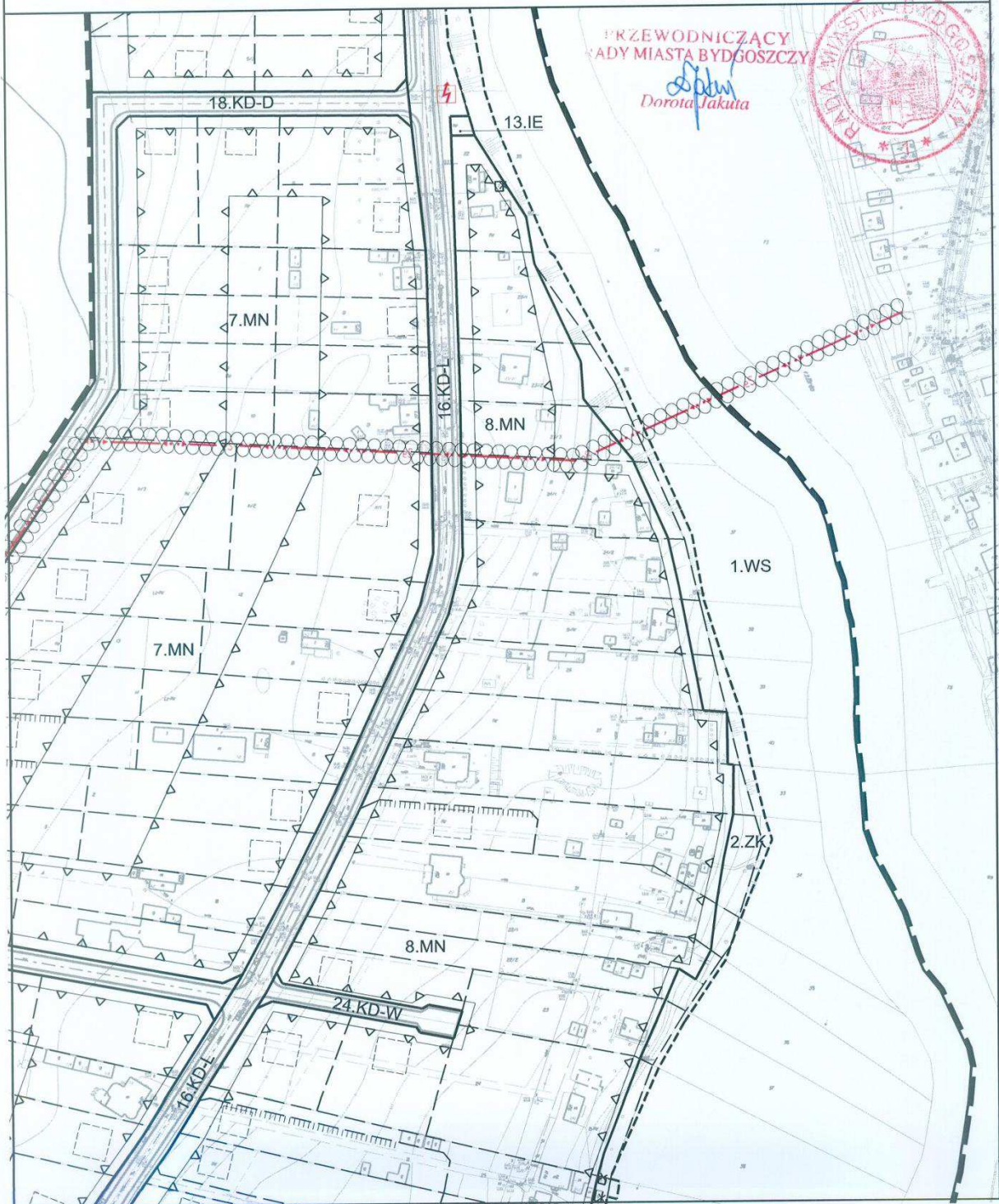
RYSUNEK PLANU stanowi ZAŁĄCZNIK nr 1 do Uchwały Nr LXVIII/1058/10 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 czerwca 2010 r. UKŁAD ARKUSZY

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "OPŁAWIEC-BIWAKOWA" w BYDGOSZCZY

