

Projekt

z dnia 15 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BYDGOSZCZY**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
"Bartodzieje - Cegielniana" w Bydgoszczy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) uchwala się co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje - Cegielniana" w Bydgoszczy, zwany dalej "planem miejscowym" po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonego uchwałą Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022 r.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,87 ha, ograniczony ulicami: Swarzewską, Cegielnianą, Fordońską i Ceramiczną w granicach określonych w części graficznej planu miejscowego.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu miejscowego w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dla planu miejscowego - załącznik nr 4.

Rozdział 1.

Ustalenia planu miejscowego

§ 2. Następujące oznaczenia przedstawione w części graficznej są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 1) maksymalna wysokość zabudowy (w metrach);
- 2) linia dzieląca obszar zabudowy na części o różnej maksymalnej wysokości zabudowy;
- 3) symbol i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu.

§ 3. Przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu **1MW-U**:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług;
- 2) wyklucza się usługi handlu hurtowego, usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi rzemieślnicze związane z obsługą techniczną pojazdów, ślusarstwem, stolarstwem, tokarstwem i spawalnictwem;
- 3) ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach;

- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,5 do 4,0;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej - 0,25;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy - zgodnie z oznaczeniem liczbowym określonym w części graficznej planu miejscowego: 23 m, 26 m, 30 m;
- 9) kąt nachylenia dachu do 12°;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów w przypadku realizacji nowej zabudowy:
 - a) 0,8 miejsca do parkowania samochodów osobowych przypadającego na 1 lokal mieszkalny w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych,
 - b) 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych przypadające na 1 lokal mieszkalny,
 - c) 15 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych, urzędów,
 - d) 12 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, handlowych, gastronomicznych,
 - e) 8 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 100 miejsc siedzących w obiektach widowiskowych, sportowych, kinach, teatrach,
 - f) 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 100 studentów/zatrudnionych obiektów nauki i szkolnictwa wyższego, edukacji,
 - g) 15 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 100 łóżek w hotelach/szpitalach,
 - h) 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 100 łóżek w internatach lub zwiedzających w obiektach wystawowych,
 - i) 12 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 1000 m² powierzchni użytkowej bibliotek, obiektów usług zdrowia,
 - j) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż 1 stanowisko na parkingach o liczbie miejsc do parkowania od 6 do 100 miejsc oraz 2 stanowiska na każde 100 miejsc do parkowania na parkingach powyżej 100 miejsc;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów:
 - a) 0,7 miejsca przypadającego na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowo-usługowych,
 - b) 0,6 miejsca przypadającego na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów biurowych,
 - c) 1,0 miejsce przypadające na 5 lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
 - d) 2,5 miejsc przypadających na 100 miejsc w kinie,
 - e) 7,5 miejsc przypadających na 100 uczniów i studentów;
- 12) obowiązuje realizacja miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, poza którymi nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem:
 - a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,
 - c) zadaszeń nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m,

- d) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (śmietników),
 - e) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowy istniejącej zabudowy znajdującej się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały obszar planu miejscowego położony jest w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 Subzbiornik Bydgoszcz;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska teren **MW-U** wskazuje się jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, parkingów oraz garaży;
- 4) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne, ustala się:
 - a) minimalną szerokość frontu działki - 20,0 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi - od 70° do 110°,
 - d) wymienione w lit. a, b i c parametry nie dotyczą wydzielanych działek pod drogi i infrastrukturę techniczną.

§ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązuje uwzględnianie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego oraz powierzchni ograniczającej przeszkody dla lotniska Bydgoszcz, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) obowiązuje, zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych oraz dojazdów dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym lokalizację budowli ochronnych oraz awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji - ustala się powiązanie komunikacji z układem zewnętrznym.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) rozbudowa i lokalizacja nowej zabudowy musi uwzględniać istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi ograniczenia;
- 2) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować pod powierzchnią terenu;
- 4) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania, z zastrzeżeniem pkt 5, poprzez:
 - a) retencjonowanie,
 - b) wykorzystywanie do drugorzędnych celów gospodarczych,
 - c) odprowadzanie do ziemi;

- 5) w przypadku wyczerpania możliwości całkowitego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu występowania, dopuszcza się odprowadzenie ich nadmiaru do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

§ 10. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.

