

**UCHWAŁA Nr LVIII/891/09  
RADY MIASTA BYDGOSZCZ  
z dnia 30 grudnia 2009 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Leśne – Dwernickiego” w Bydgoszczy.**

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

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonego uchwałą nr L/756/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 15 lipca 2009 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle Leśne – Dwernickiego” w Bydgoszczy, obejmujący obszar ograniczony ulicami: Kamienną, Józefa Sułkowskiego, Józefa Dwernickiego, Gdańską, o powierzchni 20,03 ha, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik nr 1 z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy stanowiącym załącznik nr 1/1a i 1/1b;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako załącznik nr 2.

§ 2.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji istniejących obiektów – należy przez to rozumieć dostosowanie dotychczasowych funkcji budynku do przewidzianych w planie;
- 2) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określonych – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie, której przebieg nie podlega zmianom;
- 3) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – orientacyjnych – należy przez to rozumieć linie przedstawiane na rysunku planu określające granice terenów o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, których przebieg może być zmieniony, zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, jeśli będzie to uzasadnione

projektowanym zagospodarowaniem terenu i potrzebami funkcjonalnymi oraz pozostanie w zgodzie z przepisami odrębnymi;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, bezpośrednio przy której może być umieszczona zewnętrzna ściana budynku (za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego), bez możliwości jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych – należy przez to rozumieć linię zabudowy odnoszącą się do wolno stojących budynków mieszkalnych i nie dotyczy wielofunkcyjnej zabudowy, realizowanej na podstawie jednej koncepcji lub projektu zagospodarowania, łączącej jednocześnie funkcje usługowe, rekreacyjno-wypoczynkowe i mieszkaniowe o wysokim standardzie;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, przy której należy usytuować co najmniej 70% długości zewnętrznej ściany budynku (za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego);
- 7) paliwach ekologicznych - należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska a ich zasoby odnawiają się w krótkim czasie;
- 8) planie – należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 10) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie,
  - a) w przypadku ustalenia dla danego terenu wielu przeznaczeń, oznaczonych symbolami literowymi oddzielnymi ukośnikiem, należy przyjąć, że przeznaczenia te są równoważne i mogą występować wspólnie, w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu i zabudowy, jak również samodzielnie,
  - b) w przypadku ustalenia dla danego terenu przeznaczenia bez określania czy jest to przeznaczenie podstawowe czy uzupełniające, należy przez to rozumieć iż jest to przeznaczenie podstawowe, dominujące na danym terenie;
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczeń, nie kolidujących

z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełniają i wzbogacają podstawowe funkcje terenu, a ich suma powierzchni stanowi nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku w przypadku funkcji kubaturowej i nie więcej niż 40% powierzchni terenu w przypadku funkcji niekubaturowej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 12) przeznaczeniu zamiennym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane tylko i wyłącznie w zamian za funkcje przewidziane w przeznaczeniu podstawowym;
- 13) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;
- 14) stawce procentowej – należy przez to rozumieć jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, opisanych w tekście planu, który został wyznaczony na rysunku planu za pomocą linii rozgraniczających oraz posiada oznaczenie – numer porządkowy i symbol literowy;
- 16) uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy, stanowiącą ustalenia planu;
- 17) wielofunkcyjny obiekt usługowy – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków charakteryzujący się atrakcyjnym i zróżnicowanym programem użytkowym łączącym jednocześnie funkcje usługowe z zakresu handlu, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, kultury, administracji, hotelarstwa itp., oraz funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe, sportu, rozrywki, z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowych o wysokim standardzie;
- 18) zabudowie pierzejowej (budynkach pierzejowych) – należy przez to rozumieć zwartą zabudowę śródmiejską, której elewacje frontowe tworzą zwarty ciąg budynków wzdłuż ciągów ulicznych zgodnie z określoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy, z możliwością lokalizacji zabudowy przy granicach z działkami sąsiednimi na zasadach określonych w planie;
- 19) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej (administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług, turystyki, sportu, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych oraz inne ogólnodostępne budynki przeznaczone do wykonywania podobnych funkcji, w tym także

budynek biurowy i socjalny), budynki zamieszkiwania zbiorowego (np. hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, schroniska dla nieletnich, dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny) oraz budynki drobnej wytwórczości i rzemiosła wraz z obiektami (pomieszczeniami) pomocniczymi jak magazyny, pomieszczenia socjalne, administracyjne i gospodarcze;

- 20) zespołe budynków wielorodzinnych – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną składającą się z kilku budynków (tzn. więcej niż jednego) realizowaną w obrębie działki lub terenu objętego tą samą inwestycją w ramach jednej koncepcji lub projektu zagospodarowania terenu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3.1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

- 1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;
- 2) ustalenia ogólne określone w rozdziale 3 uchwały;
- 3) ustalenia szczegółowe określone w rozdziale 4 uchwały.

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

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone i orientacyjne;
- 3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 4) odcinek granicy geodezyjnej, przy której obowiązkowe jest sytuowanie ściany budynku;
- 5) linia dopuszczalnego podziału na działki budowlane;
- 6) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania składające się z numeru porządkowego i symbolu literowego;
- 7) ciąg rowerowy – przebieg orientacyjny;
- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;

9) obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

2. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) sieć napowietrzna wysokiego napięcia 110kV;
- 2) stacja gazowa redukcyjno-pomiarowa II st.;
- 3) teren zamknięty o symbolu TZW;
- 4) projektowany układ drogowy.

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

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

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach planu wyznacza się:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW,
  - b) teren zabudowy usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczony symbolem U/UC,
  - c) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem U/MW,
  - d) teren drogi publicznej – ulica główna ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem KD-GP,
  - e) teren drogi publicznej – ulica zbiorcza, oznaczona symbolem KD-Z,
  - f) teren drogi publicznej – ulica lokalna oznaczona symbolem KD-L,
  - g) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KD-W,
  - h) teren urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej - stacja transformatorowa, oznaczona symbolem IE,
  - i) teren urządzeń infrastruktury gazowej - stacja redukcyjno-pomiarowa, oznaczona symbolem IG;
- 2) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się zakaz lokalizacji zabudowy usługowej o uciążliwym charakterze (w tym m.in. punktów skupu surowców wtórnych oraz obiektów obsługi motoryzacji, typu stacje paliw, stacje gazu płynnego, myjnie samochodowe, warsztaty naprawcze, lakiernie, itp.) które mogą spowodować okresowe lub stałe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu lub pogorszenie stanu środowiska jak hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami oraz wymagają obsługi transportem o zwiększonym tonażu, itp.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje sytuowanie nowych budynków oraz rozbudowy, nadbudowy, adaptacje i wymiany istniejących budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) zespoły budynków wielorodzinnych należy realizować w sposób zharmonizowany z zabudową mieszkaniową Osiedla Leśnego, które zgodnie ze

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar zakwalifikowany do dóbr kultury współczesnej Bydgoszczy, zgodnie z następującymi zasadami:

- a) kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu powinno odbywać się w nawiązaniu do kompozycji i rozplanowania Osiedla Leśnego z uwzględnieniem zasad lokalizacji zabudowy i dostosowaniem parametrów nowych budynków do istniejącej zabudowy osiedla, powiązaniu ciągów komunikacyjnych w tym pieszych oraz terenów zagospodarowanych zielenią,
  - b) wymagane zagospodarowanie terenu z dużym udziałem procentowym zieleni, z uwzględnieniem zróżnicowania charakteru i form terenów zieleni realizowanych jako: miejsca rekreacji przydomowej (np. place zabaw, place wypoczynkowe, tereny zieleni ozdobnej itp.), tereny ogólnodostępne (np. zieleńce i parki itp.), nasadzenia wzdłuż ciągów komunikacji (np. aleje drzew, pasy zieleni rozdzielające tereny zabudowy oraz przestrzenie piesze i rekreacyjne od komunikacji kołowej, itp.);
  - 3) ustala się zakaz montowania na frontowych elewacjach budynków anten satelitarnych i urządzeń klimatyzacyjnych; dopuszcza się sytuowanie tego typu urządzeń na dachach budynków;
  - 4) w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych typu kioski, pawilony handlowe, wiaty itp., funkcjonujących na zasadzie okresowo zawieranych umów dzierżawnych, dopuszcza się lokalizację tego typu obiektów wyłącznie dla obsługi przystanków komunikacji w formie obiektów jednolitych pod względem architektonicznym;
  - 5) ustala się zasady usytuowania reklam:
    - a) w granicach działek i terenów mieszkaniowych ustala się zakaz sytuowania reklam jako obiektów wolnostojących np. na nośniku,
    - b) dopuszcza się sytuowanie reklam na budynkach w sposób uporządkowany z wkomponowaniem reklam w elewację jako integralną część jej wystroju architektonicznego,
    - c) ustala się zakaz umieszczania reklam na elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający okna i elementy wystroju architektonicznego, np.: kolumny, pilastry, obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połacie dachowe itp.,
    - d) w granicach terenów komunikacji publicznej dopuszcza się sytuowanie wyłącznie nośników reklamowych stanowiących element miejskiego systemu informacji turystycznej.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ustala się utrzymanie i ochronę wartościowego drzewostanu, wyróżniającego się wysokimi walorami przyrodniczymi i estetycznymi; dopuszcza się wycinkę drzew ze względów pielęgnacyjnych i porządkowych, kolidujących z rozbudową układu