RYSUNEK DO CELU PUBLIKACJI ZE SKALI 1:1000 POMNIEJSZONO 2 KROTNIE



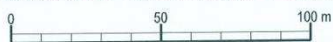
	1	2
3	4	5
6	7	8



RYSUNEK PLANU stanowi ZAŁĄCZNIK nr 1 do Uchwały Nr LXVIII/1058/10 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 czerwca 2010 r. UKŁAD ARKUSZY

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "OPLAWIEC-BIWAKOWA" w BYDGOSZCZY

RYSUNEK DO CELU PUBLIKACJI ZE SKALI 1:1000 POMNIEJSZONO 2 KROTNIE



	1	2
3	4	5
6	7	8



- ▲▲▲ Obowiązująca linia zabudowy
- △△△ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- ..... Granica, od której w odległości 1,5m dopuszcza się sytuowanie budynku
- ××××× Obiekt budowlany przeznaczony do rozbiórki

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY

*Dorota Jakuta*



- SCALANIE I PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI:  
Linia podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu lub tych samych zasadach zagospodarowania - orientacyjna

- Orientacyjne usytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego

### PRZEZNACZENIE TERENU:

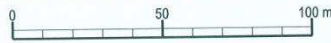
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej z uzupełniającą zabudową usługową
- U Teren zabudowy usługowej
- ZP Teren zieleni parkowej
- ZK Teren zieleni krajobrazowej
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KD-ZWS Teren drogi publicznej (most) - ulica klasy zbiorczej, teren wód powierzchniowych śródlądowych
- KD-Z Teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej
- KD-L Teren drogi publicznej - ulica klasy lokalnej
- KD-D Teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej
- KD-W Teren drogi wewnętrznej
- IE Teren infrastruktury elektroenergetycznej
- IK Teren infrastruktury kanalizacyjnej

RYSUNEK PLANU stanowi ZAŁĄCZNIK nr 1 do Uchwały Nr LXVIII/1058/10 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 czerwca 2010 r.