§ 11. Z uwagi na istniejące uwarunkowania funkcjonalno - przestrzenne i środowiskowe nie ustala się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Przepisy końcowe

§ 12. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr LXXI/1456/23 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 września 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje - Bałtycka” w Bydgoszczy (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego poz. 6097 z dnia 5 października 2023 r.);

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



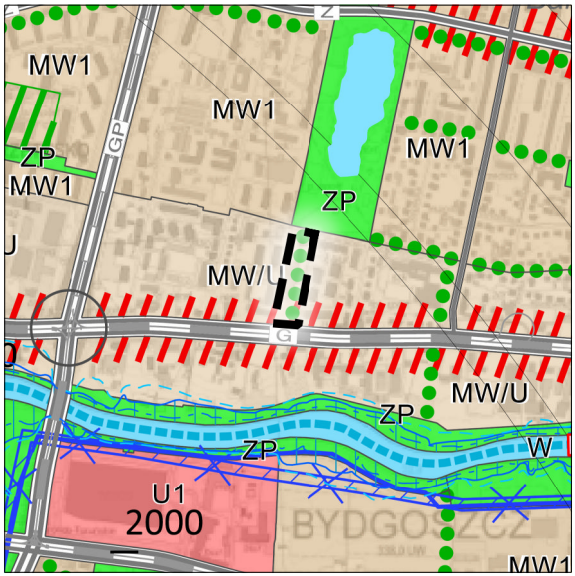
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "BARTODZIEJE-CEGIELNIANA" W BYDGOSZCZY

Załącznik Nr 1 - część graficzna planu miejscowego,
do uchwały Nr
Rady Miasta Bydgoszczy z dnia
Sporządzający plan miejscowy: Prezydent Miasta Bydgoszczy

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:

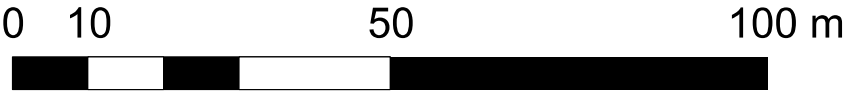
- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △△△ nieprzekraczalna linia zabudowy
- 23 maksymalna wysokość zabudowy (w metrach)
- - - linia dzieląca obszar zabudowy na części o różnej maksymalnej wysokości zabudowy
- MW-U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego miasta Bydgoszczy przyjętego uchwałą nr LXII/1263/22
Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022 r.
Skala 1 : 15 000



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- MW/U tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego i usług
- /// rejon koncentracji usług w zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej
- ... powiązania funkcjonalno-przestrzenne

SKALA 1:1000
1 cm = 10 m



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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Miasta Bydgoszczy nie uwzględnia następujących uwag:

1 Pismo - Uwagi wniesione przez osobę fizyczną w dniu 03.09.2025 r.:

- **Uwaga:** Odniesienie się do odwołania od Decyzji Prezydenta Miasta Bydgoszczy Nr 645/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. w zakresie nieprawidłowości przy jej wydawaniu oraz pominięcia wielu aspektów technicznych i funkcjonalnych między innymi utrudnienia wypowiedziania się stronom poprzez doręczenia powiadomień dzień przed wydawaniem decyzji, brak w momencie wydawania decyzji informacji o oddziaływaniu na środowisko oraz dokumentacji geologicznej.
Interesariusz zaznacza, iż nie zgadza się z uzasadnieniem inwestora dla inwestycji, który nie interesuje się dobrem okolicznych mieszkańców i wielokrotnie pomija stronę społeczną. Informacja o tym, iż spółdzielnia i mieszkańcy podnosili zasadność tak dużej inwestycji w otoczeniu z uwagi na występowanie w jej sąsiedztwie budynków 3-4 piętrowych oraz szkoły specjalnej.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Uwaga nie dotyczy procedury sporządzenia planu miejscowego. Przytoczone w uwadze wnioski i odwołania odnoszą się do decyzji administracyjnych, zakresu ich treści i postępowania administracyjnego.

