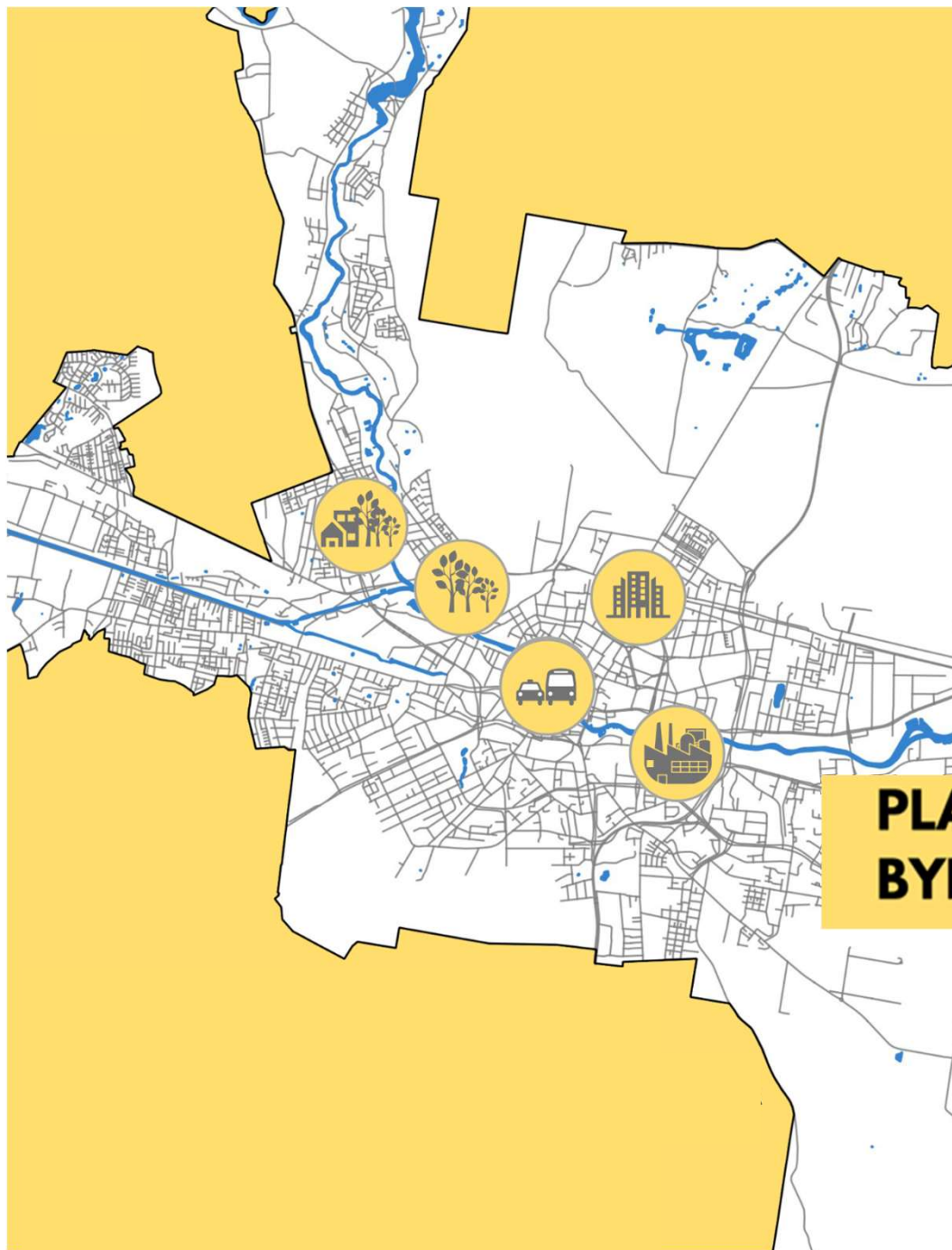


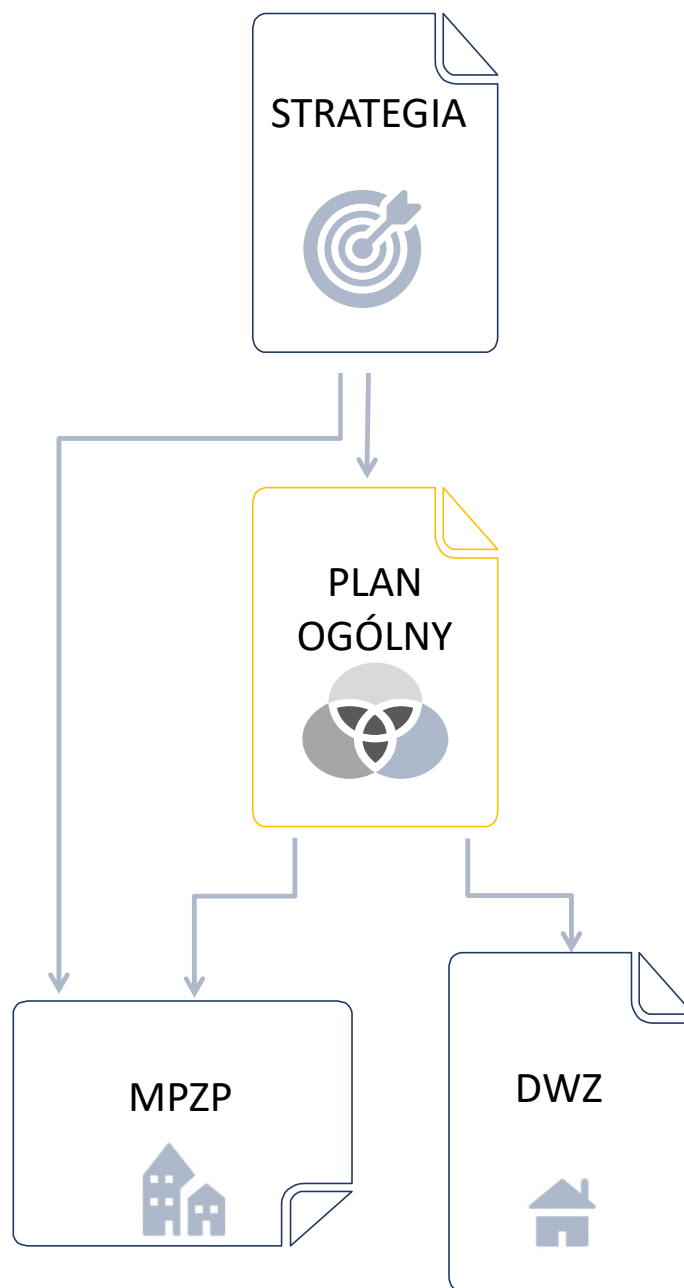


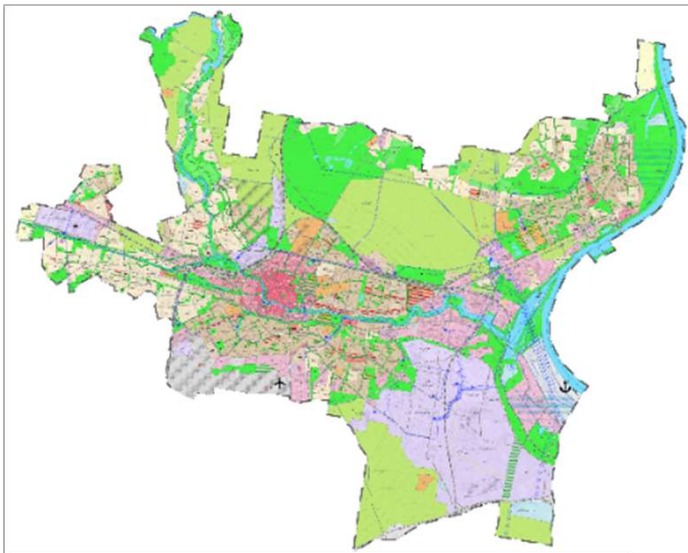
PLAN OGÓLNY MIASTA BYDGOSZCZY

Reforma planowania przestrzennego w 2023r.

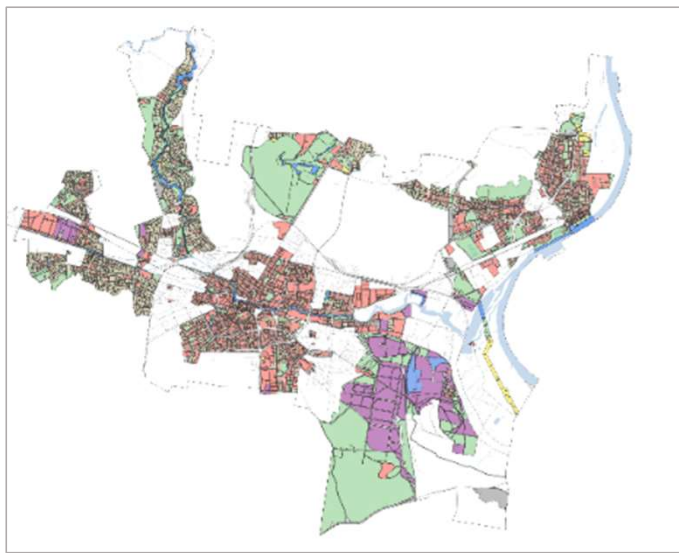
Plan ogólny:

- zastąpi Studium, które utraci ważność 1 września 2026 r.;
- jest aktem prawa miejscowego;
- MPZP i decyzje w zisz muszą być zgodne z planem ogólnym;
- odmienna niż Studium struktura i zawartość dokumentu (uchwała ws. planu ogólnego, dane przestrzenne i uzasadnienie przyjętych rozwiązań, prognoza oddziaływania na środowisko).