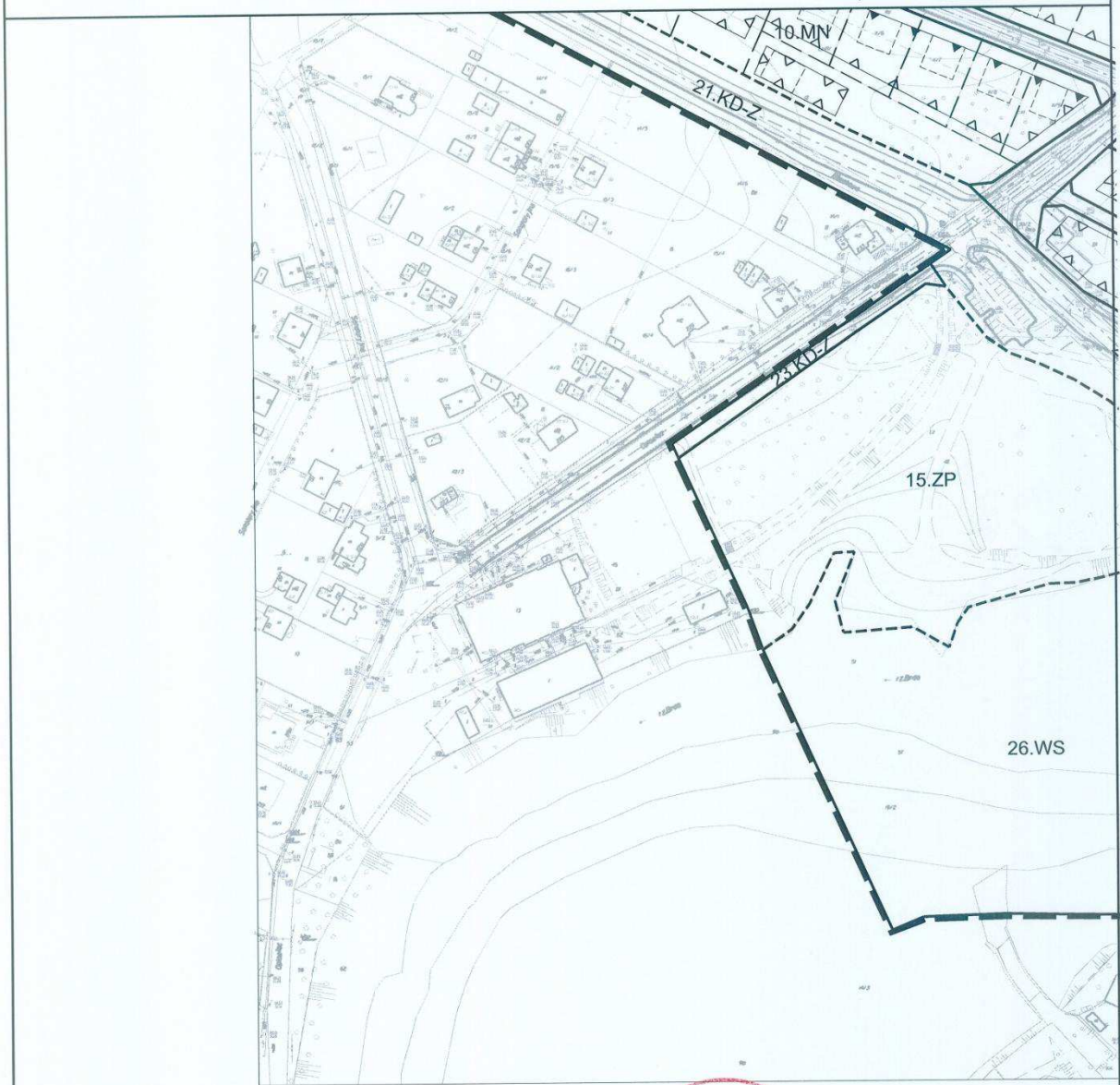
UKŁAD ARKUSZY

### MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "OPŁAWIEC-BIWAKOWA" w BYDGOSZCZY

RYSUNEK DO CELU PUBLIKACJI ZE SKALI 1:1000 POMNIEJSZONO 2 KROTNIE



	1	2
3	4	5
6	7	8

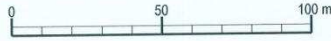


RYSUNEK PLANU stanowi ZAŁĄCZNIK nr 1 do Uchwały Nr LXVIII/1058/10 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 czerwca 2010 r.

UKŁAD ARKUSZY

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "OPLAWIEC-BIWAKOWA" w BYDGOSZCZY