- **Uwaga:** Stwierdzenie, że planowana inwestycja bezpośrednio naraża sąsiednie budynki na uszkodzenia (brak przedstawienia inwentaryzacji uszkodzeń budynków). W uwadze podnoszona jest kwestia utrudnień spowodowanych zwiększeniem natężenia ruchu kołowego, hałasu i zanieczyszczenia powietrza.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Plan miejscowy nie przesądza o szczegółowych rozwiązaniach technicznych, szczegółowe kwestie dotyczące warunków gruntowo-wodnych i sposobu posadowienia obiektów są rozstrzygane na etapie projektów budowlanych, poprzedzonych badaniami geotechnicznymi. Organ wydający pozwolenie na budowę jest zobowiązany do weryfikacji, czy inwestycja nie stwarza zagrożeń dla sąsiednich nieruchomości.
Wpływ inwestycji na warunki ruchu oraz zasady obsługi komunikacyjnej są dostosowane do przewidywanych zmian w strukturze ruchu i oceniane przez zarządcę drogi na etapie uzgadniania projektu budowlanego przez zarządcę drogi tj. Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej. Projekt planu miejscowego nie obejmuje swoimi granicami terenów przyległych dróg publicznych. Ustalenia planu miejscowego zostały uzgodnione z zarządcą drogi oraz zaopiniowane z organami właściwymi z zakresu ochrony środowiska.

2 Pismo - Uwagi wniesione przez Wspólnotę mieszkaniową przy ul. Cegielnianej 2,4,6,8 w Bydgoszczy w dniu 03.09.2025 r.:

- **Uwaga:** Wysokość budynków nie powinna przekraczać 17 m z uwagi na naruszenie charakteru zabudowy w obrębie Bartodzieje – Cegielniana - Swarzevska i pogorszenie warunków użytkowania mieszkańców zamieszkających przy ul. Cegielnianej i ulic sąsiednich oraz zwiększenie wysokości projektowanej zabudowy do np. 23 m wpłynie na warunki obciążeń na grunt. Możliwość naruszenia warunków gruntowo-wodnych z uwagi na głębokie wykopy w trakcie budowy.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Dla przedmiotowego terenu aktualnie obowiązuje plan miejscowy „Bartodzieje-Bałtycka” w Bydgoszczy (uchwała Nr LXXI/1456/23 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 września 2023 r.), zgodnie z którym maksymalna wysokość zabudowy jest zróżnicowana od 18 m do 30 m. W projekcie planu miejscowego nie wprowadza się nowych ograniczeń ani zmian obowiązujących ustaleń planistycznych, co pozwoli na kontynuację istniejących i planowanych działań inwestycyjnych. Jednostkową zmianą jest ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 23 m od strony ul. Fordońskiej mającą na celu umożliwienie oddania do użytku i funkcjonowania budynku, który został wybudowany uzyskując maksymalną wysokość 22,75m, przyjętą w zatwierdzonym projekcie budowlanym na etapie pozwolenia na budowę. Plan miejscowy nie przesądza o szczegółowych rozwiązaniach technicznych, szczegółowe kwestie dotyczące warunków gruntowo-wodnych i sposobu posadowienia obiektów są rozstrzygane na etapie projektów budowlanych, poprzedzonych badaniami geotechnicznymi. Organ wydający pozwolenie na budowę jest zobowiązany do weryfikacji, czy inwestycja nie narusza warunków gruntowo-wodnych ani nie stwarza zagrożeń dla sąsiednich nieruchomości.
- **Uwaga:** Skarga na brak odpowiedzi na żądanie wznowienia postępowania zakończonych wydaniem pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-usługowo-handlowego przy ul. Fordońskiej 19, Stwierdzenie dotyczące utraty podstawy, a tym samym racji bytu wydanej decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu w związku z jej uchYLENIEM przez wyrok NSA.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Uwaga nie dotyczy procedury sporządzenia planu miejscowego. Skarga dotycząca wcześniejszych postępowań administracyjnych pozostaje poza zakresem postępowania planistycznego, plan miejscowy stanowi odrębny akt prawa miejscowego o charakterze ogólnym i nie odnosi się do indywidualnych rozstrzygnięć administracyjnych.