- komunikacyjnego oraz w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów o funkcjach, które mogą powodować okresowe lub stałe pogorszenia stanu środowiska w wyniku emisji hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego, zanieczyszczenia powietrza, wód, gleby i zanieczyszczenia odpadami, itp. o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
  - 3) wymagane zachowanie poziomu hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi dla terenów objętych granicami planu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 4) w celu ochrony lokali mieszkalnych przed działaniem hałasu konieczne jest wprowadzenie zabezpieczeń o podwyższonej izolacji akustycznej (w tym. np. elementów architektonicznych ograniczających oddziaływanie hałasu na elewacje budynków, przegród i okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej, itp.) w istniejących budynkach usytuowanych bezpośrednio przy ul. Gdańskiej i ul. Dwernickiego oraz w nowych budynkach mieszkalnych lokalizowanych przy od ul. Kamiennej, ul. Sułkowskiego i ul. Dwernickiego;
  - 5) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie terenu oraz uwzględnić potrzeby ochrony środowiska w szczególności w zakresie ochrony gleb, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- 1) zgodnie z rysunkiem planu wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującą obszar ograniczony ulicami: Kamienną, Gdańską, Dwernickiego, Podchorążych i fragmentami granic działek o nr ewiden. 89, 96, 97/2, 98/7 w obrębie geodezyjnym 171, zgodnie z linią określoną na rysunku planu; w granicach której obowiązuje:
    - a) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetę zabudowy,
    - b) utrzymanie historycznej linii zabudowy oraz wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych,
    - c) zachowanie zabudowy historycznej wpisanej do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu, z wymogiem jej konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji realizowanych z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,
      - zachowanie i konserwację elewacji ceglanych z zakazem ich tynkowania, malowania i ocieplania,
      - zakaz ocieplania ścian frontowych budynków, stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramowania okienne na ścianach frontowych,
      - stolarki z materiałów historycznych z zachowaniem podziałów i kształtu, zakaz stosowania stolarki wykonanej z PCV,
  - 2) dla obiektów zabytkowych, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zlokalizowanych poza ww. strefą ochrony konserwatorskiej wymagane jest zachowanie budynków z koniecznością przeprowadzenia ich konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji, realizowanych przez remonty konserwatorskie obejmujące:
    - a) zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki okiennej i drzwiowej i tynków,
    - b) zachowanie i konserwacja elewacji ceglanych (z zakazem ich tynkowania, malowania i ocieplania),
    - c) zakaz ocieplania ścian frontowych, stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne na ścianach frontowych,
    - d) zastosowanie drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej oraz przywrócenie jej historycznej formy, m.in. podziałów i kształtu,
    - e) zakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej wykonanej z PCV,
    - f) uzgodnienie z właściwym konserwatorem zabytków prac remontowych, adaptacyjnych i rozbiórkowych,
  - d) dostosowanie, nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie usytuowania budynków, ich skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów wraz z nawiązaniem form współczesnych do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - e) zakaz montowania na elewacjach budynków frontowych elementów szpecących w tym: okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych oraz reklam, skrzynek telekomunikacyjnych, elektrycznych i gazowych - bez stosownego pozwolenia i uzgodnienia ich formy i usytuowania, wskazane jest umieszczenie wymienionych elementów we wnękach lub niszach budynków,
  - f) przywrócenie historycznego pokrycia dachów na obiektach zabytkowych oraz stosowanie tradycyjnego pokrycia również na budynkach nowopowstałych,
  - g) rozbiórka obiektów dysharmonizujących o niskim standardzie architektonicznym i obiektów nie użytkowanych i w złym stanie technicznym, uporządkowanie zapleczy działek z zachowaniem wartościowej zabudowy historycznej i likwidacją zabudowy bezwartościowej,
  - h) wprowadzenie elementów reklamy wizualnej wyłącznie w miejscach i w formie dopuszczonej przez właściwego konserwatora zabytków oraz na zasadach określonych w planie,
  - i) uzgadniane z właściwym konserwatorem zabytków winny być: remonty, modernizacji, adaptacji, zmian sposobów użytkowania obiektów zabytkowych, uzupełnienia zabudowy, wprowadzanie małych form architektonicznych, wprowadzanie nowych inwestycji, prace ziemnej;

- g) dostosowanie nowej zabudowy do istniejących na działce budynków historycznych pod względem gabarytów, kompozycji bryły, elewacji, dachów oraz uzgodnienie nowej inwestycji z właściwym konserwatorem zabytków.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- 1) do czasu realizacji docelowych ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach;
  - 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu nie może przekraczać 70%, chyba, że:
    - a) dotychczasowa zabudowa terenu lub działki przekracza wyżej określony wskaźnik,
    - b) ustalenia szczegółowe w dalszej treści uchwały stanowią inaczej;
  - 3) co najmniej 10% powierzchni działki lub terenu należy zagospodarować zielenią;
  - 4) ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Bydgoszcz-Szwederowo, na obszarze objętym planem obowiązują bezwzględnie ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi. Powyższe ograniczenia obejmują również wszystkie urządzenia i obiekty lokalizowane na dachach budynków;
  - 5) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych wg wskaźników:
    - a) wymagane jest zapewnienie co najmniej 12 miejsc parkingowych przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowych obiektów o funkcji usługowej,
    - b) wymagane jest zapewnienie co najmniej 8 miejsc parkingowych przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej adaptowanych, rozbudowywanych w tym nadbudowywanych obiektów o funkcji usługowej,
    - c) wymagane jest zapewnienie co najmniej 1 miejsca parkingowego przypadającego na 1 mieszkanie, przy czym w zespołach budynków wielorodzinnych wymagane jest zapewnienie co najmniej 1,2 miejsca postojowego przypadającego na 1 mieszkanie,
    - d) wymagane jest zapewnienie co najmniej 10 miejsc parkingowych przypadających na 100 miejsc użytkowych w teatrach, kinach oraz obiektach widowiskowych i sportowych,
    - e) wymagane jest zapewnienie co najmniej 6 miejsc parkingowych przypadających na 100 studentów oraz zatrudnionych w szkołach i uczelniach oraz przypadających na 100 miejsc zwiedzających na wystawach lub 100 łóżek w internatach,
    - f) wymagane jest zapewnienie co najmniej 20 miejsc parkingowych przypadających na 100 łóżek w szpitalach i hotelach z dodatkowym stanowiskiem dla autobusu przypadającym na 200 miejsc noclegowych w hotelach;
  - 6) dopuszcza się łączne bilansowanie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej oraz wyznaczenie w projektowanym zagospodarowaniu wspólnego parkingu; obowiązuje zakaz uwzględniania w bilansie miejsc postojowych zlokalizowanych w pasach dróg publicznych, dopuszcza się tego rodzaju bilansowanie po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.
7. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości:
- 1) dopuszcza się dokonywanie podziałów geodezyjnych działek i terenów zgodnie z zasadami określonymi w planie;
  - 2) ustala się granice działek budowlanych, które stanowią orientacyjne linie podziału oraz linie rozgraniczające tereny, określone na rysunku planu;
  - 3) dopuszcza się wydzielenie działek służących celom infrastruktury i komunikacji, m.in. wydzieleniu dróg wewnętrznych;
  - 4) dopuszcza się przeprowadzenie podziałów służących poprawie warunków funkcjonowania nieruchomości oraz uregulowaniom własnościowym;
  - 5) dopuszcza się łączenie działek lub ich części w celu realizacji jednej inwestycji lub wspólnego użytkowania działek zgodnie z ustaleniami planu.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się podstawowy układ dróg publicznych poprzez wyznaczenie w planie:
    - a) ulicy głównej ruchu przyspieszonego (ul. Kamienna) oznaczonej symbolem 13.KD-GP,
    - b) ulicy zbiorczej (ul. Sułkowskiego) oznaczonej symbolem 14.KD-Z,
    - c) ulic lokalnych (ul. Leśna i ul. Podchorążych) oznaczonych symbolami 12.KD-L i 10.KD-L;
  - 2) dopuszcza się etapowanie rozbudowy dróg publicznych;
  - 3) w granicach terenów dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych w celu zapewnienia dojazdu do działek oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej niezbędnych dla funkcjonowania zagospodarowania i zabudowy działek obsługiwanych przez drogi wewnętrzne;
  - 4) ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
    - a) w pasach drogowych dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną drogi,
    - b) w pasach drogowych dopuszcza się zachowanie, modernizację, przebudowę oraz realizację sieci infrastruktury technicznej niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci,
    - c) dla pozostałych terenów dopuszcza się zachowanie, modernizację i przebudowę infrastruktury technicznej niezwiązanej bezpośrednio z obsługą terenu, z wymogiem uwzględnienia jej w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienia służbom eksploatacyjnym i konserwującym