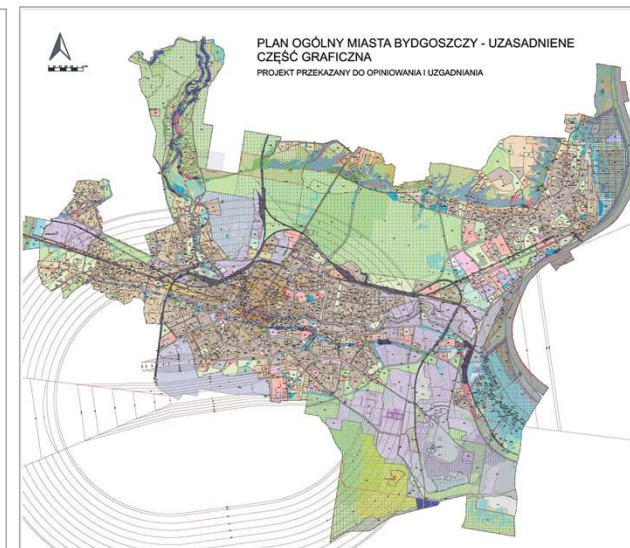




STUDIUM 2022 R.



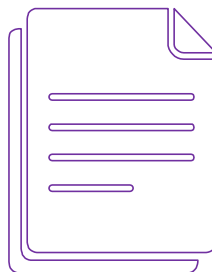
OBOWIĄZUJĄCE MPZP



UWARUNKOWANIA



**STRATEGIA
2025 R.**



**WYMOGI
USTAWOWE**



**WNIOSKI
DO PLANU OGÓLNEGO**

Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Bydgoskiego Obszaru Funkcjonalnego 2035+

została przyjęta przez Komitet Sterujący ZIT BydOF w drodze
Uchwały nr 26/2025 KS ZIT BydOF 18 listopada 2025

a następnie

jednostki samorządu tworzące Bydgoski Obszar Funkcjonalny podjęły
stosowne uchwały w okresie listopad – grudzień 2025

w tym

Rada Miasta Bydgoszczy podjęła Uchwałę Nr XXIV/368/2025 RMB z dnia 26
listopada 2025r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Ponadlokalnego
Bydgoskiego Obszaru Funkcjonalnego 2035+.

Art. 13b pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego
gminy, w szczególności politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub
strategii rozwoju ponadlokalnego;

Plan ogólny stanowią dane przestrzenne (plik GML)
określające strefy planistyczne, ich profile funkcjonalne
oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (13 z 418)

Identyfikator: **PL.ZIPPZP.9381/046101-POG/1POG-13SW/20250702T080256** 

Symbol: **SW**

Oznaczenie: **13SW**

Nazwa: **STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ** 

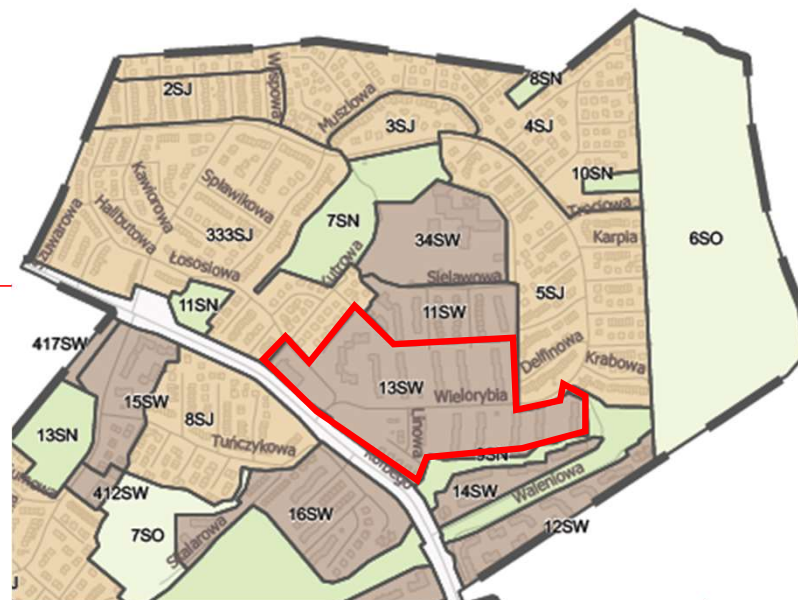
Profil funkcjonalny: **TEREN USŁUG , TEREN KOMUNIKACJI , TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ , TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH , TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ , TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ**

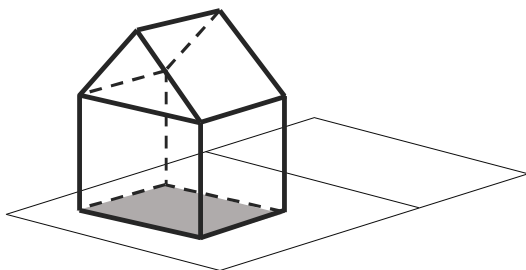
Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: **1.5**

Maksymalna wysokość zabudowy: **18.0 m**

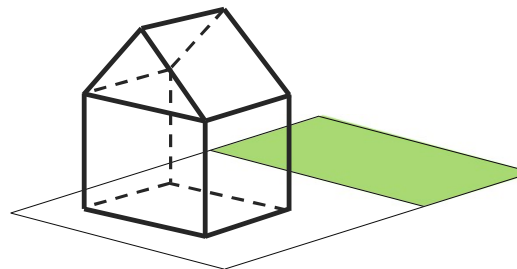
Maksymalny udział powierzchni zabudowy: **35%**

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: **30%**

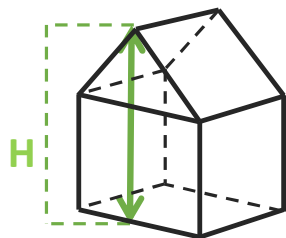




**MAKSYMALNA POW.
ZABUDOWY**

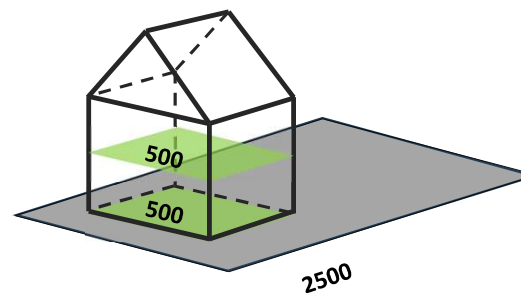


**MINIMALNA POW.
BIOLOGICZNIE CZYNNA**



H

**MAKSYMALNA
WYSOKOŚĆ ZABUDOWY**



$$\text{INT.} = \frac{500 + 500}{2500} = 0,4$$

**NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ
ZABUDOWY**

13 stref planistycznych

Art. 13c ust. 2 ustawy* oraz rozporządzenia ** (Załącznik 1)

lp	symbol	nazwa	profile funkcjonalne		min. udział pow. biologicznie czynnej	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział pow. zabudowy	max. wysokość zabudowy
			podstawowy	dodatkowy				
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20			
7	SR	strefa produkcji rolnej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20			
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50			
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej				
13	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				

* Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

** Rozporządzenie MRIT z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

PLAN OGÓLNY - STREFY PLANISTYCZNE - ROZPORZĄDZENIE

13 stref planistycznych

Art. 13c ust. 2 ustawy* oraz rozporządzenia ** (Załącznik 1)

lp	symbol	nazwa	profile funkcjonalne stref planistycznych		min. udział pow. biologicznie czynnej	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział pow. zabudowy	max. wysokość zabudowy
			podstawowy	dodatkowy				
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20			
7	SR	strefa produkcji rolnej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20			
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50			
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej				
13	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				

* Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

** Rozporządzenie MRIT z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

PLAN OGÓLNY - STREFY PLANISTYCZNE - ROZPORZĄDZENIE

13 stref planistycznych

Art. 13c ust. 2 ustawy* oraz rozporządzenia ** (Załącznik 1)

lp	symbol	nazwa	profile funkcjonalne stref planistycznych		min. udział pow. biologicznie czynnej	max. nadziemna intensywność zabudowy	max. udział pow. zabudowy	max. wysokość zabudowy
			podstawowy	dodatkowy				
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20			
7	SR	strefa produkcji rolnej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20			
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50			
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30			
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej				
13	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				

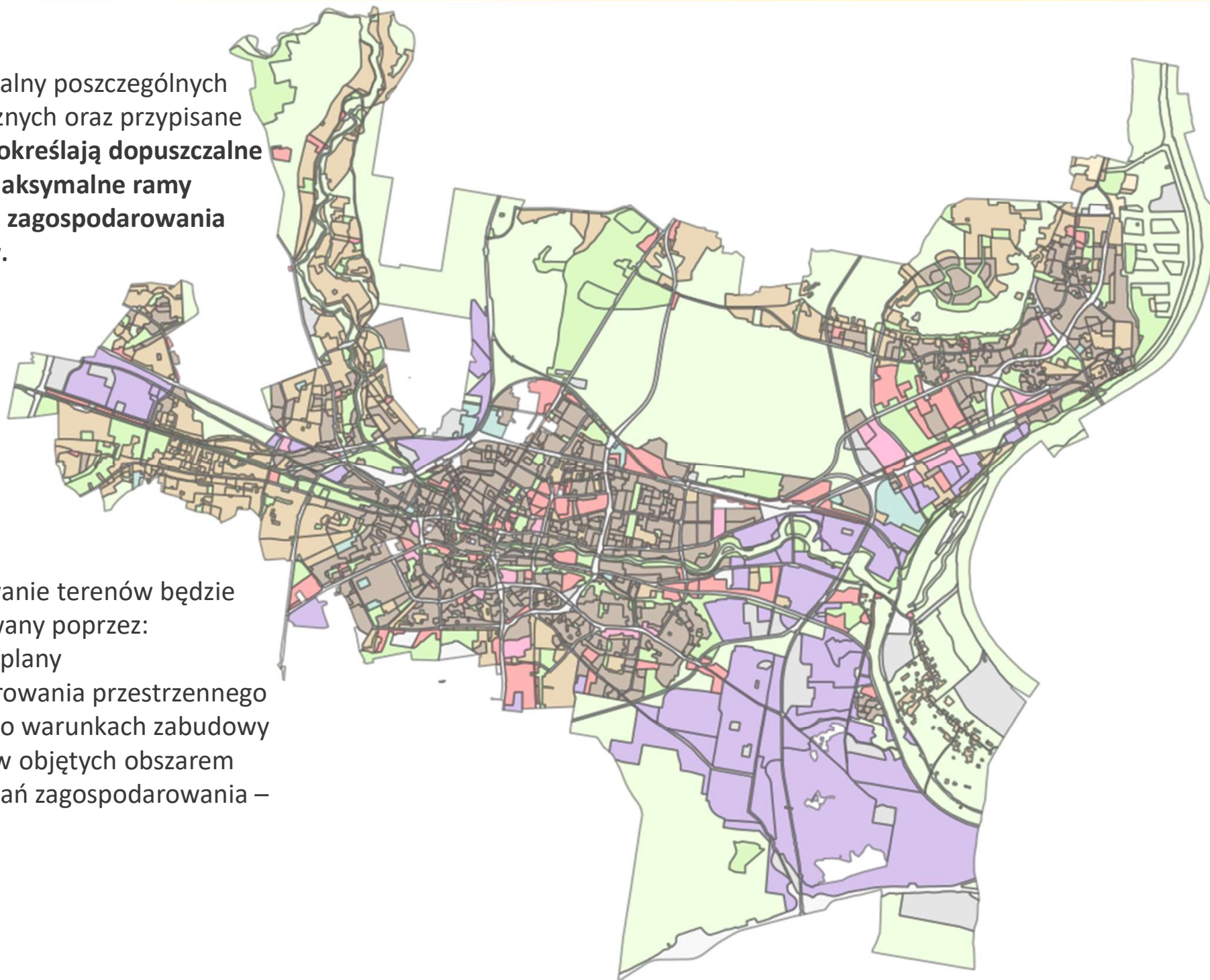
* Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