3-9 Pisma - Uwagi wniesione przez osoby fizyczne o takiej samej treści w dniu 03.09.2025 r.:

- **Uwaga:** Maksymalna wysokość zabudowy na całym terenie 1MW-U nie powinna przekraczać 17 m z uwagi na występowanie w najbliższym sąsiedztwie zabudowy o maksymalnej wysokości 17 m.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Dla przedmiotowego terenu aktualnie obowiązuje plan miejscowy „Bartodzieje-Bałtycka” w Bydgoszczy (uchwała Nr LXXI/1456/23 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 września 2023 r.), zgodnie z którym maksymalna wysokość zabudowy jest zróżnicowana od 18 m do 30 m. W projekcie planu miejscowego poza zmianą wysokości zabudowy od strony ulicy Fordońskiej nie wprowadza się nowych ograniczeń ani zmian obowiązujących ustaleń planistycznych, co pozwoli na kontynuację istniejących i planowanych działań inwestycyjnych.

- **Uwaga:** W Prognozie oddziaływania na środowisko pominięto zagadnienie nasłonecznienia sąsiednich nieruchomości co może ograniczyć lub uniemożliwić korzystanie z fotowoltaiki m.in. nieruchomościom na terenie ozn. symbolem 9.MN w planie miejscowym „Bartodzieje – Bałtycka” w Bydgoszczy,.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Zakres merytoryczny prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony z organami ochrony środowiska: Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, organy te również zaopiniowały pozytywnie prognozę. Zakres prognozy nie obejmuje analizy nasłonecznienia, która z kolei jest wymagana na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę w trybie indywidualnej decyzji administracyjnej.

- **Uwaga:** W planie nie określono dopuszczalnej głębokości posadowienia budynków. W prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzono, że iły to grunty ekspansywne i nie można dokładnie przewidzieć jak zachowają się te grunty po zmianie zagospodarowania terenu.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy zagadnień technicznych projektu budowlanego. Plan miejscowy nie reguluje kwestii głębokości posadowienia budynków. Ustalenia planu miejscowego zawierają parametr maksymalnej wysokości zabudowy, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - art. 15 ust. 2 pkt 6. Plan miejscowy nie przesądza o szczegółowych rozwiązaniach technicznych, szczegółowe kwestie dotyczące warunków gruntowo-wodnych i sposobu posadowienia obiektów są rozstrzygane na etapie projektów budowlanych, poprzedzonych badaniami geotechnicznymi.

- **Uwaga:** Stwierdzenie, że prognoza oddziaływania na środowisko jest wykonana błędnie ponieważ zakłada, że „*Teren objęty mpzp (...) ze wszystkich stron otacza zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa*”. Pominięto odniesienie się do terenów 3.ZP-US i 9.MN wg mpzp „Bartodzieje-Bałtycka” w Bydgoszczy.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Zakres merytoryczny prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony z organami ochrony środowiska: Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Organy te również zaopiniowały pozytywnie prognozę nie wnosząc uwag do przedłożonego dokumentu.

- **Uwaga:** Nie zbadano natężenia ruchu i przepustowości przyległych ulic. Stwierdzenie, że przedmiotowy mpzp znacznie zwiększy gęstość zaludnienia, a co za tym idzie natężenie ruchu.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Wpływ inwestycji na warunki ruchu oraz zasady obsługi komunikacyjnej są dostosowane do przewidywanych zmian w strukturze ruchu i oceniane przez zarządcę drogi na etapie uzgadniania projektu budowlanego przez zarządcę drogi tj. Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej. Projekt planu miejscowego nie obejmuje swoimi granicami terenów przyległych dróg publicznych. Ustalenia planu miejscowego zostały uzgodnione z zarządcą drogi oraz zaopiniowane z organami właściwymi z zakresu ochrony środowiska.

- **Uwaga:** Naczelny Sąd Administracyjny dnia 19.10.2023 r. uchylił decyzję Prezydenta Miasta Bydgoszczy nr 210/2020 ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji udzielającej pozwolenie na budowę dla budynku A, decyzją nr 334/2023 z dnia 17.07.2023 r. Nie można więc twierdzić, że Inwestor działa na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych. Zaistniała sytuacja nie może stanowić uzasadnienia do wprowadzenia zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem Miasto musi mieć na uwadze dobro wszystkich mieszkańców, a nie jedynie inwestora.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Uwaga nie dotyczy procedury sporządzenia planu miejscowego. W przedmiocie inwestycji mieszkaniowo – usługowej wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, na podstawie której obiekt został wybudowany. Projekt planu miejscowego ustala maksymalną wysokość zabudowy do 23 m od strony ul. Fordońskiej mającą na celu umożliwienie oddania do użytku i funkcjonowania budynku, który został wybudowany uzyskując maksymalną wysokość 22,75m, przyjętą w zatwierdzonym projekcie budowlanym na etapie pozwolenia na budowę.