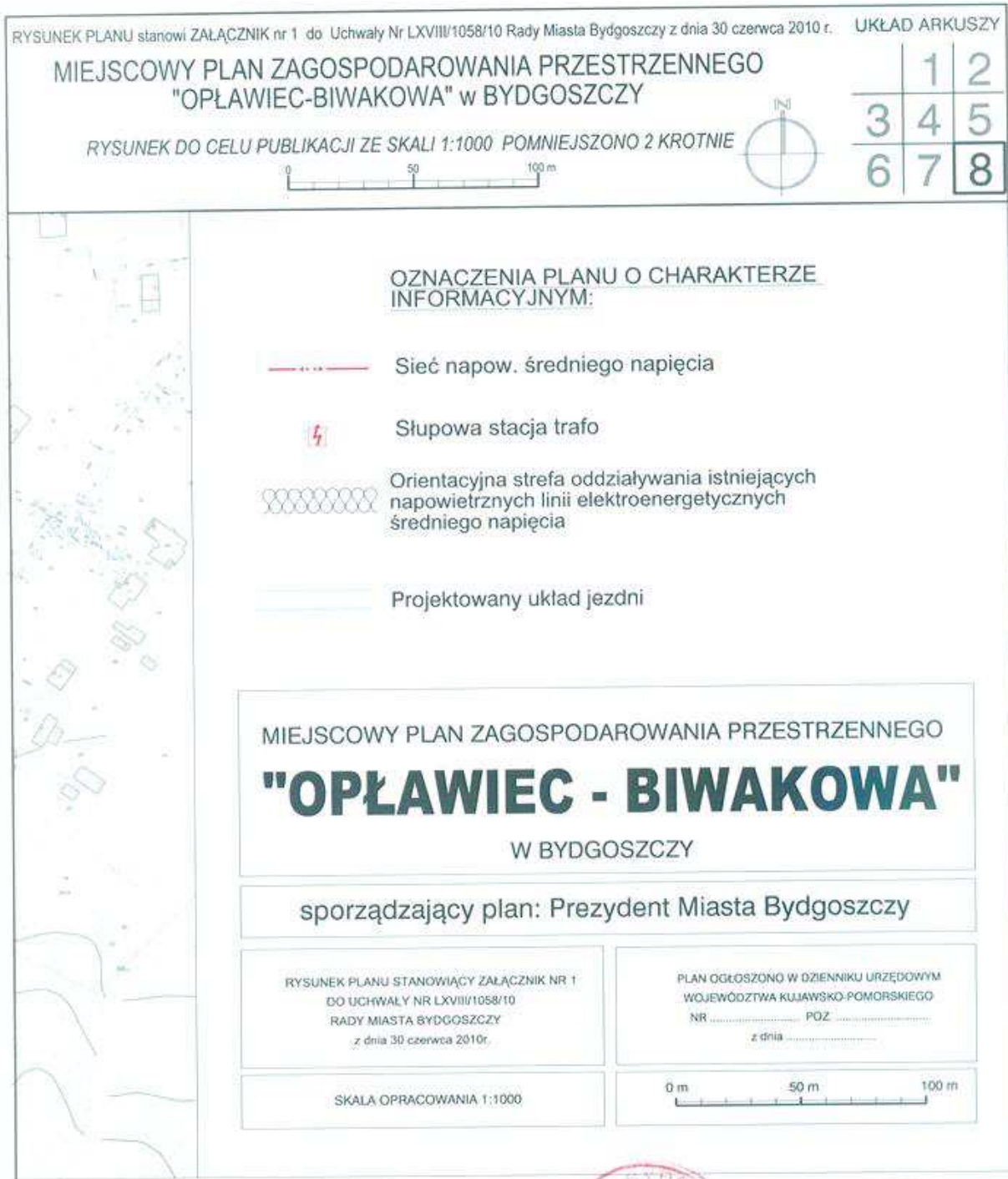
RYSUNEK DO CELU PUBLIKACJI ZE SKALI 1:1000 POMNIEJSZONO 2 KROTNIE

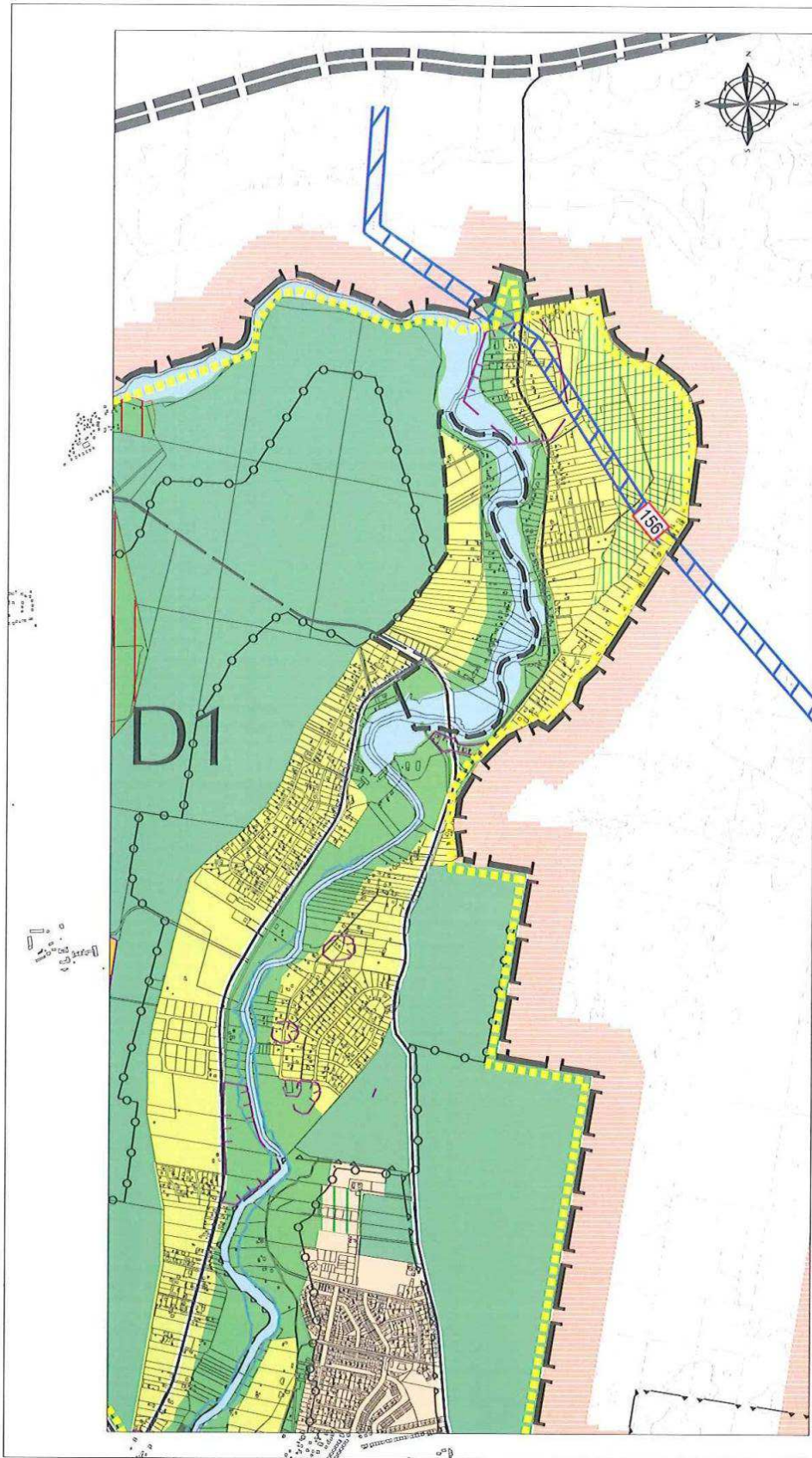


	1	2
3	4	5
6	7	8









**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BYDGOSZCZY**

ZAŁĄCZNIK NR 1/1a  
DO UCHWAŁY NR LXVIII/1058/10  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY  
Z DNIA 30 CZERWCA 2010 r.



SKALA 1 : 20 000

# WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BYDGOSZCZY

DYREKTOR MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ:  
mgr inż. arch. Grzegorz Rosa  
nr wpisu do Izby Urbanistów G - 193/2005

ZASTĘPCA DYREKTORA MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ:  
mgr inż. arch. Barbara Liszewska-Czyżewska  
nr wpisu do Izby Urbanistów G - 104/2002


GENERALNY PROJEKTANT STUDIUM:  
mgr inż. arch. Wiesława Witkowska - Kołakowska,  
nr wpisu do Izby Urbanistów G - 021/2002,

ZESPÓŁ AUTORSKI

STUDIUM ZOSTAŁO UCHWALONE  
UCHWAŁĄ NR L/750/09  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY  
Z DNIA 15 LIPCA 2009 ROKU

ZAŁĄCZNIK NR 1/1b  
DO UCHWAŁY NR LXV/III/10.58/10  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY  
Z DNIA 30 CZERWCA 2010 r. ....

**OZNACZENIA :**

 granice administracyjne miasta

**STRUKTURA FUNKcjONALNO - PRZESTRZENNA MIASTA**

 granice i symbole literowo-cyfrowe stref funkcjonalno-przestrzennych

**I. STREFY ZABUDOWY:**

- C. STREFA ŚRÓDMIEJSKA
- M. STREFY MIESZKANIOWE
- G. STREFY AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ





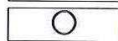
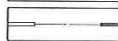





**II. STREFY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE Z OGRANICZONYM PRAWEM ZABUDOWY:**

- S. STREFA SKARPY PÓLNOECNEJ
- D. STREFA DOLIN RZEK
- L. STREFY LASÓW OCHRONNYCH

**OBSZARY I TERENY FUNKcjONALNE**

-  obszary koncentracji usług ogólnomiejskich, regionalnych i krajowych - centrum
-  obszary usług ogólnomiejskich i mieszkaniowa o wysokiej intensywności
-  obszary koncentracji prestiżowych usług ponadlokalnych z zakresu nauki, szkolnictwa wyższego, kultury, sportu, turystyki i zdrowia
-  obszary mieszkaniowa o wysokiej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem wielorodzinnym
-  obszary mieszkaniowa o średniej intensywności zabudowy z dominującym budownictwem jednorodzinnym
-  obszary mieszkaniowa o niskiej intensywności zabudowy zintegrowana z krajobrazem
-  obszary koncentracji usług komercyjnych
-  obszary aktywności gospodarczej usługowo - produkcyjnej
-  obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> - granice obszaru wyznaczają granice obszaru funkcjonalnego
-  tereny zamknięte / strefy ochronne
-  tereny obsługi transportu
-  tereny obiektów technicznej obsługi miasta
- MIEJSKI SYSTEM PRZYRODNICZY**
-  obszary zieleni parkowej, krajobrazowej i ochronnej
-  obszary rekreacji i sportu
-  obszary zieleni towarzyszącej terenom zamieszkałym
-  obszary lasów ochronnych
-  obszary rolne
-  tereny orientary
-  tereny wód powierzchniowych / tereny możliwej lokalizacji urządzeń wodnych