** Rozporządzenie MRiT z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz przypisane im parametry **określają dopuszczalne minimalne i maksymalne ramy potencjalnego zagospodarowania tych obszarów.**

Zagospodarowanie terenów będzie doprecyzowywany poprzez:

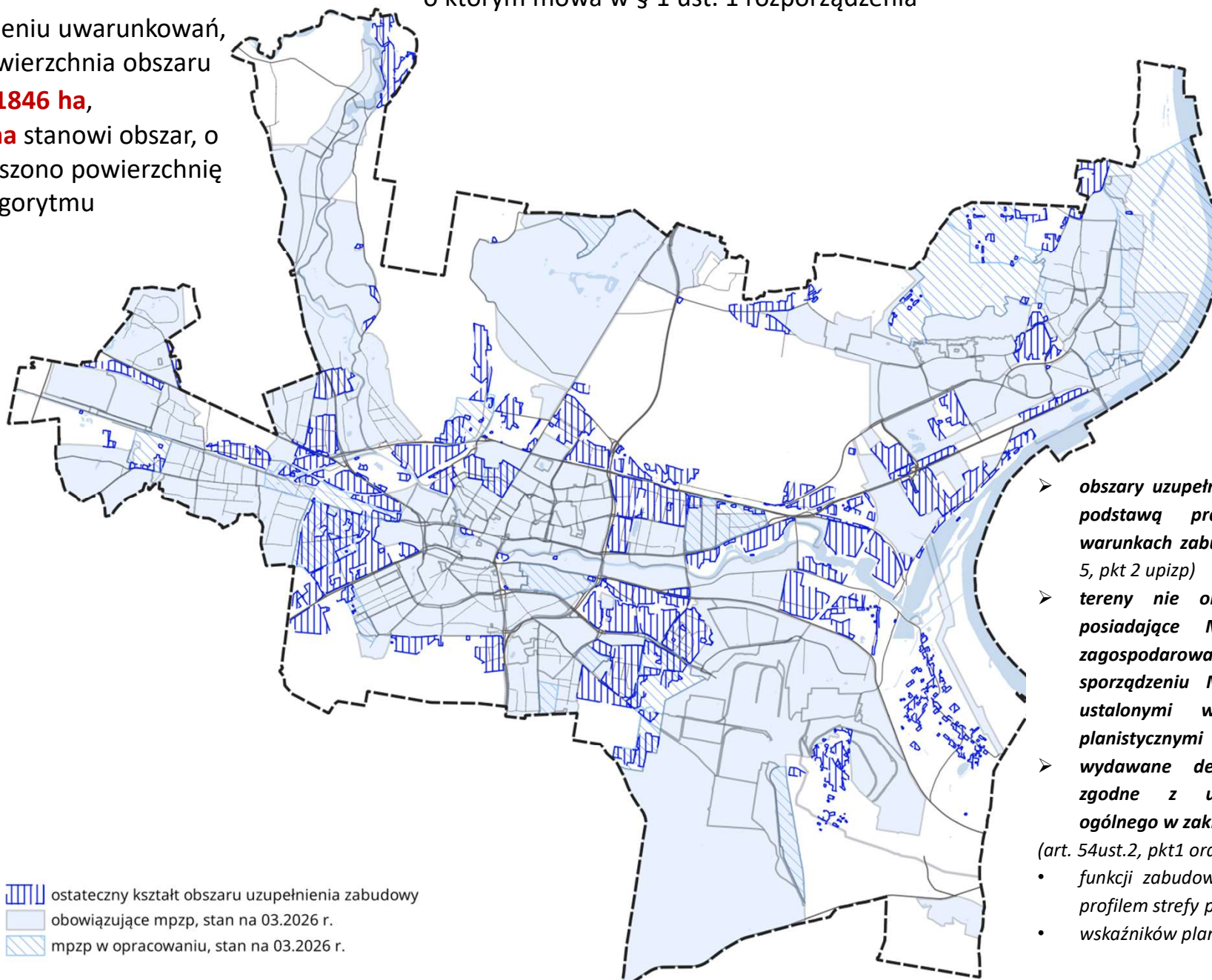
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
- lub decyzje o warunkach zabudowy (dla terenów objętych obszarem uwarunkowań zagospodarowania – OUZ).



OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY OUZ

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób,
o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia **

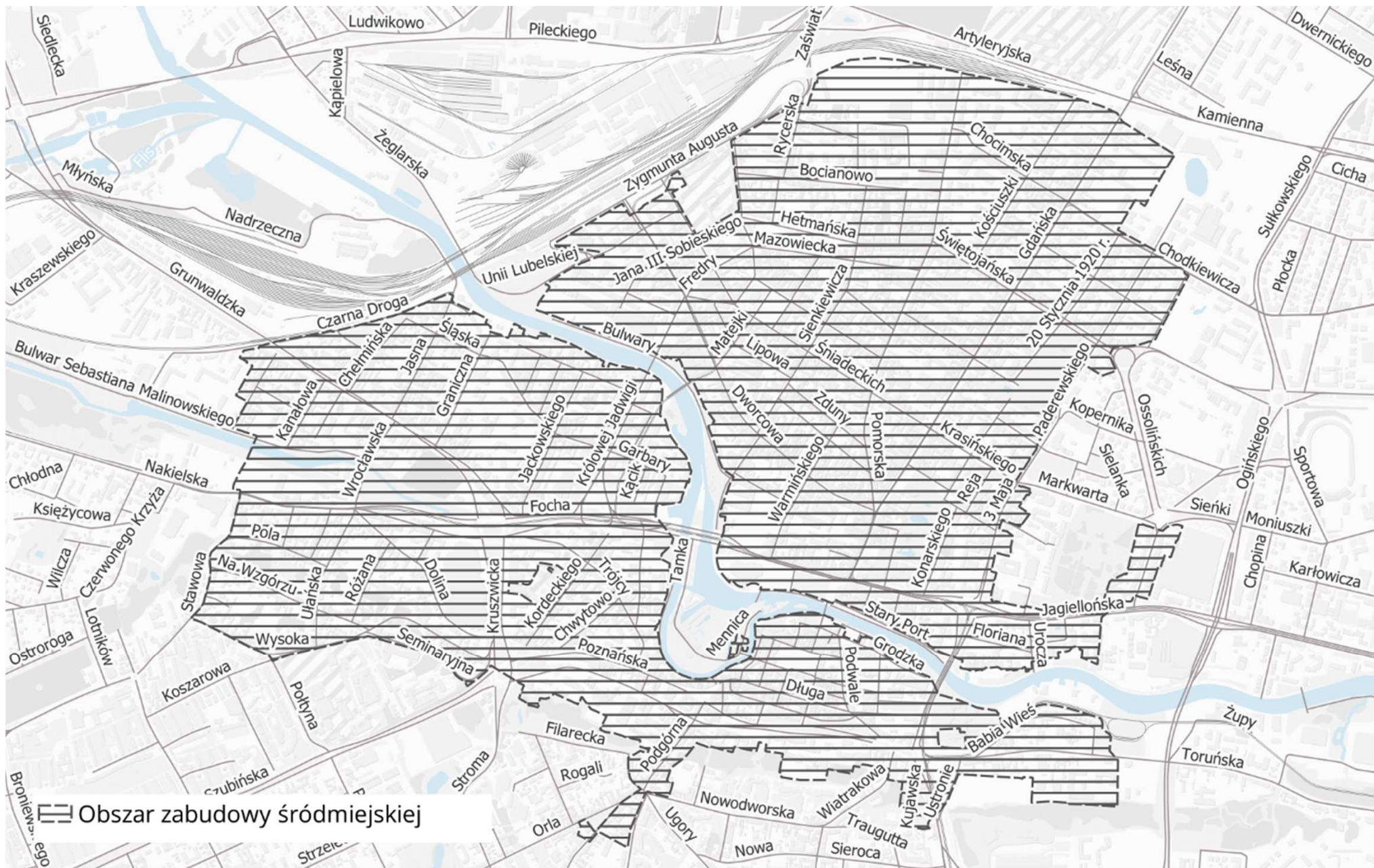
Po uwzględnieniu uwarunkowań,
całkowita powierzchnia obszaru
OUZ wynosi **1846 ha**,
z czego **473 ha** stanowi obszar, o
który powiększono powierzchnię
uzyskaną z algorytmu



- obszary uzupełnienia zabudowy są podstawą prawną decyzji o warunkach zabudowy (Art. 13a ust 5, pkt 2 upizp)
- tereny nie objęte OUZ i nie posiadające MPZP mogą być zagospodarowane dopiero po sporządzeniu MPZP, zgodnego z ustalonymi w POG strefami planistycznymi
- wydawane decyzje muszą być zgodne z ustaleniami planu ogólnego w zakresie:
 - (art. 54 ust. 2, pkt 1 oraz art. 64 ust 1):
 - funkcji zabudowy terenu zgodnie z profilem strefy planistycznej,
 - wskaźników planistycznych.

OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (OZS)

Art. 13a ust.4 pkt2 lit b uopizp



- Linii zabudowy oraz zasad sytuowania budynków na działce budowlanej;
- Przebiegu dróg publicznych niższych klas oraz dróg stanowiących dojazdu do działek budowlanych;
- Minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- Wskaźników zagospodarowania terenu innych niż wymienione (np. wskaźników parkingowych);
- Zagadnień dotyczących sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń;
- Zasad wynikających z przepisów odrębnych;
- Zapisów intencyjnych i ideowych.

**Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym
szacuje się zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia **
w oparciu o dane dotyczące liczby mieszkańców
udostępniane przez statystykę publiczną.
wg wzoru:**

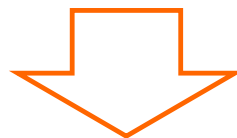
$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

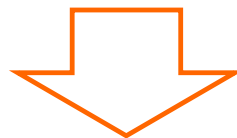
- ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażoną w liczbie mieszkańców,
- M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
- PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Ustawodawca dopuszcza określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to powyższego wzoru jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego
Art. 3 ust. 10 rozporządzenia**

„Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Obszaru Funkcjonalnego 2035+”
Uchwała Nr XXIV/368/2025 z dnia 26 listopada 2025 r.



„zapotrzebowanie powinno być równe lub większe, niż w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Bydgoszczy”



360 000 mieszkańców

Liczbę tę przyjęto do szacowania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

PLAN OGÓLNY – ZAPOTRZEBOWANIE NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową obliczamy zgodnie ze wzorem

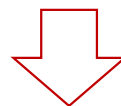
(§ 3 ust. 2*)

Przyjęta docelowa liczba
mieszkańców wg Studium

$$360\,000 - \frac{9\,171\,913}{40}$$

Powierzchnia użytkowa
zabudowy mieszkaniowej
w roku 2022
(dane ze statystyki publicznej)

Zakładana powierzchnia
użytkowa mieszkań
na jednego mieszkańca
w roku 2042
(obliczana wg procedury)



ZAP = 130 702 mieszkańców

Zgodnie z ustawą art. 13d ust 2

„Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, w których możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej **nie może być** mniejsza niż 70% oraz **większa niż 130% wartości zapotrzebowania** na nową zabudowę mieszkaniową w gminie”



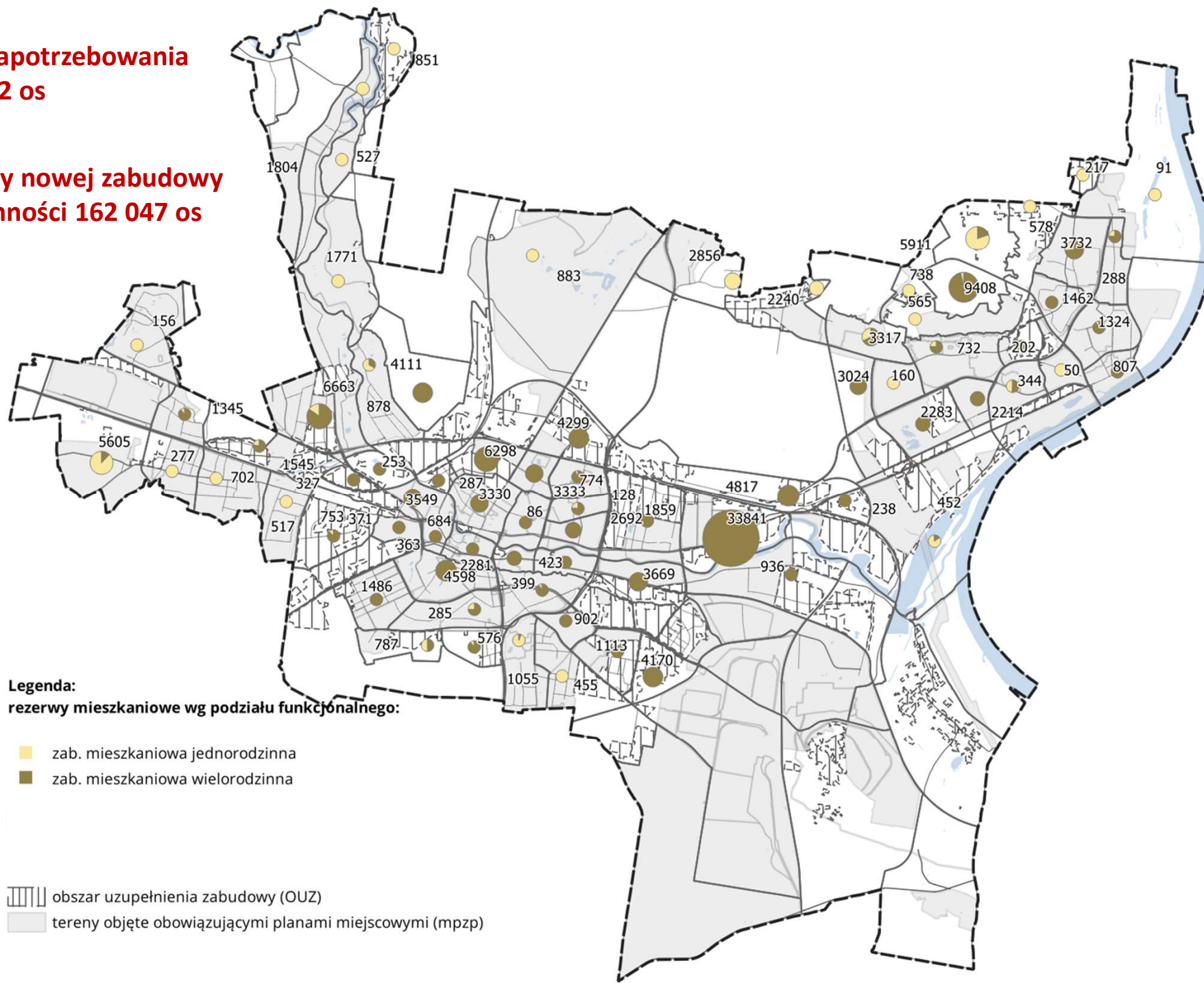
ZAP = 130 702 mieszkańców x 1,3

ZAP max = 169 912 mieszkańców

CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

**Limit zapotrzebowania
169 912 os**

**Obszary nowej zabudowy
o chłonności 162 047 os**



SJ

**STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ
MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (12,1 %)**

▪ **profil podstawowy:**

teren zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej, teren usług, teren
komunikacji, teren zieleni urządzonej,
teren ogrodów działkowych, teren
infrastruktury technicznej

▪ **profil dodatkowy
stosownie do
uwarunkowań
lokalnych:**

teren zabudowy
letniskowej lub rekreacji
indywidualnej,
teren zieleni naturalnej,
teren lasu

SZ

**STREFA WIELOFUNKCYJNA
Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (0,3 %)**

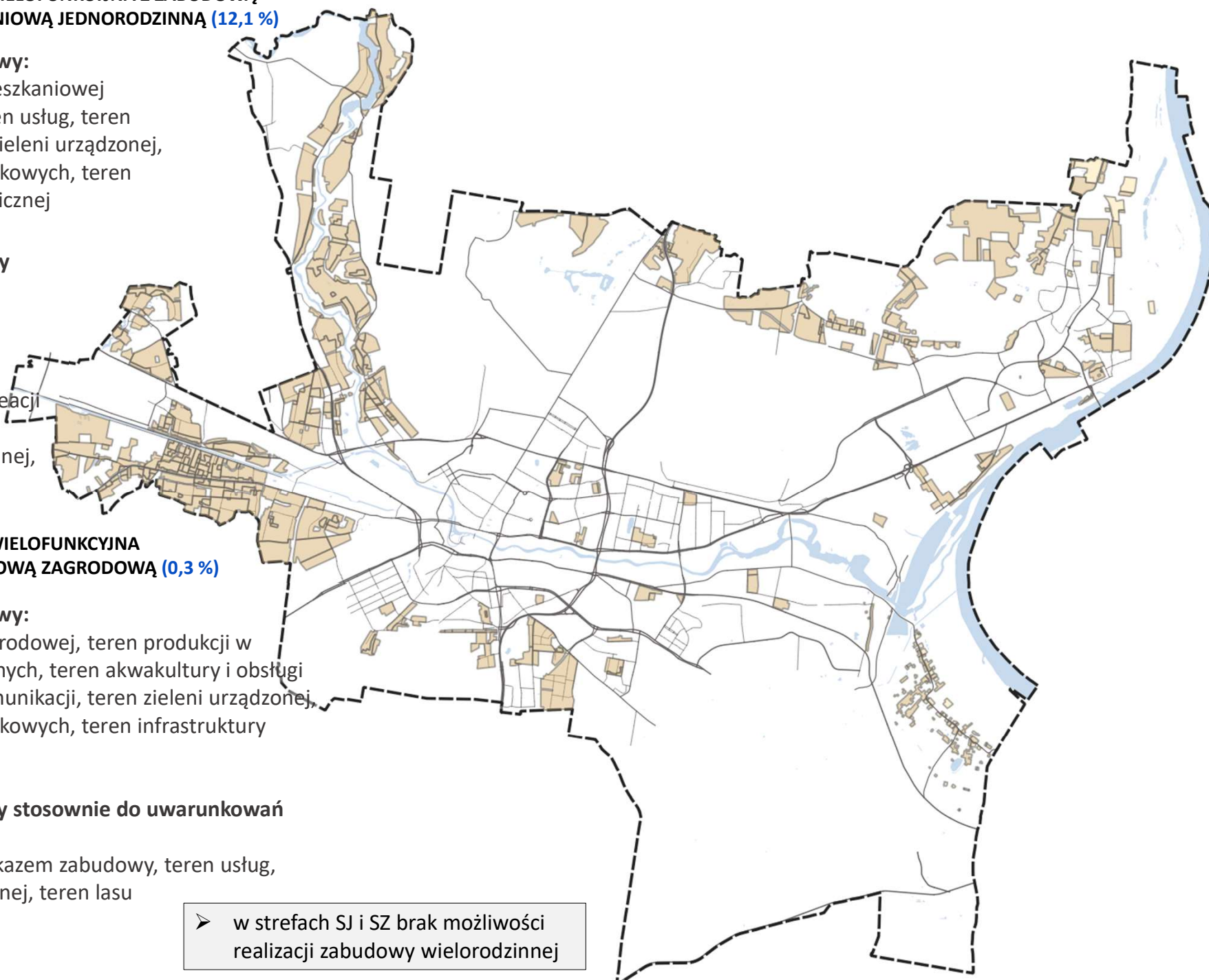
▪ **profil podstawowy:**

teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w
gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi
rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej,
teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury
technicznej