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE **Rady Miasta Bydgoszczy**

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje - Cegielniana" w Bydgoszczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Miasta Bydgoszczy określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w których kompetencji leży rozwój sieci, zgodnie z planem miejscowym oraz z przepisami odrębnymi;
- 2) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie wieloletnia prognoza finansowa Miasta Bydgoszczy, strategia rozwoju Bydgoszczy, a także plany rozwojowe i modernizacyjne sieci sporządzane przez właściwe przedsiębiorstwa.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

Podstawą finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będzie budżet miasta z możliwością współfinansowania z udziałem środków i podmiotów zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr

Rady Miasta Bydgoszczy

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527. ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE
do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Bartodzieje - Cegielniana” w Bydgoszczy

1. Przedmiot regulacji

Przedmiotem regulacji jest uchwalenie przez Radę Miasta Bydgoszczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje - Cegielniana” w Bydgoszczy, który obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,87 ha ograniczony ulicami: Swarzewską, Cegielnianą, Fordońską i Ceramiczną.

2. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) – uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do wyłącznej właściwości rady gminy.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) – kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy.

Zgodnie z uchwałą Nr XV/211/2025 z dnia 26 marca 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje - Cegielniana” w Bydgoszczy, Prezydent Miasta Bydgoszczy sporządził projekt ww. planu miejscowego oraz rozpoczął procedurę formalno-prawną określoną w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych.

Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1940 i 1881) – przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymagają m.in. projekty planów zagospodarowania przestrzennego, wyznaczające ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (stosownie do art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Do uchwały dołącza się m.in. dane przestrzenne (GML) utworzone dla planu miejscowego.

3. Konsultacje wymagane przepisami prawa (łącznie z przepisami wewnętrznymi)

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Miasta Bydgoszczy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego „Bartodzieje - Cegielniana” w Bydgoszczy, Prezydent Miasta Bydgoszczy podał do publicznej wiadomości informację o jej podjęciu oraz o możliwości składania wniosków do planu, określając nieprzekraczalny termin ich składania do dnia 5 maja 2025 r. Złożone wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy. Propozycja ich rozpatrzenia została ujęta w wykazie wniosków złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje-Cegielniana” w Bydgoszczy.

Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Sporządzona na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ust. 2

ww. ustawy, a zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie, zgodnie z art. 53 ww. ustawy, uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Bydgoszczy (pismo NNZ.9022.1.11.2025 z dnia 09.04.2025 r.) oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (pismo WOO.411.45.2025.AT z dnia 22.04.2025 r.). W projekcie planu miejscowego uwzględniono rozwiązania korzystne dla środowiska, wynikające z opracowanej prognozy.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje - Cegielniana” w Bydgoszczy poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami określonymi w ww. ustawie i w ustawach odrębnych.

Stosownie do § 7 ust. 1 Statutu osiedla – jednostki pomocniczej Miasta Bydgoszczy, stanowiącego załącznik do uchwały nr LXIX/1307/06 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 31 maja 2006 r. zmieniającej uchwałę w sprawie statutu osiedla – jednostki pomocniczej Miasta projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został skierowany do zaopiniowania przez Radę Osiedla Bartodzieje.

Prezydent Miasta Bydgoszczy zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 23 lipca 2025 r. zawiadomił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 24 lipca do 3 września 2025 r., w tym o terminie spotkania otwartego oraz dyżurów projektanta, poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz obwieszczenie na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Bydgoszczy. Uwagi do projektu planu można było składać również w formie elektronicznej. W trakcie odbytych konsultacji społecznych wpłynęło 9 pism z uwagami. Propozycja sposobu ich rozpatrzenia wraz z uzasadnieniem przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy została ujęta w wykazie wniosków.

Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje – Cegielniana” w Bydgoszczy sporządzony został na podstawie art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Raport stanowi podsumowanie konsultacji społecznych organizowanych przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy dotyczących opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje – Cegielniana” w Bydgoszczy, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miasta Bydgoszczy o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Nr XV/211/2025 z dnia 26 marca 2025 roku. Raport z konsultacji społecznych udostępniony jest w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Bydgoszczy przed przedstawieniem projektu planu miejscowego Radzie Miasta Bydgoszczy do uchwalenia. Do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje – Cegielniana” w Bydgoszczy został utworzony załącznik nr 2 dotyczący rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stosownie do art. 67 ust. 3 pkt 2 w związku z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ministerstwo Rozwoju i Technologii w piśmie z dnia 6 grudnia 2024 r. (DPR-II.720.124.2024), wyjaśniło, że do czasu wejścia w życie planu ogólnego należy stosować łącznie art. 20 ust. 1 u.p.z.p. w dotychczasowym brzmieniu i art. 8k ust. 2 u.p.z.p. Oznacza to, że rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego nadal stanowi załącznik do uchwały w sprawie planu miejscowego oraz opracowuje się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z ich propozycją rozpatrzenia.

4. Uzasadnienie merytoryczne

Uchwała Nr XV/211/2025 z dnia 26 marca 2025 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje - Cegielniana” w Bydgoszczy rozpoczęła procedurę formalno-prawną sporządzenia planu miejscowego w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje - Cegielniana" w Bydgoszczy stanowić będzie częściowo zmianę obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje - Bałtycka" w Bydgoszczy zatwierdzonego uchwałą Nr LXXI/1456/23 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 września 2023 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 5 października 2023 r. poz. 6097. Celem podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje - Cegielniana" w Bydgoszczy jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania dla obszaru wskazanego w załączniku graficznym. Z wnioskiem w sprawie zmiany