- gestora sieci, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- d) w przypadku realizacji sieci infrastruktury technicznej na terenach nie przeznaczonych na inwestycje celu publicznego, wymagane zapewnienie dostępu do tych sieci służbom eksploatującym lub konserwującym na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej I strefy ciśnienia zlokalizowanej w ulicach przyległych, na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - b) sieć wodociągową należy projektować w ciągach komunikacyjnych publicznych lub w terenach ogólnodostępnych,
  - c) w przypadku realizacji sieci wodociągowej w drogach wewnętrznych, wymagane są szczegółowe uzgodnienia z gestorem sieci z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) ustala się zasady odprowadzenia ścieków sanitarnych:
- a) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej zlewni kolektora „D” z odprowadzeniem na przepompownię ścieków PK-6, a następnie na oczyszczalnię ścieków „Fordon”; połączenie do sieci wykonać zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez gestora sieci,
  - b) kanalizację sanitarną projektować w układzie rozdzielczym, w ciągach komunikacyjnych publicznych lub w terenach ogólnodostępnych,
  - c) w przypadku realizacji kanałów ściekowych w drogach wewnętrznych, wymagane są szczegółowe uzgodnienia z gestorem sieci z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) ustala się zasady obsługi w zakresie kanalizacji deszczowej:
- a) odprowadzenie ścieków deszczowych istniejącymi i projektowanymi kanałami deszczowymi do zlewni kolektora K.5, K.8 oraz do projektowanego kolektora K.18 i K.30 z odpływem do rzeki Brdy, na warunkach określonych przez gestora sieci,
  - b) w zlewniach kolektorów K-5, K.8, K.18, K.30 wymagane jest zachowanie wartości współczynników spływu określonych w opracowaniu branżowym „Studium programowo – przestrzennym kanalizacji deszczowej m. Bydgoszczy” oraz każdorazowo określonych przez gestora sieci,
  - c) urządzenia do retencjonowania wód opadowych i roztopowych realizowane dla potrzeb poszczególnych nieruchomości należy lokalizować w granicach działki Inwestora,
  - d) ścieki deszczowe ujęte w systemy kanalizacyjne pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyszczać na terenie działki Inwestora, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- e) dla kolektorów piętrowych należy bezwzględnie przestrzegać zasady rozdziału kanałów deszczowych od ściekowych poprzez założenie pokryw międzykanałowych,
  - f) kanalizację deszczową należy projektować w układzie rozdzielczym, w ciągach komunikacyjnych publicznych lub w terenach ogólnodostępnych,
  - g) w przypadku realizacji kanałów deszczowych w drogach wewnętrznych, wymagane są szczegółowe uzgodnienia z gestorem sieci z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez istniejącą i projektowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia w powiązaniu z istniejącymi i projektowanymi sieciami gazowniczymi zlokalizowanymi w ulicach przyległych, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu dla celów grzewczych,
  - c) projektowaną sieć gazową należy lokalizować w ciągach komunikacyjnych,
  - d) ustala się adaptację istniejącej stacji gazowej średniego ciśnienia przy ul. Leśnej z możliwością jej modernizacji, przebudowy oraz wkomponowania w zagospodarowanie przestrzenne terenu, zgodnie z warunkami gestora sieci;
- 9) ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło:
- a) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, po jej rozbudowie, zgodnie z warunkami technicznymi gestora sieci,
  - b) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł energii cieplnej w tym m.in. gaz, energia elektryczna i inne źródła energii w tym paliwa ekologiczne, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery określonych w przepisach odrębnych,
  - c) w istniejących budynkach wskazana wymiana starych kotłów i pieców domowych opalanych węglem (drewnem) na nowoczesne źródła ciepła i jednocześnie w związku z wymianą pieców wskazane jest prowadzenie termoizolacji budynków;
- 10) ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się adaptację istniejącej napowietrznej linii WN110kV z obowiązkiem wkomponowania jej w zagospodarowanie przestrzenne terenu; dopuszcza się przebudowę linii zgodnie z warunkami gestora sieci,
  - b) zasilanie obiektów adaptowanych, przebudowywanych i modernizowanych z istniejących sieci elektroenergetycznych po ewentualnym dostosowaniu ich do zwiększonego obciążenia, dopuszcza się możliwość wyprowadzenia nowych linii niskiego napięcia z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych poza obszarem opracowania,
  - c) zasilanie nowych obiektów kubaturowych (w granicach terenów: 1.U/MW, 2.U/MW,

- 3.MW, 4.U/MW, 5.U/MW, 6.U/UC) z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych za pomocą istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- d) dopuszcza się możliwość przebudowy kablowych linii średniego i niskiego napięcia na warunkach gestora sieci,
  - e) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej (jako wbudowanej w zabudowę) w granicach terenów: 5.U/MW i 6.U/UC, wg ustaleń szczegółowych zapisanych dla tego terenu,
  - f) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się możliwość usytuowania dodatkowych stacji transformatorowych (w tym abonenckich) na warunkach gestora sieci,
  - g) zasilanie istniejących obiektów, które nie mają określonego szczegółowego sposobu zasilania pozostawia się bez zmian,
  - h) dopuszcza się wykorzystanie innych ekologicznych źródeł energii;
- 11) gospodarka odpadami stałymi:
- a) odpady komunalne, po wcześniejszej segregacji, należy przekazywać podmiotom posiadającym zezwolenia na odbieranie odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości,
  - b) gospodarowanie pozostałymi rodzajami odpadów należy wykonywać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną na warunkach gestorów sieci,
  - b) zabrania się budowy nowych oraz rozbudowy i wymiany istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych, z wyłączeniem remontów istniejących napowietrznych przyłączy abonenckich,
  - c) istniejące napowietrzne linie telefoniczne docelowo przewidzieć do skablowania,
  - d) zabrania się lokalizacji wolno stojących masztów stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - e) dopuszcza się lokalizację masztów stacji bazowych telefonii komórkowej na dachach budynków usługowych z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - f) podłączenie do innych sieci i urządzeń teletechnicznych lub odbiór sygnału poprzez istniejącą lub projektowaną sieć teletechniczną, na warunkach gestorów sieci.
9. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się utrzymanie istniejącego zainwestowania i dotychczasowy sposób użytkowania terenu i przeznaczenia budynków;
  - 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej funkcji przemysłowo-produkcyjnej terenu położonego we wschodniej części obszaru planu z możliwością

przewodzenia remontów i modernizacji istniejących obiektów oraz budowy nowych obiektów produkcyjnych i towarzyszących, bezpośrednio związanych z aktualnie istniejącym profilem prowadzonej działalności, do czasu przekształcenia obecnego zagospodarowania terenu według warunków określonych w planie.

10. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) na terenach gminnych – 0%;
- 2) na terenach pozostałych – 30%.

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

§ 6.1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 1.U/MW i 2.U/MW – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej usytuowanej na terenie przeznaczonym do zabudowy, wyznaczonym liniami zabudowy, z możliwością prowadzenia remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także wymiany na nowe objekty;
- 2) w granicach terenu 2.U/MW dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków usytuowanych poza terenem przeznaczonym do zabudowy, wyznaczonym liniami zabudowy oraz ich przebudowy i remonty, z dopuszczeniem rozbudowy służących wyłącznie podniesieniu stanu techniczno-funkcjonalnego istniejących lokali mieszkalnych;
- 3) nowa zabudowa powinna być realizowana w nawiązaniu do otaczających obiektów zabytkowych, wartościowych pod względem architektonicznym, w zakresie charakteru, skali i detalu architektonicznego;
- 4) obowiązuje lokalizacja zabudowy pierzejowej zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu; na rysunku planu wyznacza się granice działek geodezyjnych, przy których obowiązkowe jest sytuowanie ścian budynków; dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków wolnostojących;
- 5) dopuszcza się usytuowanie budynków oraz ich rozbudowy przy granicach działek budowlanych, w odległości nie większej niż 30 m licząc od obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu, w kierunku wnętrza (zaplecza) nieruchomości;
- 6) docelowo przeznacza się do rozbioru zabudowę gospodarczą i inwentarską o niskiej wartości architektonicznej i technicznej;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych, inwentarskich i technicznych jako obiektów wolnostojących i przybudówek, obowiązuje lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i technicznych w budynkach mieszkaniowych i usługowych;

- 8) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków garażowych jako obiektów wolnostojących i przybudówek wyłącznie pod warunkiem dostosowania formy architektonicznej obiektu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej; obowiązuje zakaz lokalizacji garaży w formie typowych obiektów blaszanych;
- 9) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić utrzymanie istniejącej zieleni, wskazana jest jej rewaloryzacja poprzez wprowadzenie nowych nasadzeń i wzbogacenie programu użytkowego terenów zieleni przydomowej.

3. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) w granicach terenu 1.U/MW dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie i wspólne zagospodarowanie w celu realizacji jednej inwestycji nieruchomości złożonej z działek i części działek nr ewid.: 97/2, 98/7, 99/2, 100/2 lub także 87/2, 88, 96/2;
- 3) do czasu przeprowadzenia wyżej opisanych podziałów dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego podziału geodezyjnego i sposobu zagospodarowania działek oraz dokonywanie zmian w zagospodarowaniu i zabudowie działek zgodne z ustaleniami planu;
- 4) dopuszcza się tymczasowo utrzymanie działki nr ewid. 29 przy ul. Gdańskiej 180 w jej obecnym obrysie jako samodzielnej działki budowlanej oraz utrzymanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z możliwością prowadzenia remontów i przebudów budynku, bez prawa jego nadbudowy; dopuszcza się rozbudowę budynku służącą podniesieniu stanu techniczno-funkcjonalnego obiektu, wyłącznie na części działki nr 29, położonej w granicach terenu 2.U/MW.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość zabudowy: od 8,0 m do 20,0 m;
- 2) w przypadku realizacji jednej inwestycji na terenie nieruchomości złożonej z działek i części działek nr ewid.: 97/2, 98/7, 99/2, 100/2 lub także 87/2, 88, 96/2, położonych w granicach terenu 1.U/MW dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 35 m;
- 3) wymagane dostosowanie wysokości nowych lub rozbudowywanych budynków pierzejowych przy ul. Gdańskiej do sąsiadującej zabudowy, szczególnie w zakresie usytuowania poziomów otworów okiennych, gzymsów i wysokości dolnej krawędzi dachu;
- 4) dla zabudowy lokalizowanej w pierzei ul. Gdańskiej wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy; dla pozostałych budynków obowiązuje realizacja dachów o dowolnej geometrii;
- 5) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu nie może przekraczać 80%;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 10%.

5. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 1.U/MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 12.KD-L (ul. Leśnej) i ul. Gdańskiej a także z drogi wewnętrznej 15.KD-W;
- 2) dla terenu 2.U/MW obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych: 10.KD-L (ul. Podchorążych), 12.KD-L (ul. Leśna) oraz z ul. Gdańskiej.

§ 7.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 3.MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz istniejących lokali usługowych z możliwością przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, przeprowadzania remontów i wymiany budynków;
- 2) dopuszcza się utrzymanie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej usytuowanej na działce nr ewid. 29, położonej przy ul. Gdańskiej 180, z możliwością prowadzenia remontów i przebudów budynku, bez prawa jego nadbudowy; dopuszcza się rozbudowę budynku służącą podniesieniu stanu techniczno-funkcjonalnego obiektu, wyłącznie na części działki nr 29, położonej w granicach terenu 2.U/MW;
- 3) postulowana nadbudowa istniejącego budynku mieszkaniowego usytuowanego przy ul. Podchorążych 31 (na działce nr ewid. 17) i dostosowanie wystroju elewacji i aranżacji kolorystycznej budynku do obiektu sąsiedniego, usytuowanego przy ul. Podchorążych 29 (na działce nr ewid. 123);
- 4) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 5) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić utrzymanie istniejącej zieleni, wskazana jest jej rewaloryzacja, poprzez wprowadzenie nowych nasadzeń i wzbogacenie programu użytkowego.

3. Dopuszcza się utrzymanie działki nr ewid. 29 (obręb 171) położonej przy ul. Gdańskiej 180 w jej obecnym obrysie oraz dotychczasowy sposób zabudowy i zagospodarowania; docelowo ustala się przeprowadzenie podziału zgodnie z linią rozgraniczającą określoną na rysunku planu oraz przyłączenie wydzielonej części działki do terenu 2.U/MW i zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem terenu.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wysokość zabudowy: od 8,0 m do 20,0 m;
- 2) obowiązuje realizacja dachów o dowolnej geometrii;
- 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu nie może przekraczać 60%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 30%.



5. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenu drogi publicznej 10.KD-L (ul. Podchorążych), z drogi wewnętrznej 11.KD-W, a także z ulic: Gdańskiej i Dwernickiego;
  - 2) ustala się obsługę komunikacyjną istniejącej stacji transformatorowej usytuowanej w granicach terenu 9.IE, poprzez istniejący dojazd w granicach działki nr ewid. 122 (obręb 171);
  - 3) dopuszcza się tymczasowo obsługę komunikacyjną budynku mieszkalnego jednorodzinnego usytuowanego na działce nr ewid. 29, poprzez istniejący dojazd usytuowany w granicach działki nr ewid. 122 (obręb 171).

§ 8.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 4.U/MW – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) dopuszcza się przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny: 4.U/MW i 5.U/MW oraz 4.U/MW i 12.KD-L w celu dokonania uregulowań własnościowych lub z przyczyn komunikacyjnych, bądź w przypadku uzasadnionym projektowanym zagospodarowaniem terenu;
  - 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz rozbudowy, przebudowy remonty budynków;
  - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących zespołów zabudowy garażowej zlokalizowanych przy ul. Podchorążych, ich remonty, przebudowy i rozbudowy, przy założeniu dostosowania formy architektonicznej, kontynuacji parametrów zabudowy (m.in. wysokości, szerokości budynku i kształtu dachu), w tym także dostosowania wykorzystanych materiałów budowlanych i kolorystyki do istniejącego zespołu, dopuszcza się wymianę istniejących zespołów na nowe obiekty murowane;
  - 4) dopuszcza się rozbudowy istniejących budynków usługowych usytuowanych przy ul. Leśnej 9 i 9a, na działkach nr ewid. 75/3, 71/2, 71/1, 68 i 11/2 bezpośrednio przy granicach działek budowlanych;
  - 5) działki nr ewid. 75/3, 71/2, 71/1, 68 usytuowane przy ul. Leśnej 9 powinny być wspólnie zagospodarowane na potrzeby jednej inwestycji, stanowiąc jedną działkę budowlaną; do czasu realizacji wspólnego zagospodarowania ustala się dostęp komunikacyjny do działek nr ewid. 68 i 71/1 poprzez działki nr ewid. 75/3 i 71/2 od strony terenu 10.KD-L - ul. Podchorążych;
  - 6) postulowane przyłączenie działki nr ewid. 111/9 do działki nr ewid. 111/2 w celu wspólnego ich zagospodarowania w tym poprawy warunków funkcjonowania istniejącej zabudowy usługowej, usytuowanej na działce nr ewid. 111/2, przy ul. Leśnej 9a;
  - 7) dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy a także wymiany istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych;
  - 8) dopuszcza się utrzymanie istniejącej przybudówki stanowiącej wejście usytuowane od strony południowej budynku zlokalizowanego przy ul. Leśnej 9a i znajdującej się poza określoną na rysunku planu linią zabudowy;
  - 9) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych, technicznych i garaży jako obiektów wolno stojących i przybudówek, obowiązuje lokalizacja pomieszczeń gospodarczych, technicznych i garażowych w budynkach mieszkaniowych i usługowych;
  - 10) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, m.in. obiektów garażowych, kiosków, pawilonów usługowo-handlowych, wiat, itp.;
  - 11) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wymagana realizacja funkcji parkingowych jako wbudowanych w bryłę budynków (np. w kondygnacji podziemnej); dopuszcza się zabezpieczenie do 10% potrzeb parkingowych w parkingach terenowych; przy realizacji parkingów terenowych w zgrupowaniach przekraczających 10 miejsc postojowych obowiązuje wykonanie nasadzeń zieleni w tym także drzew, w formie pasów rozdzielających każde 10 miejsc postojowych;
  - 12) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania zielenią w pobliżu budynku mieszkalnego usytuowanego w północnej części terenu, na działce nr ewid. 126, wskazane wzbogacenie o nowe nasadzenia, dopuszcza się urządzenie w granicach terenu zieleni placu zabaw i miejsc wypoczynkowo-rekreacyjnych.
3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się wysokość zabudowy: od 8,0 m do 20,0 m;
  - 2) obowiązuje realizacja dachów o dowolnej geometrii;
  - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu nie może przekraczać 70%;
  - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie może być mniejszy niż 30%; dopuszcza się zmniejszenie w/wym. wskaźnika na działkach usytuowanych w południowej części terenu o nr ewid. 74, 75/3, 82/3, 71/2, 111/9, 111/2, przy założeniu utrzymania funkcji usługowych lub zmiany przeznaczenia istniejącej zabudowy mieszkaniowej na usługową.
4. Ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych - 10.KD-L (ul. Podchorążych), 12.KD-L (ul. Leśnej) oraz z dróg wewnętrznych zlokalizowanych w granicach przedmiotowego terenu oraz terenów 5.U/MW i 6.U/UC.

§ 9. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 5.U/MW – teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Przeznaczenie zamienne – teren zabudowy usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Dopuszcza się wykorzystanie całego lub części terenu dla jednej inwestycji zlokalizowanej w granicach terenów: 5.U/MW i 6U/UC polegającej na realizacji

wielofunkcyjnego obiektu usługowego; w przypadku realizacji wspólnego zagospodarowania wymienionych terenów obowiązują ustalenia planu określone dla terenu 6.U/UC, zawarte w § 10.

3. Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) dopuszcza się przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny: 4.U/MW i 5.U/MW w celu dokonania uregulowań własnościowych lub z przyczyn komunikacyjnych, bądź uzasadnione projektowanym zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy w dotychczasowych parametrach oraz remonty, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy a także wymiany budynków;
- 3) dopuszcza się przebudowy nadbudowy, rozbudowy, istniejących budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicach z działkami sąsiednimi;
- 4) dla nowej zabudowy mieszkaniowej wymagana realizacja funkcji parkingowych jako wbudowanych w bryłę budynków (np. w kondygnacji podziemnej); dopuszcza się zabezpieczenie do 10% potrzeb parkingowych w parkingach terenowych; przy realizacji parkingów terenowych w zgrupowaniach przekraczających 10 miejsc postojowych obowiązuje wykonanie nasadzeń zieleni w tym także drzew, w formie pasów rozdzielających każde 10 miejsc postojowych;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych, technicznych jako obiektów wolno stojących i przybudówek, obowiązuje lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i technicznych w budynkach mieszkaniowych i usługowych.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 70% powierzchni terenu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – 80% powierzchni terenu;
- 3) wysokość zabudowy od 8 do 20 m;
- 4) dopuszcza się kształtowanie dachów w formie dachów płaskich lub dachów stromych o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych do 20° oraz ich różnorodne wykorzystanie, jako: tarasów widokowych, terenów zieleni, miejsc sportu, rekreacji i wypoczynku, itp.