▪ **profil dodatkowy stosownie do uwarunkowań
lokalnych :**

teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług,
teren zieleni naturalnej, teren lasu

➤ w strefach SJ i SZ brak możliwości
realizacji zabudowy wielorodzinnej



PLAN OGÓLNY – STREFY WIELOFUNKCYJNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ

SJ

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ
MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (12,1 %)

SZ

STREFA WIELOFUNKCYJNA
Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (0,3 %)

SW

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ
MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (14,4 %)

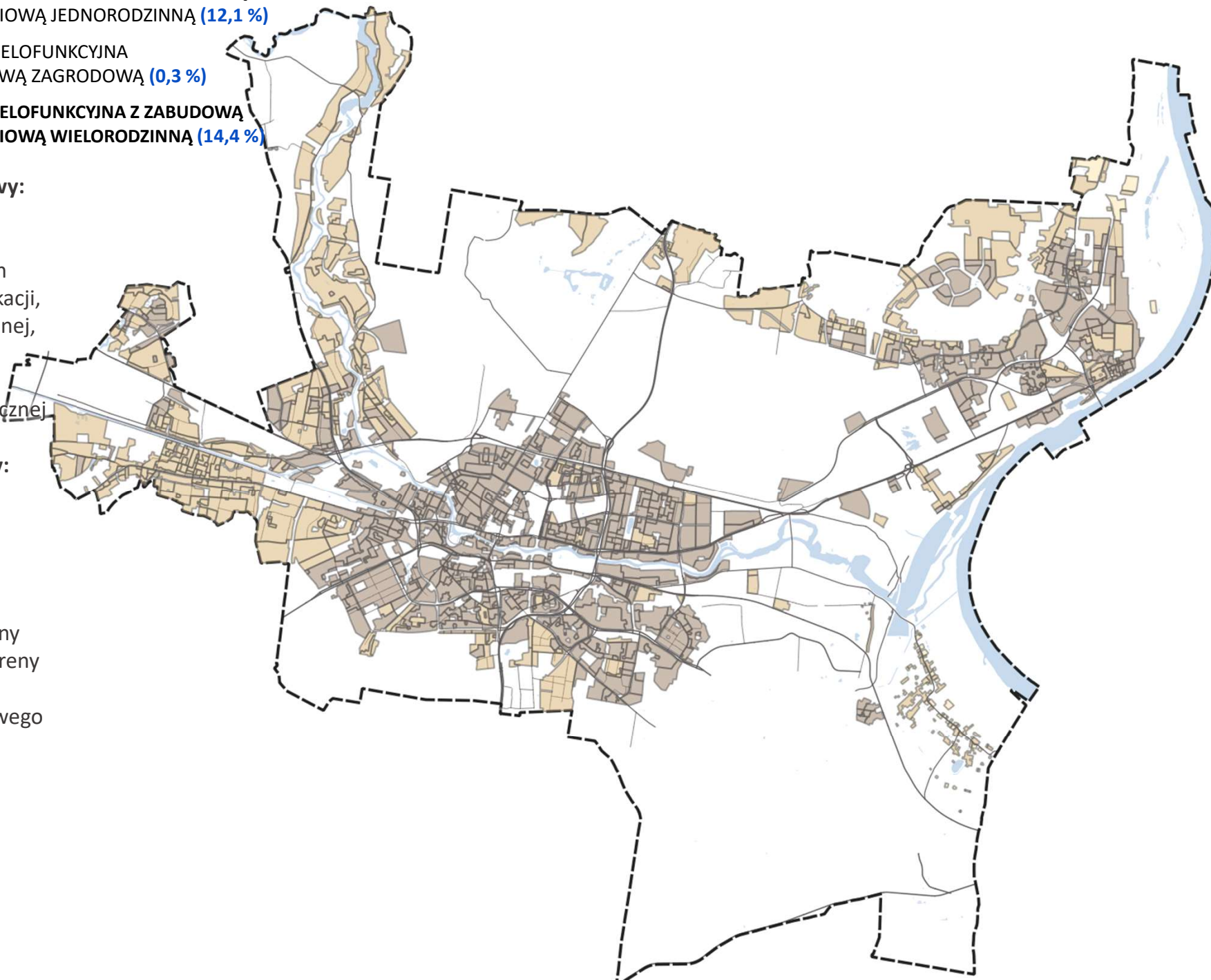
▪ **profil podstawowy:**

teren zabudowy
mieszkaniowej
wielorodzinnej, teren
usług, teren komunikacji,
teren zieleni urządzonej,
teren ogrodów
działkowych, teren
infrastruktury technicznej

▪ **profil dodatkowy:**

stosownie do
uwarunkowań
lokalnych:

tereny zabudowy
mieszkaniowej
jednorodzinnej, tereny
zieleni naturalnej, tereny
lasu, tereny handlu
wielkopowierzchniowego



SH

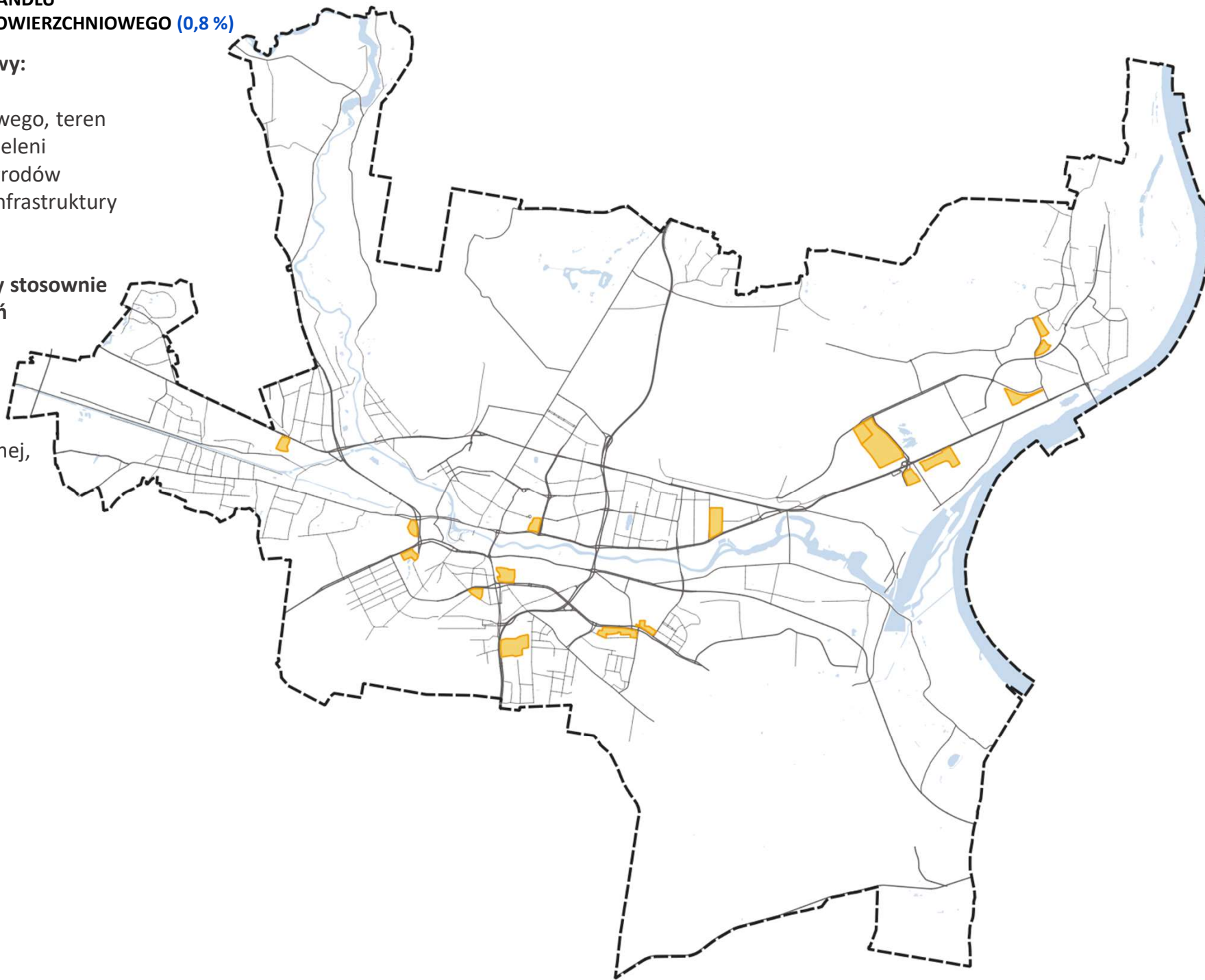
STREFA HANDLU
WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (0,8 %)

▪ **profil podstawowy:**

teren handlu
wielkopowierzchniowego, teren
komunikacji, teren zieleni
urządzonej, teren ogrodów
działkowych, teren infrastruktury
technicznej