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje - Bałtycka" w Bydgoszczy, dla części działki nr 118/2 obr. 486 od strony ulicy Fordońskiej w granicach terenu 7.MW-U, wystąpił właściciel terenu - Leszczyńskiego Park sp. z o.o. sp.j. Wnioskodawca wnosi o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy ustalonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 18 m na 23 m, i dostosowanie regulacji planu miejscowego do parametrów ustalonych wcześniej w decyzjach administracyjnych. Decyzją nr 210/2020 z dnia 25 listopada 2020 r. ustalone zostały warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu trzech budynków handlowo-usługowo-mieszkalnych (budynki: A,B,C), w tym z częścią hostelową, na nieruchomości oznaczonej nr ew. 118/2, obręb 486, położonej przy ul. Fordońskiej 19 w Bydgoszczy. Określając poszczególne warunki zabudowy, wskazano m.in. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na poziomie: min. 10 i max 30 m w attyce. Na podstawie ww. decyzji o warunkach zabudowy, w dniu 17.07.2023 r. została wydana decyzja nr 334/2023 udzielająca pozwolenia na budowę dla budynku A o wysokości 22,75 m. W dniu 27 września 2023 r. uchwałą Nr LXXI/1456/23 Rady Miasta Bydgoszczy, został przyjęty miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje - Bałtycka" w Bydgoszczy, który ustalał dopuszczalne wysokości zabudowy inne niż ustalone we wcześniej wydanych decyzjach administracyjnych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, uchwalenie dla danego terenu planu miejscowego, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, nie skutkuje stwierdzeniem wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli na jej podstawie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, co jednoznacznie wynika z treści art. 65 ust. 1 pkt 2 w zw. z ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszym przypadku. Przepis art. 65 ust. 2 u.p.z.p. ma charakter wyjątkowy i ochronny, znajdujący oparcie w zasadzie ochrony praw nabytych w związku z wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. W konsekwencji wydane już ostateczne pozwolenie na budowę pozostaje w obrocie prawnym także wówczas, jeżeli treść uchwalanego planu miejscowego nie będzie przewidywać takiego samego sposobu zagospodarowania przedmiotowego terenu. Plan miejscowy może natomiast pozostawać w zupełnej niezgodności z treścią wcześniej wydanego pozwolenia na budowę oraz poprzedzającej pozwolenie, decyzji o warunkach zabudowy (tak: wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 8 lipca 2015 r. II SA/Gd 212/15). Tym samym, wobec obowiązku nałożonego w art. 65 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p., uzyskanie przez inwestora pozwolenia na budowę powodowało, że mógł on realizować inwestycję pomimo jej sprzeczności z uchwalonym planem. Już po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje- Bałtycka” w Bydgoszczy, Naczelny Sąd Administracyjny wydał w dniu 19 października 2023 r. wyrok (II OSK 1315/22) uchylający decyzję Prezydenta Miasta Bydgoszczy nr 210/2020 z dnia 25.11.2020 r., ustalając warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu trzech budynków handlowo-usługowo-mieszkalnych w tym z częścią hostelową na nieruchomości nr ew. 118/2 obręb 486 położonej przy ul. Fordońskiej 19 w Bydgoszczy (znak: WAB.1.6730.324.2019.SJ). Wyrok ten stwarza zagrożenie, iż z obiegu prawnego zostanie wyeliminowana również decyzja o pozwoleniu na budowę, skutkiem czego inwestor zostanie pozbawiony możliwości sfinalizowania będącej już na ukończeniu inwestycji, a jego klienci pozostaną bez możliwości nabycia lokali zgodnie z zawartymi umowami. W świetle powyższego istnieje ryzyko, że inwestycja nie będzie mogła zostać ukończona, co narazi na szkody materialne liczne podmioty. Ryzyko wstrzymania realizacji inwestycji, na ostatnim etapie, przed uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie budynku, zagraża nie tylko Inwestorowi, ale też wykonawcy inwestycji i nabywcom lokali mieszkalnych, z którymi zawarto umowy sprzedaży. Uczestnicy procesu inwestycyjnego działając w dobrej wierze (na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych) nie powinni ponosić szkody spowodowanej przez działanie organu administracji publicznej. W myśl zasady budzenia zaufania do organów administracji publicznej zmiana planu miejscowego ma na celu umożliwienie inwestorowi zakończenie procesu inwestycyjnego zgodnie z uzyskanym wcześniej pozwoleniem na budowę, nie narażając poszczególnych stron na szkody materialne. Plan miejscowy "Bartodzieje - Cegielniana" w Bydgoszczy, będzie stanowił podstawę do wdrażania działań służących realizacji nowych inwestycji z zakresu mieszkalnictwa i usług.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, przyjętym uchwałą Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022 r., teren opracowania planu położony jest w jednostce Bartodzieje, w terenie mieszkalnictwa wielorodzinnego i usług MW/U. Od strony ul. Fordońskiej wskazano rejon koncentracji usług w zabudowie mieszkaniowo-usługowej. W rejonie terenu objętego granicami projektu planu miejscowego przeprowadzone jest powiązanie funkcjonalno-przestrzenne z sąsiadującymi terenami rekreacyjno-wypoczynkowymi.

W projekcie planu miejscowego określono sposób przeznaczenia terenu oraz zasady jego zagospodarowania. Plan miejscowy będzie stanowił podstawę do wdrażania działań służących rozwojowi obszaru, w tym realizacji nowych inwestycji. Przedmiot i zakres planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy.

4.1 Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

4.1.1 wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez określenie przeznaczenia terenu i jego linii rozgraniczających oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;

4.1.2 walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy, parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz zasad kształtowania ład przestrzennego;

4.1.3 wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu poprzez:

- a) ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, parkingów oraz garaży,
- b) ustalenie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) ustalenie, że wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania, poprzez: retencjonowanie, wykorzystywanie do drugorzędnych celów gospodarczych, odprowadzenie do ziemi a w przypadku wyczerpania możliwości całkowitego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu występowania, dopuszcza się ich odprowadzenie ich nadmiaru do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej,
- d) ustanowienie wymagań w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
- e) zamieszczenie informacji, iż cały obszar planu miejscowego położony jest w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 Subzbiornika Bydgoszcz;

4.1.4 wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się – w granicach planu miejscowego nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej oraz obszary podlegające ochronie.