5. Ustala się zasady podziału terenu na działki budowlane:

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy założeniu, że każda z wydzielonych działek nie będzie mniejsza niż 4 000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się podział terenu na działki mniejsze przeznaczone na cele komunikacji i infrastruktury.

6. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenu i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek z dróg wewnętrznych zlokalizowanych w granicach przedmiotowego terenu i terenu 6.U/UC;

- 2) dla działek nr ewid.: 119/3, 119/4, 111/5, 111/1, 111/4 zlokalizowanych przy granicy terenu 4.U/MW, należy zapewnić obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, poprowadzone od strony terenu 12.KD-L - ul. Leśnej lub ul. Dwernickiego;
- 3) realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wymaga zasilania z nowo wybudowanej stacji transformatorowej usytuowanej w granicach terenu 8.IE.

§ 10.1. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu oznaczonego symbolem 6.U/UC – teren zabudowy usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> realizowanych w formie wielofunkcyjnego obiektu usługowego charakteryzującego się atrakcyjnym i zróżnicowanym programem użytkowym, łączącym jednocześnie funkcje usługowe z zakresu handlu, gastronomii, kultury, administracji, hotelarstwa itp., oraz funkcje rekreacyjno-wypoczynkowe, sportu, rozrywki, z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowych o wysokim standardzie.

2. Przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Przeznaczenie zamienne – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą zabudową usługową, przy założeniu wykorzystania całego lub części terenu dla ww. funkcji.

4. Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

- 1) wprowadzenie zabudowy i funkcji zgodnych z ustaleniami planu wymaga:
  - a) zagospodarowania terenu na cele jednej inwestycji realizowanej według jednego projektu lub koncepcji zagospodarowania terenu; dopuszcza się opracowanie odrębnych projektów (koncepcji) zagospodarowania terenu dla lokalizacji wielofunkcyjnego obiektu usługowego oraz dla lokalizacji zespołów budynków mieszkaniowych wielorodzinnych, przy założeniu, że realizacja zabudowy mieszkaniowej może odbywać się na części terenu,
  - b) opracowania projektu rozbudowy układu drogowego w oparciu o ustalenia zawarte w studium transportowym („Studium transportowe w aspekcie planowanej budowy kompleksu usługowo-handlowo-biurowo-hotelowego na obszarze ograniczonym ulicami: Kamienna, Sułkowskiego, Dwernickiego i Podchorążych w Bydgoszczy”),
  - c) likwidacji istniejących obiektów produkcyjnych, magazynowych, gospodarczych i warsztatowych i sprawdzenia stanu zanieczyszczenia gruntu (gleby i ziemi) w odniesieniu do obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi,
  - d) dopuszcza się etapowanie inwestycji;
- 2) w przypadku wprowadzenia w granicach terenu zabudowy usługowej uwzględniającej lokalizację

- objektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wymagane jest:
- a) realizacja zabudowy w formie kilku budynków z możliwością ich łączenia za pomocą pasaży, galerii handlowych, przejść pieszych i klatek schodowych, przeszklonych przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowych itp., dopuszcza się realizację jednego obiektu przy założeniu różnicowania formy architektonicznej i wysokości zabudowy oraz wystroju elewacji z zastosowaniem różnych materiałów wykończeniowych w poszczególnych częściach zabudowy,
  - b) lokalizacja wyższej i reprezentacyjnej części zabudowy od strony ulic: Kamiennej i Sułkowskiego,
  - c) realizacja części zabudowy w formie pasaży i galerii handlowych z wewnętrznymi przejściami pieszymi, ogólnodostępnymi placami wypoczynkowymi, zielenią i małą architekturą,
  - d) zapewnienie reprezentacyjnego i atrakcyjnego wyglądu przestrzeni ogólnodostępnych stanowiących otoczenie obiektów handlowo-usługowych, szczególnie stref lokalizacji wejść do budynków, placów wypoczynkowych, ciągów komunikacyjnych, poprzez aranżację nawierzchni, wprowadzenie obiektów małej architektury i zieleni itp.,
  - e) wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej stanowiącej zróżnicowaną wysokościami kompozycję nasadzeń drzew i krzewów, oddzielającą zabudowę usługową od terenów lub działek istniejącej lub projektowanej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w przypadku wprowadzenia w granicach terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wymagane jest:
- a) realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie zespołów budynków wielorodzinnych, których usytuowanie i forma są zharmonizowane i nawiązują do istniejącego rozplanowania, parametrów i stylistyki architektonicznej wartościowych zespołów mieszkaniowych Osiedla Leśnego,
  - b) zagospodarowanie wnętrza urbanistycznych w formie zieleni o wysokiej jakości estetycznej, służącej celom rekreacji i wypoczynku,
  - c) realizacja budynków o długości elewacji nie przekraczających 100 m;
- 4) dopuszcza się realizację w granicach terenu wyłącznie jednego budynku mieszkalnego, pod warunkiem uwzględnienia lokalizacji funkcji mieszkaniowych w założeniach programowych wielofunkcyjnego obiektu usługowego i w projekcie (koncepcji) zagospodarowania terenu obejmującym całą inwestycję;
- 5) postulowana lokalizacja zabudowy mieszkaniowej w głębi terenu, w strefie sąsiadującej bezpośrednio z ulicami: Kamienną, Sułkowskiego i Dwernickiego wskazane rozmieszczenie zabudowy usługowej;
- 6) ustala się lokalizację budynków wzdłuż ul. Sułkowskiego w maksymalnej odległości 25 m od wyznaczonej w planie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) dopuszcza się przesunięcie w kierunku południowym orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny: 6.U/UC i 12.KD-L i tym samym nieprzekraczalnej linii zabudowy usytuowanej na linii rozgraniczającej, przy założeniu zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek nr ewid. 111/2 i 111/9 z terenu 12.KD-L i w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
  - 8) wymagany wysoki standard architektoniczny elewacji i ich indywidualne różnicowanie;
  - 9) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych o powierzchni zabudowy mniejszej niż 100 m<sup>2</sup>, m.in. takich jak kioski i pawilony usługowo-handlowe;
  - 10) obowiązuje zagospodarowanie terenów zielenią przy uwzględnieniu różnicowania funkcji i formy nasadzeń:
    - a) wzdłuż ciągów ulicznych wymagana realizacja nasadzeń drzew w formie szpaleru lub alei z uzupełniającymi nasadzeniami krzewów,
    - b) w zagospodarowaniu zieleńców należy wykorzystać nasadzenia drzew i krzewów zróżnicowane pod względem gatunkowym, wysokości, cech fizjonomicznych itp.,
    - c) przy realizacji parkingów terenowych w zgrupowaniach przekraczających 10 miejsc postojowych obowiązuje wykonanie nasadzeń zieleni w tym także drzew, w formie pasów rozdzielających każde 10 miejsc postojowych;
  - 11) ustala się zasady lokalizacji miejsc postojowych:
    - a) wymagana realizacja funkcji parkingowych jako wbudowanych w bryłę budynków (np. w kondygnacji podziemnej),
    - b) dopuszcza się usytuowanie parkingu terenowego przy ul. Dwernickiego, przy założeniu usytuowania miejsc postojowych przynajmniej w dwóch zgrupowaniach rozdzielonych pasem zieleni,
    - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wzdłuż dróg wewnętrznych,
    - d) dla obsługi budynków usługowych o powierzchni zabudowy do 400 m<sup>2</sup> i nie przekraczających maksymalnej wysokości zabudowy 20 m, dopuszcza się usytuowanie wszystkich miejsc postojowych w formie parkingu terenowego,
    - e) przy wejściach do obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> dopuszcza się lokalizację do 15 miejsc postojowych służących np. osobom niepełnosprawnym czy do chwilowych zatrzymań,
    - f) wymagane oddzielenie parkingów terenowych, przekraczających ilość 20 miejsc postojowych, od ulicy pasem zieleni szpalerowej z nasadzeniami drzew,
    - g) dopuszcza się realizację parkingów na dachach zabudowy usługowej pod warunkiem wkomponowania w zagospodarowanie parkingu elementów zieleni, podnoszących walory

widokowe parkingu z miejsc, z których jest on eksponowany (okien budynków wyższych, balkonów, tarasów, itp.),

- h) ustala się maksymalna liczbę miejsc postojowych (również w przypadku łącznego zagospodarowania terenów: 5.U/MW i 6.U/UC) - 2100 stanowisk.

5. Ustala się zasady podziału terenu na działki budowlane:

- 1) w celu realizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przy założeniu, że powierzchnia każdej z wydzielonych działek budowlanych nie będzie mniejsza niż 4 000 m<sup>2</sup>;

2) dopuszcza się podział terenu na mniejsze działki w przypadku:

- a) wprowadzania uregulowań prawnych i własnościowych po realizacji wielofunkcyjnego obiektu usługowego powstałego w oparciu o jeden projekt lub koncepcję zagospodarowania obejmującą cały obszar inwestycji,
- b) wydzielania działek na potrzeby komunikacji i infrastruktury.

6. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – 80% powierzchni terenu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej nie może przekraczać 70% powierzchni terenu;

3) wysokość zabudowy od 8,0 m do 50,0 m, dopuszcza się lokalizację łączników pomiędzy budynkami, klatek schodowych, zabudowanych przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowych i sportowych, zadaszeń nad wejściami do budynków i miejscami postojowymi, wolno stojących obiektów usytuowanych na placach wypoczynkowych służących celom kulturowym i rekreacyjno-sportowym i nie stanowiących obiektów kubaturowych itp. w wysokości poniżej 10 m;

4) dopuszcza się kształtowanie dachów o dowolnej geometrii oraz ich różnorodne wykorzystanie, jako: tarasów widokowych, terenów zieleni, miejsc sportu, rekreacji i wypoczynku; maksymalny kąt nachylenia połączy dachów stromych nie może przekraczać 20°.

7. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – dopuszcza się wycinkę drzew kolidujących z projektowaną zabudową w wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych potrzebą kontynuacji ciągłości istniejącego układu urbanistycznego lub koniecznością lokalizacji zwartej zabudowy w związku z funkcją obiektu; postulowane wkomponowanie wartościowych drzew w zagospodarowanie terenu oraz wprowadzenie nasadzeń zastępczych.

8. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej:

1) obowiązuje obsługa komunikacyjna z terenów dróg publicznych:

- a) 12.KD-L (ul. Leśna) - poprzez skrzyżowanie z drogą wewnętrzną,
- b) 14.KD-Z (ul. Sułkowskiego) - zjazd i wjazd z zachodniej jezdni ulicy (relacje prawoskrętne),
- c) ul. Dwernickiego - poprzez wydzielone pasy włączenia i wyłączenia dla relacji skrzyżowanych,
- d) z dróg wewnętrznych usytuowanych w granicach terenu połączonych z terenem 12.KD-L - ul. Leśną i ul. Dwernickiego poprzez pasy wyłączenia i włączenia dla relacji skrzyżowanych;

2) dla wielofunkcyjnego obiektu usługowego dopuszcza się obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej 13.KD-GP (ul. Kamiennej) - zjazd i wjazd z północnej jezdni zbierająco-rozprowadzającej poprzez pasy wyłączenia i włączenia, zjazd z południowej jezdni zbierająco-rozprowadzającej poprzez pas wyłączenia oraz bezkolizyjny przejazd pod jezdnią główną oraz północną jezdnią zbierająco-rozprowadzającą, dopuszcza się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż drogi stanowiącej zjazd z jezdni zbierająco-rozprowadzającej;

3) w przypadku realizacji jednej inwestycji lokalizowanej w granicach terenów: 5.U.MW i 6U/UC i związanej z wielofunkcyjną zabudową usługową w tym z rozmieszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, dla działek nr ewid.: 119/3, 119/4, 111/5, 111/1, zlokalizowanych przy granicy terenów: 4.U/MW i 5.U/MW, należy zapewnić obsługę komunikacyjną poprzez drogi wewnętrzne;

4) dopuszcza się przebudowę napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia 110kV usytuowanej w południowej części terenu (przy granicy z terenem 13.KD-GP) jako linii prowadzonej pod ziemią, kosztem i staraniem zainteresowanych stron na warunkach gestora sieci; utrzymanie linii napowietrznej wymaga wprowadzenia ograniczeń związanych z sytuowaniem zabudowy, określonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym między innymi lokalizacji zabudowy z uwzględnieniem strefy oddziaływania linii WN;

5) ustala się obsługę terenu z nowych, abonenckich stacji transformatorowych zasilanych abonenckimi liniami kablowymi SN wyprowadzonymi ze stacji WN/SN „Bydgoszcz Północ”;

6) dopuszcza się lokalizację abonenckich urządzeń WN-110 kV;

7) ustala się rozbiórkę stacji transformatorowej „Leśna Makrum”.

§ 11.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 7.IG – teren infrastruktury gazowej - stacja redukcyjno-pomiarowa gazu.

2. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje utrzymanie istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej;

- 2) obowiązuje utrzymanie istniejącego wjazdu i obsługi komunikacyjnej od strony terenu drogi publicznej 12.KD-L (ul. Leśnej).

§ 12.1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami 8.IE i 9.IE - teren infrastruktury elektroenergetycznej - stacje transformatorowe.

2. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje utrzymanie istniejącej stacji transformatorowej w granicach terenu 9.IE oraz obsługa komunikacyjna terenu 9.IE poprzez istniejący dojazd usytuowany w granicach działki nr ewiden. 122 (obręb 171) od strony terenu drogi publicznej 10.KD-L (ul. Podchorążych);
- 2) obowiązuje lokalizacja nowej stacji transformatorowej w granicach terenu 8.IE oraz obsługa komunikacyjna terenu 8.IE z terenu drogi publicznej 12.KD-L (ul. Leśna);
- 3) dopuszcza się korektę linii rozgraniczających teren 8.IE uzasadnioną zmianą obecnego zagospodarowania terenu lub celu dokonania uregulowań własnościowych.

§ 13.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 10. KD-L – teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej (ul. Podchorążych).

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami, o minimalnej szerokości 12 m w liniach rozgraniczających;
- 2) zalecane typy skrzyżowań z ulicą klasy lokalnej 12.KD-L (ul. Leśna) i ul. Dwernickiego – skrzyżowanie zwykłe, połączenia dróg wewnętrznych z terenami ulic klasy lokalnej na parametrach zjazdów indywidualnych;
- 3) obowiązuje utrzymanie istniejących i lokalizacja nowych zjazdów na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

3. Obowiązuje wymóg zagospodarowania zielenią terenów, które nie są użytkowane jako powierzchnie utwardzone, z zaleceniem wykorzystania nasadzeń zieleni wysokiej.

4. Dopuszcza się lokalizację form małej architektury takich jak np. ławki (siedziska), elementy oświetleniowe, itp.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie i użytkowanie oraz remonty i przebudowę istniejącej ulicy na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi i sąsiednich terenów na warunkach zarządcy drogi.

§ 14.1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych symbolami: 11. KD-W i 15.KD-W – teren drogi wewnętrznej.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się realizację nowej drogi oznaczonej symbolem 15.KD-W, stanowiącej dojazd do działek budowlanych i nieruchomości gruntowych, w układzie jednoprzestrzennym, bez wyodrębnienia jezdni i chodników, o minimalnej szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;

- 2) połączenia dróg wewnętrznych z terenami ulic klasy lokalnej na parametrach zjazdów indywidualnych;
- 3) obowiązuje utrzymanie istniejących zjazdów na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie i użytkowanie oraz remonty i przebudowę istniejącej drogi oznaczonej symbolem 11.KD-W na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi i sąsiednich terenów na warunkach zarządcy drogi.

§ 15.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 12.KD-L – teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej (ul. Leśna).

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami, o minimalnej szerokości 12 m w liniach rozgraniczających;

2) zalecane typy skrzyżowań:

- a) z ulicą klasy lokalnej 10.KD-L (ul. Podchorążych) – skrzyżowanie zwykłe, połączenia dróg wewnętrznych z terenami ulic klasy lokalnej na parametrach zjazdów indywidualnych,
- b) z drogą wewnętrzną w granicach terenu 6.U/UC – skrzyżowanie zwykłe lub skanalizowane typu np. małe rondo i z drogą stanowiącą zjazd z jezdni zbierająco-rozprowadzającej ulicy usytuowanej w granicach terenu 13.KD-GP,
- c) dopuszcza się skrzyżowanie z ulicą klasy głównej ruchu przyspieszonego 13.KD-GP (ul. Kamienną) – skrzyżowanie tylko na prawe skrzyżowanie z jezdnią zbierająco-rozprowadzającą poprzez pasy włączenia i wyłączenia o ile z jezdni rozprowadzająco-zbierających nie będzie realizowany zjazd publiczny bezpośrednio na teren 6.U/UC;

3) obowiązuje utrzymanie istniejących zjazdów na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

4) obowiązuje wymóg zagospodarowania zielenią terenów, które nie są użytkowane jako powierzchnie utwardzone.

3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się utrzymanie i użytkowanie oraz remonty i przebudowę istniejącej ulicy na warunkach zarządcy drogi;
- 2) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą

techniczną drogi i sąsiednich terenów na warunkach zarządcy drogi.