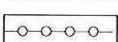
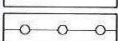
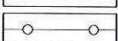

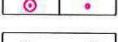
**SYSTEM TRANSPORTOWY:**

-  ulice w Masła drogi ekspresowej
-  ulice główne ruchu przyspieszonego
-  ulice główne
-  ulice zbiorcze
-  ważniejsze węzła komunikacyjne
-  linie tramwajowe
-  linie kolejowe
-  stacje i przystanki kolejowe
-  wody żeglowne
-  porty rzeczne
-  porty lotnicze

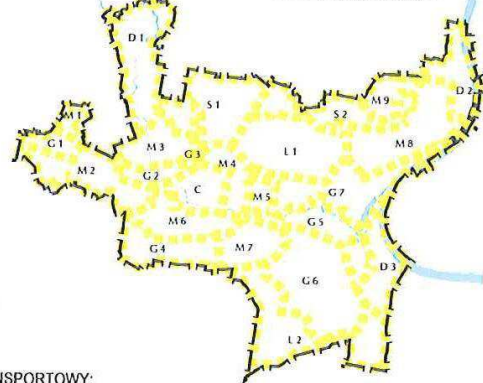
**SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**




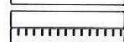
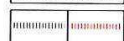
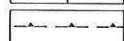
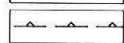
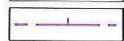
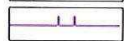
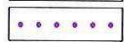
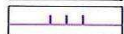
-  strefy i korytarze technicznej obsługi miasta / obszary ogarn. użytkow. istniejącego oraz do wyznaczenia na podstawie przepisów szczegółowych
-  linie WN przewidywane do likwidacji
-  stacje redukcyjnej gazu i stopnia / główne punkty zasilania elektroenergetycznego (istniejące / projektowane)

**OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

-  granice terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód powierzchniowych
-  granice terenu ochrony pośredniej wewnętrznej ujęcia wód powierzchniowych
-  granice terenu ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód powierzchniowych
-  strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych
-  strefa ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych

**PODZIAŁ MIASTA NA STREFY**


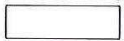



-  granice Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego
-  granice obszaru chronionego krajobrazu istniejącego / proponowanego do wyłączenia
-  granice terenów proponowanych do wyłączenia z obszaru chronionego krajobrazu
-  obszary chronione Programem Natura 2000
-  tereny użytków ekologicznych istniejącego / proponowanego do objęcia ochroną
-  granice obszaru górniczego
-  granice terenu górniczego
-  granice strefy "A" ochrony konserwatorskiej
-  granice strefy "B" ochrony konserwatorskiej
-  granice strefy "AW" ścisłej ochrony konserwatorskiej
-  granice strefy "W" ochrony archeologicznej



**STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA**

-  obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych
-  obszary przekształceń funkcjonalno - przestrzennych, kolor krańców wskazuje na kierunek przekształceń
-  obszary rewitalizacji i rehabilitacji istniejącego zamieszkania
-  obszary wymagające działań naprawczych
-  oznaczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu porodukcyjnym (nr zadania w wykazie)

**INNE OZNACZENIA**

-  powiatowo-teren ograniczający wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska
-  główne ciągi piesze (ścieżka i ulica miejskie)
-  przystanki jachtowe

**OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZENSTWO POWODZI**

-  poziom wód maksymalnych o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat
-  granice obszaru objętego projektem planu miejscowego

załącznik nr 2  
do uchwały nr LXVIII/1058/10  
Rady Miasta Bydgoszczy  
z dnia 30 czerwca 2010 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**Rady Miasta Bydgoszczy**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu**  
**miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego „Oplawiec-Biwakowa”**  
**w Bydgoszczy**

przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124 i Nr 75, poz. 474) w związku z art. 17 pkt 14 Rada Miasta Bydgoszczy rozstrzyga o nieuwzględnieniu uwag zamieszczonych w poniższym wykazie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