▪ **profil dodatkowy stosownie
do uwarunkowań
lokalnych:**

teren usług,
teren składów
i magazynów,
teren zieleni naturalnej,
teren wód



SH

**STREFA HANDLU
WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (0,8 %)**

▪ **profil podstawowy:**

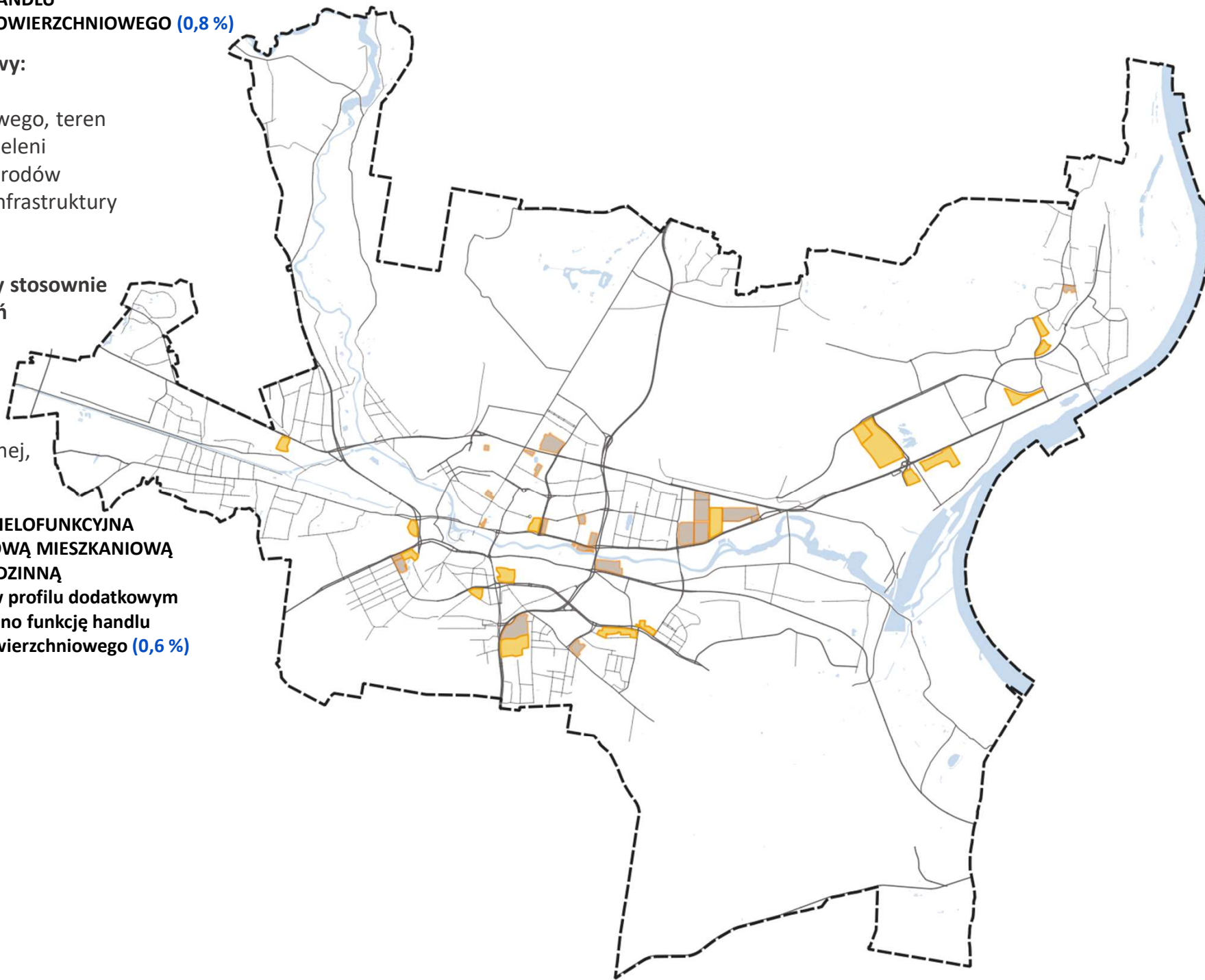
teren handlu
wielkopowierzchniowego, teren
komunikacji, teren zieleni
urządzonej, teren ogrodów
działkowych, teren infrastruktury
technicznej

▪ **profil dodatkowy stosownie
do uwarunkowań
lokalnych:**

teren usług,
teren składów
i magazynów,
teren zieleni naturalnej,
teren wód

SW

**STREFA WIELOFUNKCYJNA
Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ
WIELORODZINNĄ
w której w profilu dodatkowym
dopuszczono funkcję handlu
wielkopowierzchniowego (0,6 %)**



SH

STREFA HANDLU
WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (0,8 %)

SW

STREFA WIELOFUNKCYJNA
Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ
WIELORODZINNĄ
w której w profilu dodatkowym
dopuszczono funkcję handlu
wielkopowierzchniowego (0,6 %)

SU

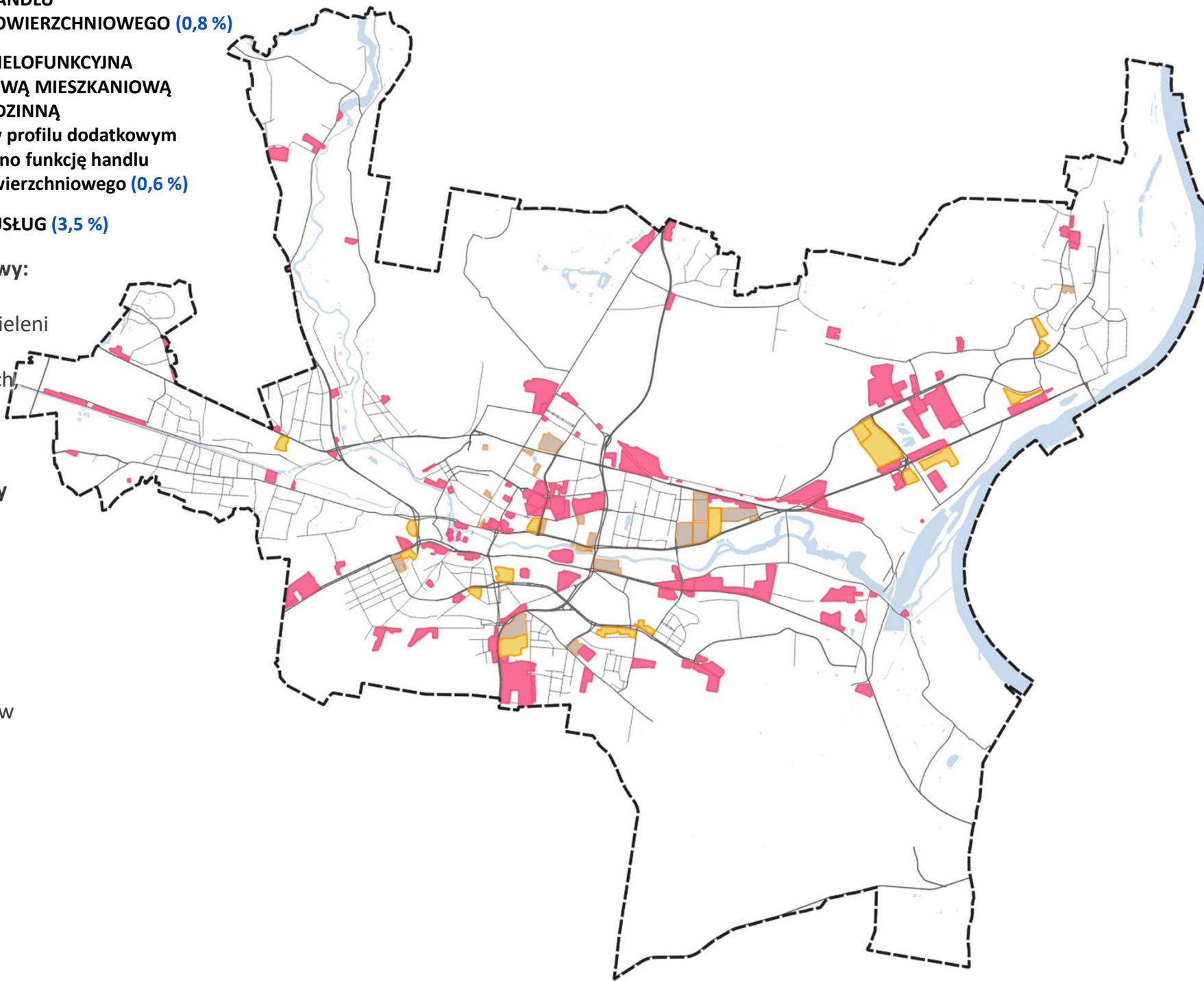
STREFA USŁUG (3,5 %)

▪ **profil podstawowy:**

teren usług, teren
komunikacji, teren zieleni
urządzonej, teren
ogrodów działkowych,
teren infrastruktury
technicznej

▪ **profil dodatkowy
stosownie do
uwarunkowań
lokalnych:**

tereny zieleni
naturalnej, lasów,
wód, elektrowni
słonecznych, tereny
składów i magazynów



PLAN OGÓLNY – STREFY USŁUGOWE, GOSPODARCZE I INFRASTRUKTURY

SH

STREFA HANDLU
WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (0,8 %)

SW

STREFA WIELOFUNKCYJNA
Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ
WIELORODZINNĄ
w której w profilu dodatkowym
dopuszczono funkcję handlu
wielkopowierzchniowego (0,6 %)

SU

STREFA USŁUG (3,5 %)