§ 16.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 13.KD-GP - teren drogi publicznej - ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego (ul. Kamienna) - rezerwa terenu przeznaczona pod rozbudowę ulicy ul. Kamiennej oraz realizację ścieżek rowerowych, chodników, ekranów akustycznych, węzeł drogowy - ul. Kamiennej - Sułkowskiego - Gdańska.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) fragment węzła drogowego - połączenie ulicy głównej ruchu przyspieszonego z ulicami główną i zbiorczymi - Sułkowskiego i Gdańską;
- 2) dopuszcza się przesunięcie orientacyjnej linii rozgraniczającej tereny: 1.U/MW i 13.KD-GP w kierunku południowym, w celu zachowania istniejącego budynku zlokalizowanego na działkach nr ewiden. 97/1, 98/4, 98/6 przy ul. Leśnej 12;
- 3) podstawowy przekrój poprzeczny - ulica dwujezdniowa (przekrój 2\*2), z jezdniami zbierająco-rozprowadzającymi (północna i południowa) o przekroju dwupasowym, jednokierunkowym; połączenie jezdni głównej z jezdniami zbierająco-rozprowadzającymi wyłącznie poprzez łącznice;
- 4) wzdłuż jedni zbierająco-rozprowadzającej projektować obustronne chodniki i ścieżki rowerowe, dopuszcza się realizację ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż drogi stanowiącej zjazd z jezdni zbierająco-rozprowadzającej w granicach terenu 6.U/UC;
- 5) zalecane typy skrzyżowań:
  - a) z ulicą klasy lokalnej 12.KD-L (ul. Leśną) - dopuszcza się skrzyżowanie z północną jezdnią zbierająco - rozprowadzającą tylko na prawe skrzyżowanie poprzez pasy włączenia i wyłączenia o ile z jezdni rozprowadzająco-zbierających nie będzie realizowany zjazd publiczny bezpośrednio na teren 6.U/UC,
  - b) z ulicą klasy zbiorczej 14.KD-Z (ul. Sułkowskiego) - docelowo węzeł (bezkolizyjny przejazd na kierunku wschód-zachód), skrzyżowanie skanalizowane,
  - c) z ulicą Gdańską usytuowaną poza obszarem planu - docelowo węzeł, skrzyżowanie skanalizowane;
- 6) lokalizacja nowych zjazdów oraz przebudowa istniejących na warunkach określonych przez zarządcę drogi wyłącznie z jedni rozprowadzająco-zbierających; do czasu rozbudowy drogi 13.KD-GP dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów;
- 7) budynki położone w liniach rozgraniczających drogi przeznaczone są do rozbiórki; do czasu rozbudowy układu drogowego dopuszcza się ich utrzymanie, przy zakazie rozbudowy i nadbudowy;
- 8) obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych parkingów dla obsługi nowych obiektów lokalizowanych na terenie 6.U/UC;
- 9) obowiązuje wymóg zagospodarowania zielenią terenów, które nie są użytkowane jako powierzchnie

utwardzone, z zaleceniem wykorzystania nasadzeń zieleni wysokiej;

- 10) dopuszcza się lokalizację form małej architektury takich jak np. ławki (siedziska), elementy oświetleniowe, itp.;
  - 11) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się utrzymanie i użytkowanie oraz remonty i przebudowę istniejącej ulicy na warunkach zarządcy drogi;
  - 2) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi i sąsiednich terenów na warunkach zarządcy drogi;
  - 3) wszelkie prace kolidujące z kablem telekomunikacji międzymiastowej należy uzgodnić z gestorem sieci;
  - 4) utrzymanie istniejącego zagospodarowania do czasu realizacji docelowego układu drogowego na warunkach zarządcy drogi.

§ 17.1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 14.KD-Z - teren drogi publicznej - ulica klasy zbiorczej (ul. Sułkowskiego).

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) fragment ulicy dwujezdniowej z chodnikami i ścieżką rowerową;
  - 2) zalecane typy skrzyżowań:
    - a) z ulicą klasy głównej ruchu przyspieszonego 13.KD-GP (ul. Kamienna) - skrzyżowanie skanalizowane, docelowo węzeł drogowy,
    - b) z ul. Dwernickiego - skrzyżowanie skanalizowane lub zwykłe, zjazd na teren 6.U/UC wyłącznie na prawe skrzyżowanie;
  - 3) obowiązuje utrzymanie istniejących i lokalizacja nowych zjazdów na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
  - 4) obowiązuje wymóg zagospodarowania zielenią terenów, które nie są użytkowane jako powierzchnie utwardzone, z zaleceniem wykorzystania nasadzeń zieleni wysokiej;
  - 5) dopuszcza się lokalizację form małej architektury takich jak np. ławki (siedziska), elementy oświetleniowe, itp.;
  - 6) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się utrzymanie i użytkowanie oraz remonty i przebudowę istniejącej ulicy na warunkach zarządcy drogi;
  - 2) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi i sąsiednich terenów na warunkach zarządcy drogi.

## **Rozdział 5 Ustalenia porządkowe**

§ 18.1. W granicach planu występuje teren zamknięty oznaczony symbolem 16.TZW, w granicach

którego w przypadku zniesienia jego zamkniętości na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednio dla pasa terenu o szerokości 4.6 m, położonego w rejonie ul. Podchorążych ustalenia zawarte w § 13, określone dla terenu drogi publicznej – ulicy klasy lokalnej (ul. Podchorążych), oznaczonego symbolem 10.KD-L oraz dla pozostałej części terenu ustalenia zawarte w § 8, określone dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 4.U/MW.

2. W granicach planu występuje teren zamknięty oznaczony symbolem 17.TZW, w granicach którego w przypadku zniesienia jego zamkniętości na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 7, określone dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem 3.MW.

§ 19. W wyniku uchwalenia planu przestaje obowiązywać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części Osiedla Leśnego w Bydgoszczy, w rejonie ul. Kamiennej i ul. Dwernickiego, obejmujący obszar ograniczony ulicami: Kamienną, Sułkowskiego, Dwernickiego, Podchorążych i Leśną uchwalony uchwałą nr LXVI/1263/06 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 29 maja 2006 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 79, poz. 1313 z dnia 23 czerwca 2006 r.

## **Rozdział 6**

### **Przepisy końcowe**

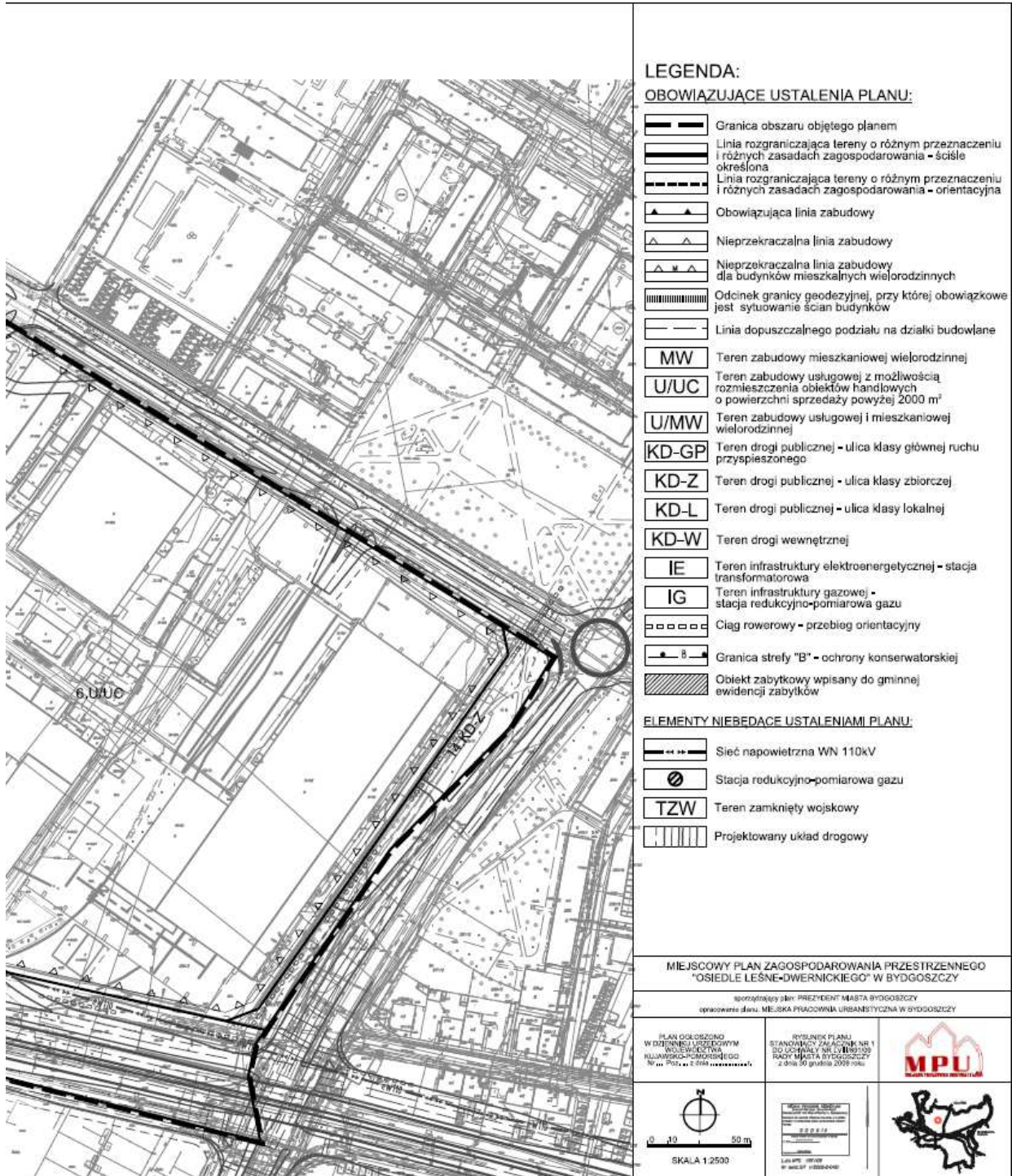
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący  
Rady Miasta  
Dorota Jakuta