4.1.5 wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.) poprzez:

- a) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
- b) określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4.1.6 walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie zasad kształtowania ład przestrzennego, przeznaczenia terenu, a także zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu gwarantujących racjonalne wykorzystanie i zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z potrzebami funkcjonujących działalności;

4.1.7 prawo własności – określając sposób przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenu w projekcie planu miejscowego analizie została poddana struktura własności obszaru, a zapisy projektu planu miejscowego formułowane były przy zapewnieniu poszanowania prawa własności zgodnie z zasadą proporcjonalności, wszelkie wprowadzone ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikają z przepisów ustawowych oraz uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych;

4.1.8 potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego został przedłożony do uzgodnień z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa;

4.1.9 potrzeby interesu publicznego – sporządzając plan miejscowy jako podstawę działań przyjęto zasadę proporcjonalności, wyważono odpowiednie proporcje między środkiem jakim jest ograniczenie prawa własności a celem rozumianym jako szeroko pojęty interes publiczny, jako priorytet działań przyjmując ład przestrzenny;

4.1.10 potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej; plan miejscowy nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowych;

4.1.11 zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w procedurze sporządzenia planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego poprzez możliwość składania wniosków, możliwość zapoznania się z przyjętymi rozwiązaniami na etapie konsultacji społecznych. Prezydent Miasta Bydgoszczy zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, a w dalszej kolejności sporządzania planu miejscowego zawiadomił o konsultacjach społecznych projektu planu, w tym o udostępnieniu projektu planu miejscowego w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, terminie spotkania otwartego oraz dyżurów projektanta, poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz obwieszczenie na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Bydgoszczy. Uwagi do projektu planu można było składać również w formie elektronicznej; Prezydent Miasta w trakcie konsultacji społecznych zapewnił udział możliwie szerokiego grona interesariuszy, w szczególności organizując spotkanie z mieszkańcami i dyżury projektanta planu miejscowego po godzinach pracy;

4.1.12 zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, tj. zapewniając udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego i wgląd do dokumentacji na poszczególnych etapach jego sporządzania pod adresem <https://mpubydgoszcz.rbip.mojregion.info/264/280-bartodziejecegielniana.html>;

4.1.13 potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez ustalenie powiązania istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym;

4.1.14 potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - w granicach planu miejscowego i w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem miejscowym nie występuje zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

4.1.15 potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - w granicach planu miejscowego nie przewiduje się kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej;

4.2 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Sporządzając projekt planu miejscowego Prezydent rozpatrzył wnioski, złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania oraz instytucje i organy współpracujące przy kształtowaniu polityki przestrzennej miasta. W planie miejscowym określono zasady zagospodarowania i zabudowy terenu.

Na potrzeby projektu planu miejscowego zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje - Cegielniana” w Bydgoszczy. W projekcie planu miejscowego uwzględniono wnioski wynikające z ww. dokumentów.

4.3 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

- a) plan miejscowy obejmuje obszar, gdzie znajduje się wykształcony system komunikacyjny, zatem warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego jest zapewniony,
- b) obszar położony jest w ukształtowanej funkcjonalno-przestrzennie strukturze miasta, nowa zabudowa lokalizowana w granicach planu będzie uzupełnieniem istniejącej mieszkaniowo - usługowej.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Nr LXXIII/1515/23 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 22 listopada 2023 r. Ocena ta nie wykazała konieczności dokonania zmian w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonym uchwałą Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022 r., na obszarze objętym planem miejscowym.

Na podstawie wykonanej „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Bydgoszczy w okresie - maj 2018 – czerwiec 2023” obszar objęty planem miejscowym zawiera się w obszarze, który został ujęty w wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza stanowiła podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje-Bałtycka" w Bydgoszczy (uchwała Nr LXXI/1456/23 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 września 2023 r.). Plan miejscowy "Bartodzieje-Cegielniana" w Bydgoszczy sporządzono z powodu usankcjonowania istniejących uwarunkowań w terenie związanych z wysokością zabudowy inwestycji zlokalizowanej przy ulicy Fordońskiej.

Ustalenia planu umożliwiają stosowanie uniwersalnego projektowania dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Sposób uwzględnienia w planie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami został opisany w pkt. 4.1.5 uzasadnienia. Natomiast sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania wykorzystywanego w celu obsługi osób zainteresowanych procedurą planistyczną, został zawarty w Deklaracji dostępności, umieszczonej pod linkiem: <https://www.mpu.bydgoszcz.pl/deklaracja-dostepnosci/>.

6. Ocena finansowa skutków regulacji oraz wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Brak skutków finansowych związanych z dochodami i wydatkami dla gminy.