SP

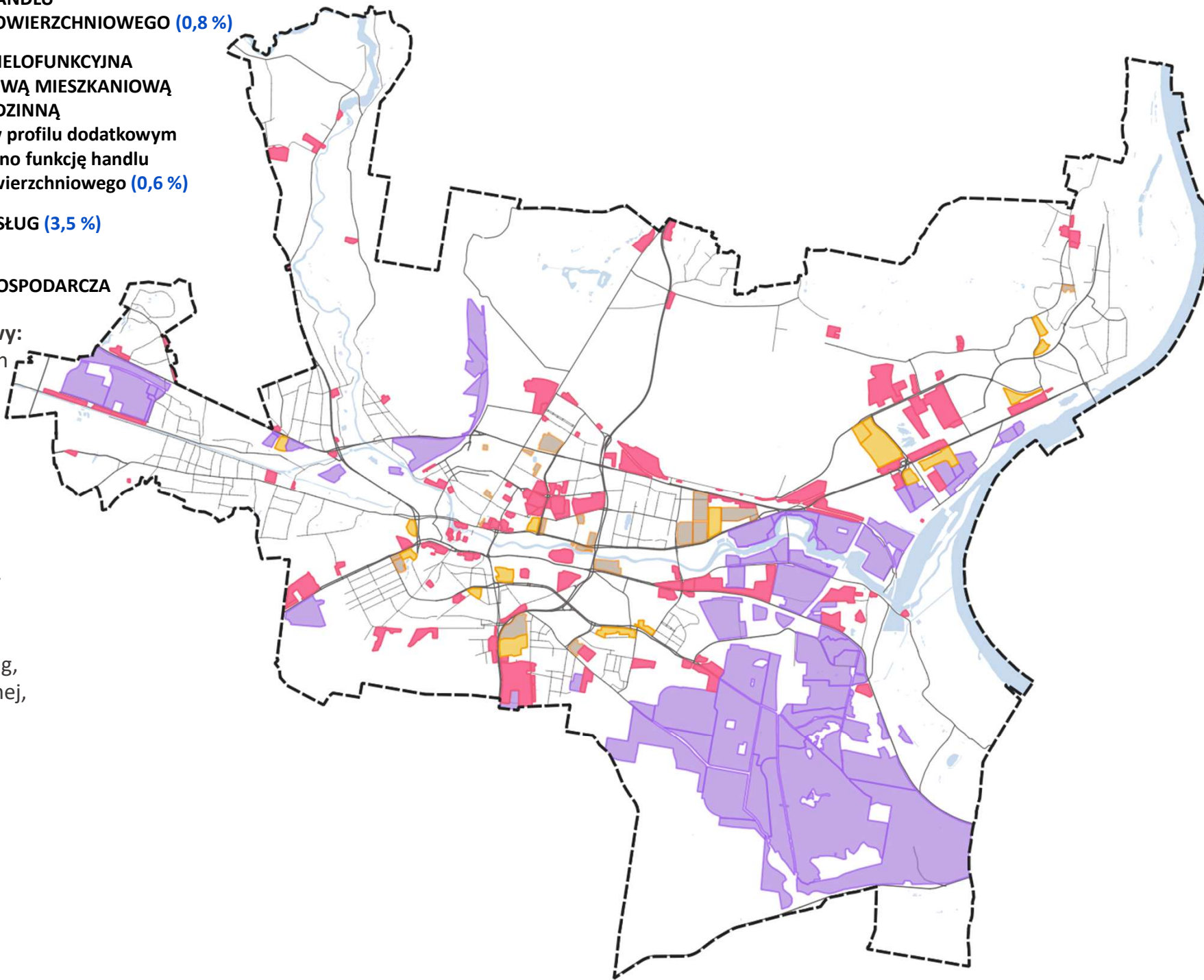
STREFA GOSPODARCZA
(12,7 %)

▪ **profil podstawowy:**

teren produkcji, teren
komunikacji, teren
zieleni urządzonej,
teren ogrodów
działkowych, teren
infrastruktury
technicznej

▪ **profil dodatkowy
stosownie do
uwarunkowań**

lokalnych: teren usług,
teren zieleni naturalnej,
teren lasu



PLAN OGÓLNY – STREFY USŁUGOWE, GOSPODARCZE I INFRASTRUKTURY

SH

STREFA HANDLU
WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (0,8 %)

SW

STREFA WIELOFUNKCYJNA
Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ
WIELORODZINNĄ
w której w profilu dodatkowym
dopuszczono funkcję handlu
wielkopowierzchniowego (0,6 %)

SU

STREFA USŁUG (3,5 %)

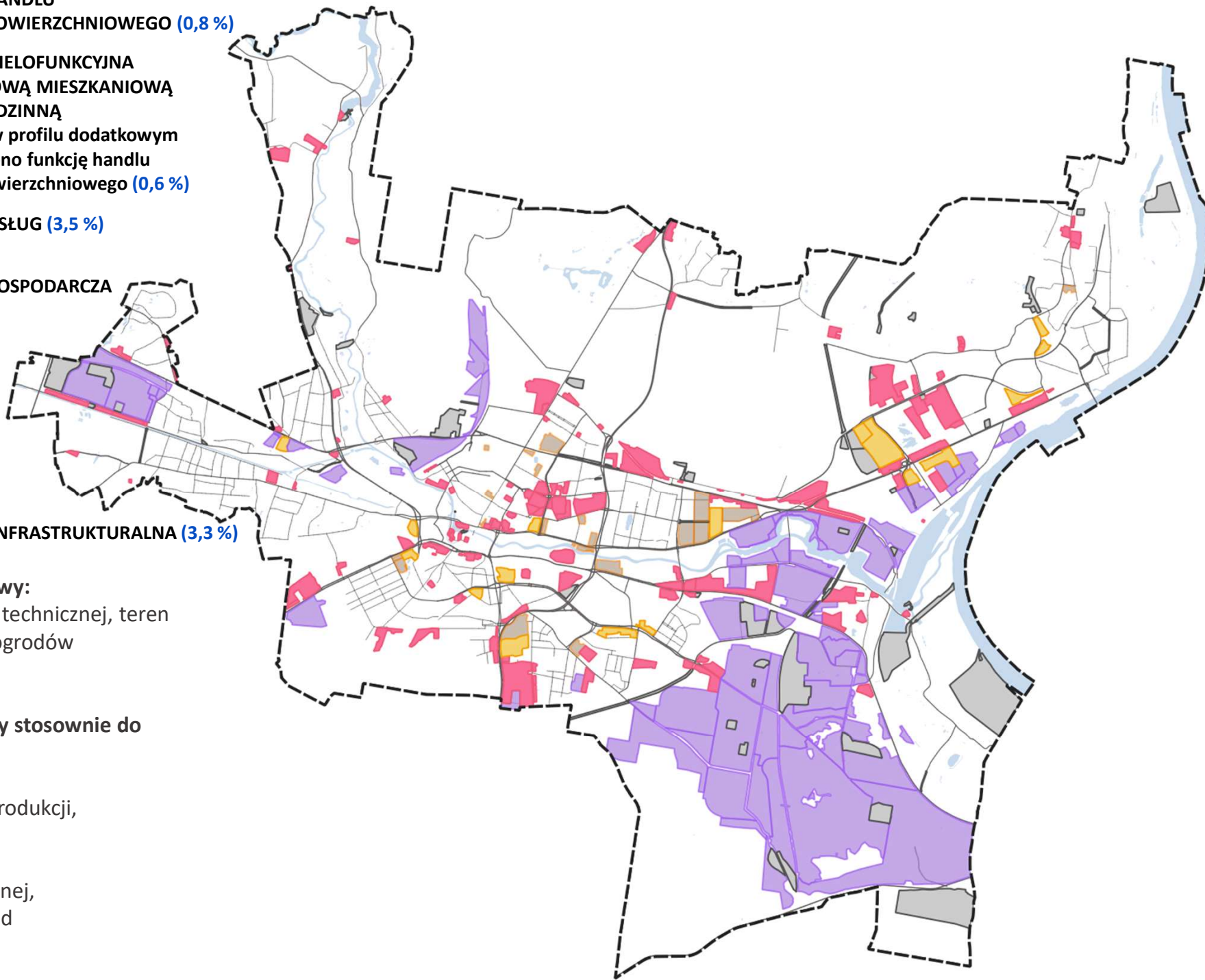
SP

STREFA GOSPODARCZA
(12,7 %)

SI

STREFA INFRASTRUKTURALNA (3,3 %)

- **profil podstawowy:**
teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych
- **profil dodatkowy stosownie do uwarunkowań lokalnych :**
teren usług, teren produkcji,
teren zieleni
urządzonej,
teren zieleni naturalnej,
teren lasu, teren wód



SN

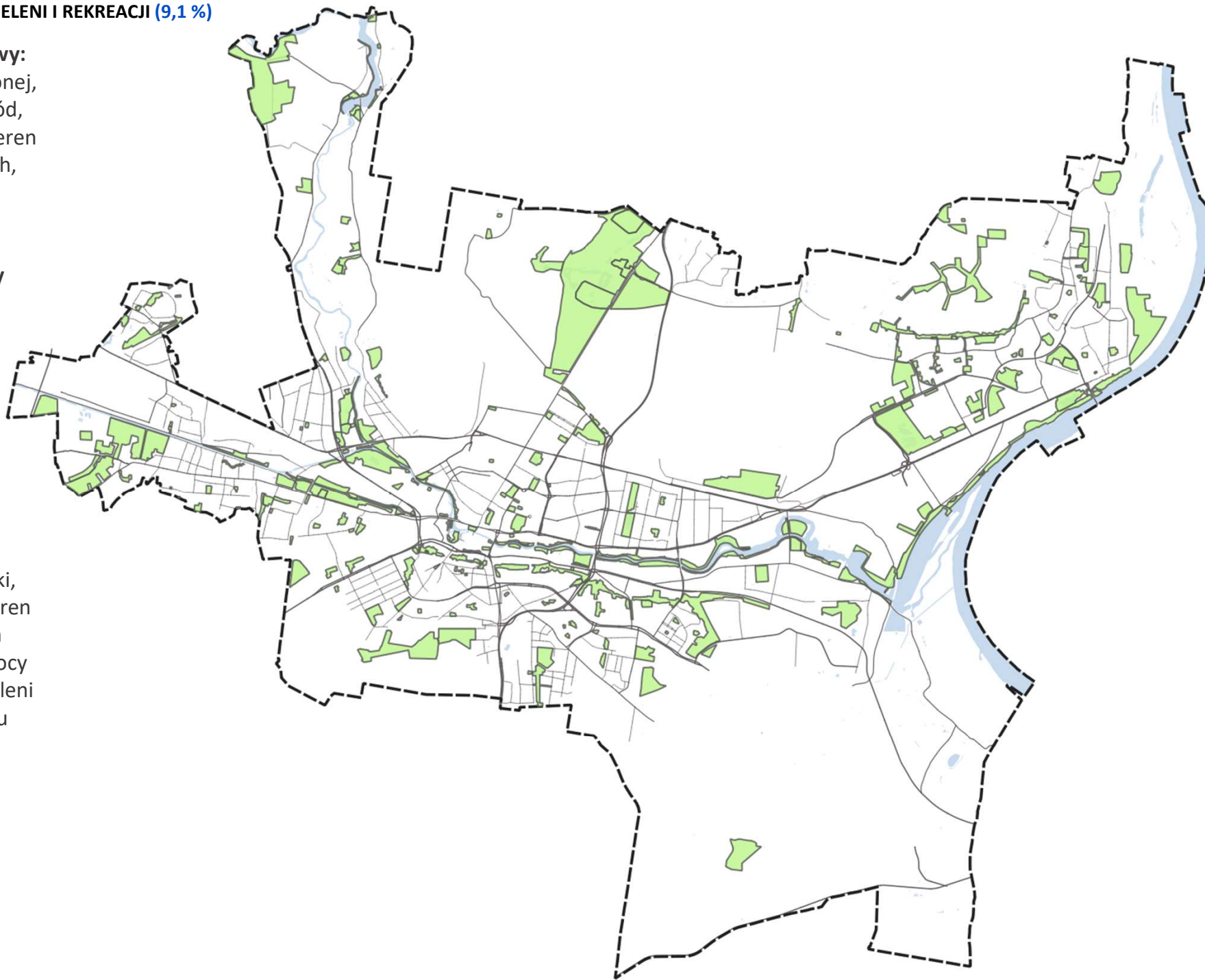
STREFA ZIELENI I REKREACJI (9,1 %)