Lp	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Zgłaszający uwagę, Data wpływu uwagi
/1/	/2/	/3/	/4/	/5/
1	Uwaga dotyczy uwzględnienia w projekcie m.p.z.p. zwiększenia dopuszczalnej wysokości nowo projektowanych budynków do 13 m	Zgodnie z ustaleniami planu działka o nr ew. 30/4 obr.296 położona jest m.in. w granicy terenu oznaczonego symbolem: 12.U - teren usług o charakterze lokalnym z zakresu handlu detalicznego, gastronomii itp.;	Uwaga nie została uwzględniona w zakresie lokalizacji nowej zabudowy o maksymalnej wysokości 13,0 m, jednakże przyjmując kompromisowe rozwiązanie wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa z zabudową mieszkaniową i południową „wystawą” powodującą zacienienia sąsiedniej działki dopuszczalna wysokość zostanie zwiększona z 8 m do parametru 10 m	Mieszkaniec Bydgoszczy zam. przy ul. Widok, właściciel działki nr 30/4 obr.296, 16.04.2010
2	Uwaga dotyczy dopuszczenia większej dowolności w kształtowaniu formy dachów	Zgodnie z ustaleniami planu działka o nr ew. 30/4 obr. 296 położona jest m.in. w granicy terenu oznaczonego symbolem: 12.U - teren usług o charakterze lokalnym z zakresu handlu detalicznego, gastronomii itp.;	Dowolność w kształtowaniu dachów jest czynnikiem, który dysharmonizuje ład przestrzenny, szczególnie gdy różnorodność kształtów dachów dotyczy zabudowy w granicach jednej nieruchomości	Mieszkaniec Bydgoszczy zam. przy ul. Widok, właściciel działki nr 30/4 obr.296, 16.04.2010
3	Uwaga dotyczy wprowadzenia możliwości adaptacji na cele mieszkalne istniejącego budynku niemieszkalnego usytuowanego na działce nr 29/4, (dopuszczenie drugiego budynku mieszkalnego na działce budowlanej)	Zgodnie z ustaleniami planu dz. 29/4 obr.296 położona jest w granicach terenu 11.MN/U, dla którego ustalono przeznaczenie: a) podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej związanej z turystyką i rekreacją (np. pensjonat, gastronomia, spa, wypożyczalnia sprzętu turystycznego, świetlica pobytu dziennego dla osób starszych itp.), b) uzupełniające (dopuszczalne) – usługi – wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub realizowane w budynku gospodarczo-garażowym	Projekt m.p.z.p. nie przewiduje lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej. Prowadziłoby to do znacznego wzrostu intensywności zabudowy m.in. na terenach sąsiadujących z rzeką Brdą	Mieszkaniec Bydgoszczy zam. przy ulicy Oplawiec, właściciel działki nr dz. 29/4 obr.296 20.04.2010