---

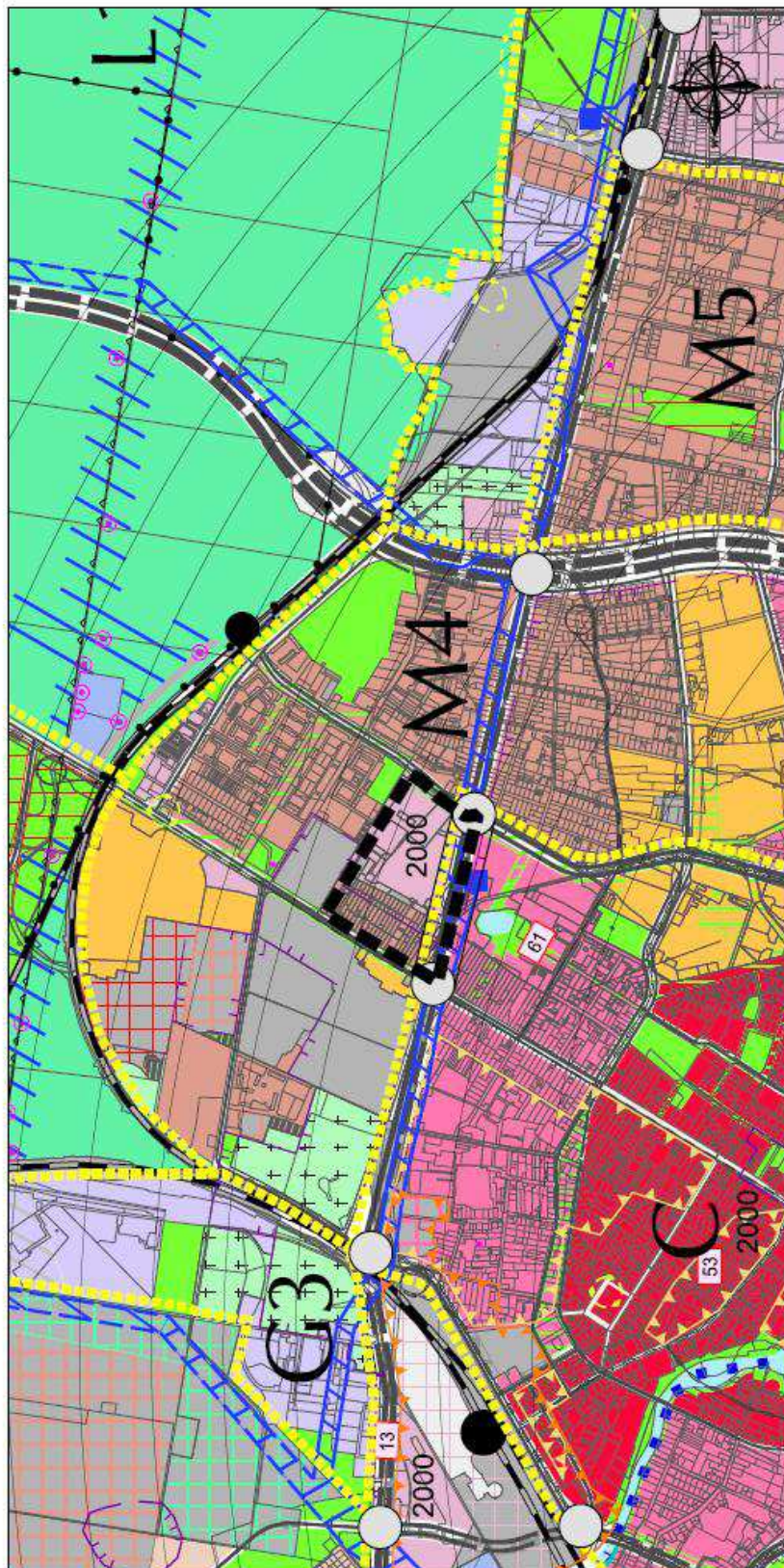






WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BYDGOSZCZY

ZAŁĄCZNIK NR 1/1a  
DO UCHWAŁY NR LVIII/891/09  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY  
Z DNIA 30 GRUDNIA 2009 ROKU



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 Liszkiewicz-Czyżewska  
nr wpisu do Izby Urbanistów G - 104/2002

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

ZESPÓŁ AUTORSKI

STUDIUM ZOSTAŁO UCHWALONE  
UCHWAŁĄ NR L/756/09  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY  
Z DNIA 15 LIPCA 2009 ROKU

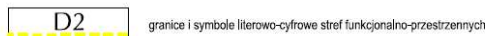
ZĄŁĄCZNIK NR 1/1b  
DO UCHWAŁY NR LVIII/891/09  
RADY MIASTA BYDGOSZCZY  
Z DNIA 30 GRUDNIA 2009 ROKU

## 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 GOSPODARCZEJ

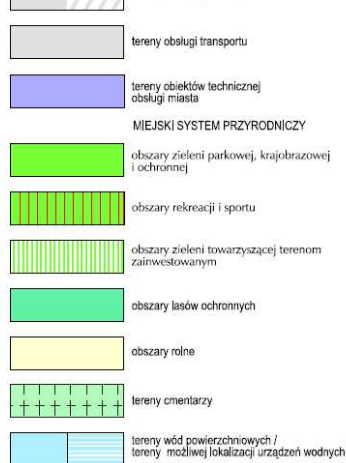
### II. STREFY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE Z OGRANICZONYM PRAWEM ZABUDOWY:

- S, STREFA SKARPY PÓLNOCNEJ
- D, STREFA DOLIN RZEK
- L, STREFY LASÓW OCHRONNYCH

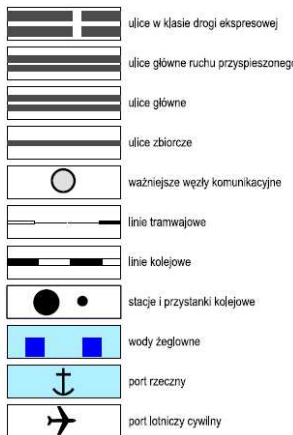
## OBSZARY I TERENY FUNKCJONALNE



## MIEJSKI SYSTEM PRZYRODNICZY



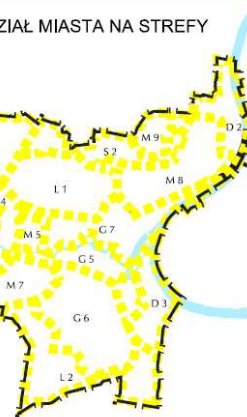
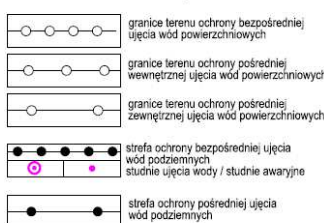
## SYSTEM TRANSPORTOWY:



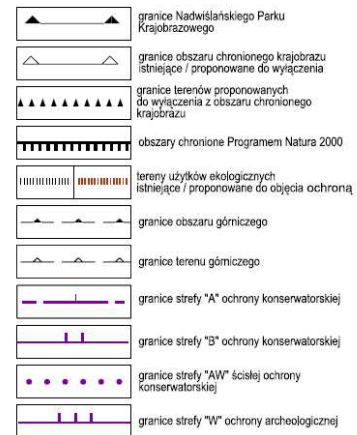
## SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



## OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH



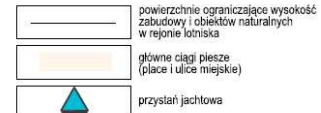
PODZIAŁ MIASTA NA STREFY



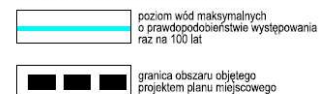
## STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA



## INNE OZNACZENIA



## OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZYSTWO POWODZI



załącznik nr 2  
do uchwały nr LVIII/891/09  
Rady Miasta Bydgoszczy  
z dnia 30 grudnia 2009 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 „Osiedle Leśne - Dwernickiego”**  
**w Bydgoszczy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413), ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.) Rada Miasta Bydgoszczy określa następujący sposób realizacji i zasady 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:

- a) budowa lub poszerzenie dróg publicznych w liniach rozgraniczających terenów wskazanych na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- b) sieci i urządzenia energetyczne, wodociągowe i zaopatrzenia w wodę, gazowe, kanalizacyjne, ciepłownicze: - modernizacja istniejących oraz budowa nowoprojektowanych sieci i urządzeń.

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja dodatkowych 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 w latach 2010-2012”, przyjęte uchwałą nr LVII/874/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta na 2010 r.,
- „Plan Rozwoju Bydgoszczy na lata 2009-2014”, przyjęte uchwałą nr XLV/632/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 1 kwietnia 2009 r.,

- „Plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych na lata 2010-2014” przyjęte uchwałą nr LII/781/09 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 23 września 2009 r.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, w tym m.in. ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1655, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115, z późn. zm.) i Prawem ochrony środowiska, ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.). Inwestycje w zakresie dostarczania paliw gazowych, energii elektrycznej oraz ciepła realizowane będą w sposób określony w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625, z późn. zm.). Inwestycje w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków realizowane będą zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2006 r. Nr 123, poz. 858, z późn. zm.).

Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z wykorzystania możliwych do 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.

3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Miasta Bydgoszczy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. z ustawą z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104, z późn. zm.) oraz z ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz.U. z 2005 r. 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 na podstawie art. 15 ustawy 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 wodno-kanalizacyjnego, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta zostaną zapisane w uchwale budżetowej.