4	Uwaga dotyczy wprowadzenia 15% stawki służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów innych niż stanowiących własność Gminy Bydgoszcz oraz nieruchomości położonych w granicach terenów dróg publicznych	Cały obszar planu	Ustalenie wysokości stawki procentowej należy do kompetencji Rady Miasta i tylko ona mogła by dokonać takiej zmiany. Ponadto stawka procentowa dotyczy tylko tych nieruchomości, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia planu miejscowego oraz, gdy będą one zbywane w okresie 5 lat od uchwalenia planu. W związku z kosztami ponoszonymi przez gminę na uruchomienie terenów budowlanych wysokość stawki procentowej 30% jest zasadna	Mieszkaniec Bydgoszczy zam. przy ulicy Oplawiec, 20.04.2010
5	Uwaga dotyczy uszczegółowienia zapisów projektu planu w zakresie: a) położenia ogrodzeń od strony ulic, b) wprowadzenia zakazu wykuszy w formie i kształcie wieży, c) narzucenie dachówki ceramicznej lub betonowej jako jedyne go możliwego materiału do krycia dachów, d) rozważyć zakaz stosowania formy dachów przyczółkowych e) wprowadzić parametr posadowienia parteru budynku na przykładowej wysokości 0,5 m n.p.t. f) stworzenie listy możliwych do zastosowania na obszarze planu rodzajów tynków z paletą barw i odcieni, kolorystyką okien, wykończenia podsufitki, koloru orynnowania, rodzaju ogrodzenia, g) jednocześnie dopuścić odstępstwa od podanych powyżej warunków (a, b, c, d, e, f) w przypadku	Cały obszar planu, a w szczególności tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - MN	ad. a) zapisy i rysunek planu jednoznacznie wskazują, że miejscem lokalizacji ogrodzenia od strony ulicy jest linia rozgraniczająca między działką budowlaną a pasem drogowym, ad. b), c) d), e), f) – ustalenia planu nakładają pewne rygory co do projektowania zabudowy, jednakże w związku z tym, że mamy tu do czynienia wyłącznie z inwestorami prywatnymi plan daje też pewną elastyczność, aby każdy z inwestorów miał szansę zrealizować projekt zgodnie ze swoją wizją z jednoczesnym zachowaniem ustaleń planu zmierzających do porządkowania przestrzeni ad. g) - trudno ocenić dla jakich budynków mogły by być zastosowane odstępstwa od ustaleń planu. Stwierdzenie, że tylko w przypadku projektów o wysokich walorach estetycznych jest nieprecyzyjne i niełatwe do jednoznacznej oceny.	Stowarzyszenie Projekt Bydgoszcz ul. Św. Trójcy 11a/55 85-224 Bydgoszcz, 20.04.2010

	projektów o wysokich walorach architektonicznych i estetycznych			
6	Uwaga dotyczy wpisania do planu sankcji grożących za niedostosowanie się do jego zapisów.	Cały obszar planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi prawo miejscowe, sankcje spowodowane nieprzestrzeganiem tego prawa regulują przepisy odrębne.	Stowarzyszenie Projekt Bydgoszcz ul. Św. Trójcy 11a/55 85-224 Bydgoszcz, 20.04.2010

załącznik nr 3  
do uchwały nr LXVIII/1058/10  
Rady Miasta Bydgoszczy  
z dnia 30 czerwca 2010 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bydgoszczy**

o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: „Oplawiec - Biwakowa” w Bydgoszczy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104) Rada Miasta Bydgoszczy określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu stanowią:

1. wydatki budżetowe, związane z wykupem gruntów oraz realizacją zadań związanych z budową infrastruktury technicznej – sieci dróg publicznych, w liniach rozgraniczających konturów oznaczonych symbolami: 16 KD-L, 17 KD-d, 18 KD-D, 19 KD-D, 21 KD-Z, 22 KD-Z/WS, 23 KD-Z
2. w miarę potrzeb - wydatki budżetowe, związane z urządzeniem oraz utrzymaniem zieleni parkowej i krajobrazowej.

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w następujących dokumentach:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, przyjęte uchwałą nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r.,
- Strategia rozwoju Bydgoszczy do 2015 r., przyjęta uchwałą nr XXXVI/795/04 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 10 listopada 2004 r.,
- Limity wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne, przyjęte uchwałą nr XI/556/ Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 19.12.2007 w sprawie uchwalenia budżetu miasta na 2009 r.,

- Plan Rozwoju Bydgoszczy na lata 2009-2014, przyjęty uchwałą nr XLV/632/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 1 kwietnia 2009 r.,
- Planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na lata 2009-2013 przyjęty uchwałą nr XXXVI/493/08 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 24.09.2008 r.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, w tym ustawą z dnia 19 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 z późn. zm) oraz ustawą z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.).

Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z wykorzystania możliwych go zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania.

Dopuszcza się etapową realizację inwestycji

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będzie wymagała wykupu gruntów na cele publiczne, rozbiórek i wyburzeń budynków i budowli usytuowanych w liniach rozgraniczających oraz wykwaterowań lokatorów.

3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Miasta Bydgoszczy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. Nr 267, poz. 2251 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwa gazowe, energię elektryczną oraz ciepło będzie realizowane ze środków finansowych poszczególnych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.) - ze środków własnych przedsiębiorstwa Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z oo z siedzibą w Bydgoszczy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy zostaną zapisane w uchwale budżetowej.