▪ **profil podstawowy:**

teren zieleni urządzonej,
teren plaży, teren wód,
teren komunikacji, teren
ogrodów działkowych,
teren infrastruktury
technicznej

▪ **profil dodatkowy
stosownie do
uwarunkowań
lokalnych:**

tereny usług sportu
i rekreacji,
tereny usług kultury
i rozrywki,
tereny usług handlu
detalicznego, tereny
usług gastronomii,
tereny usług turystyki,
teren usług nauki, teren
usług edukacji, teren
usług zdrowia i pomocy
społecznej, teren zieleni
naturalnej, teren lasu



SN

STREFA ZIELENI I REKREACJI (9,1 %)

SO

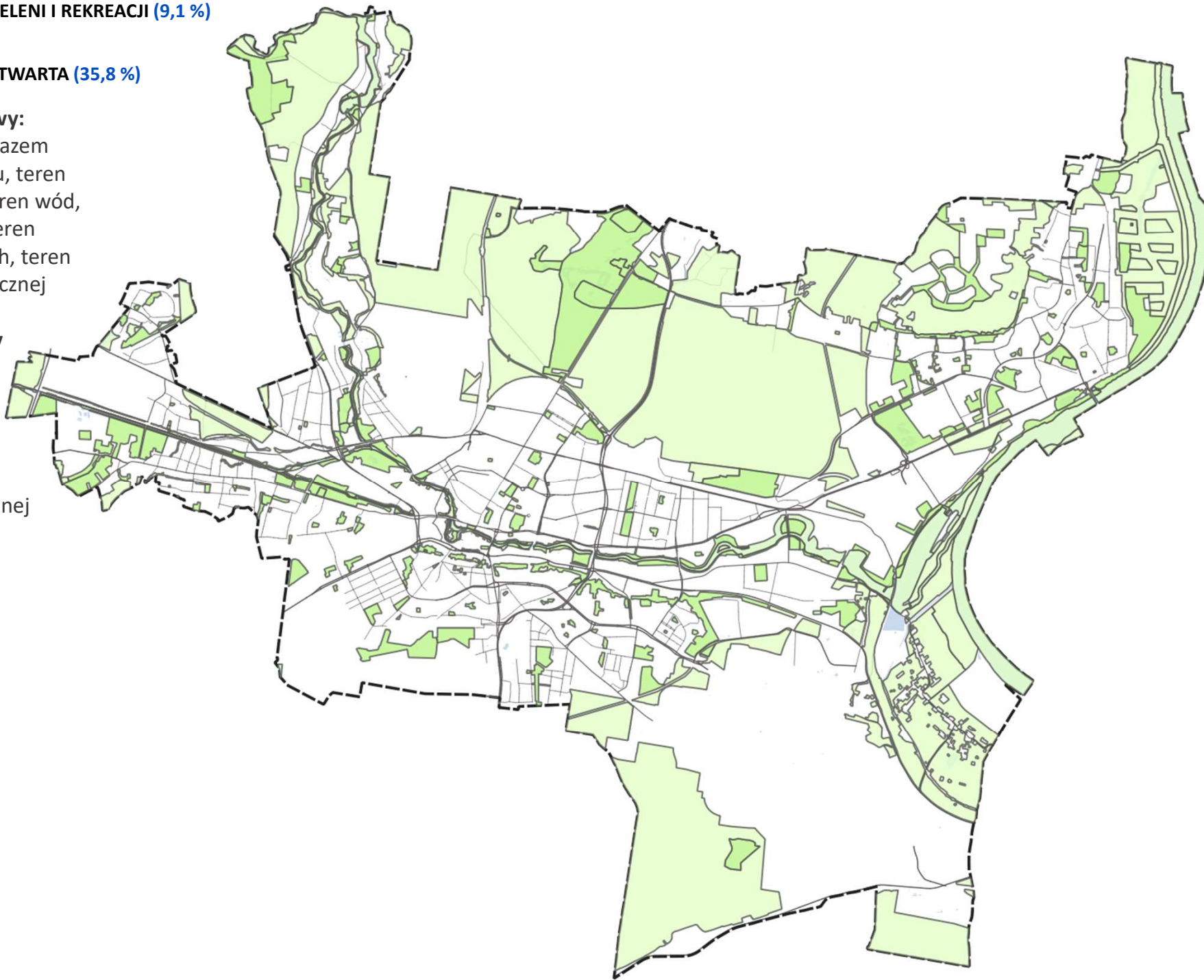
STREFA OTWARTA (35,8 %)

▪ **profil podstawowy:**

teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

▪ **profil dodatkowy stosownie do uwarunkowań lokalnych:**

teren elektrowni słonecznej,
teren zieleni urządzonej



SK

STREFA KOMUNIKACYJNA (7,5 %)

▪ **profil podstawowy:**

teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej,

teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

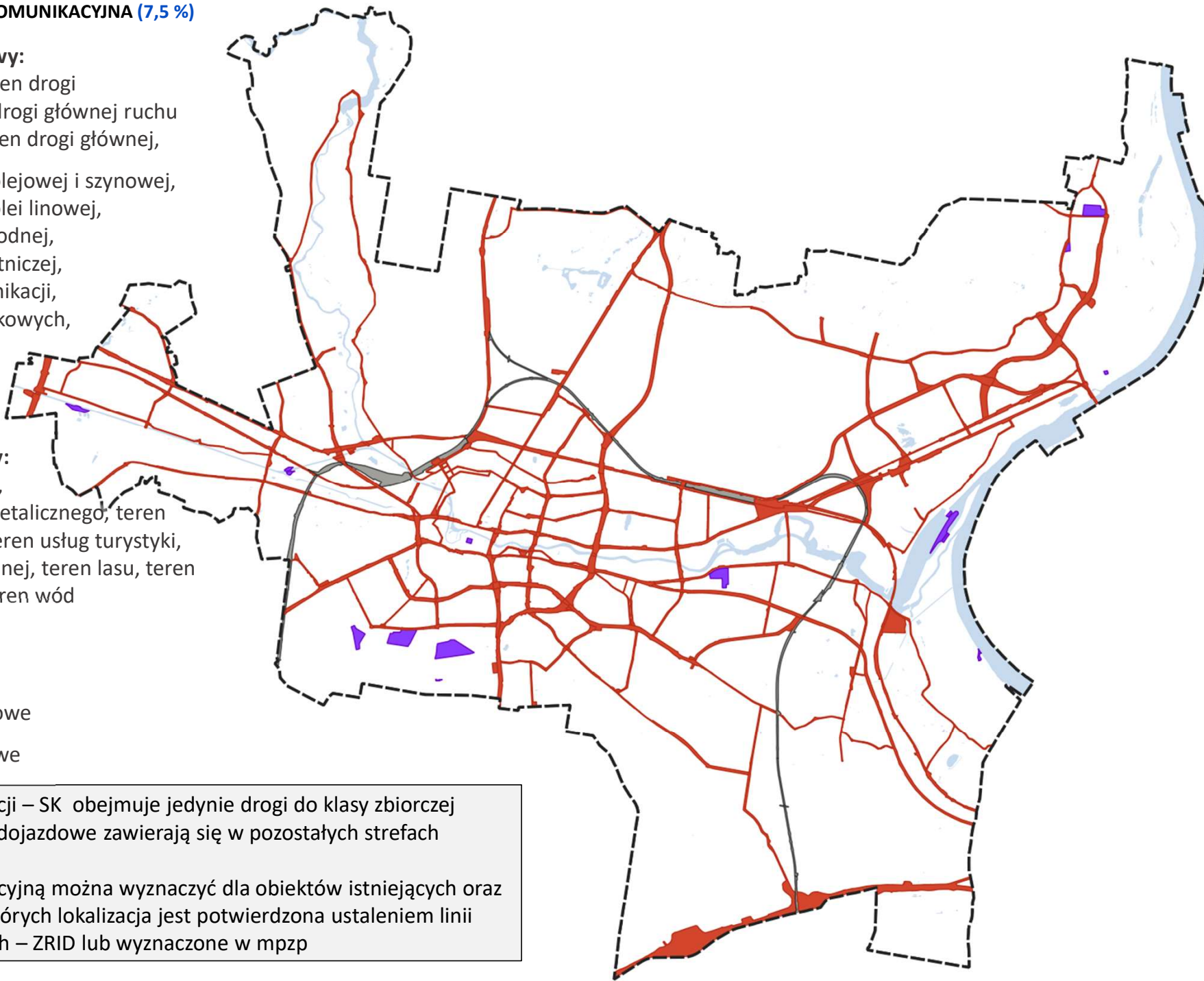
▪ **profil dodatkowy:**

teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

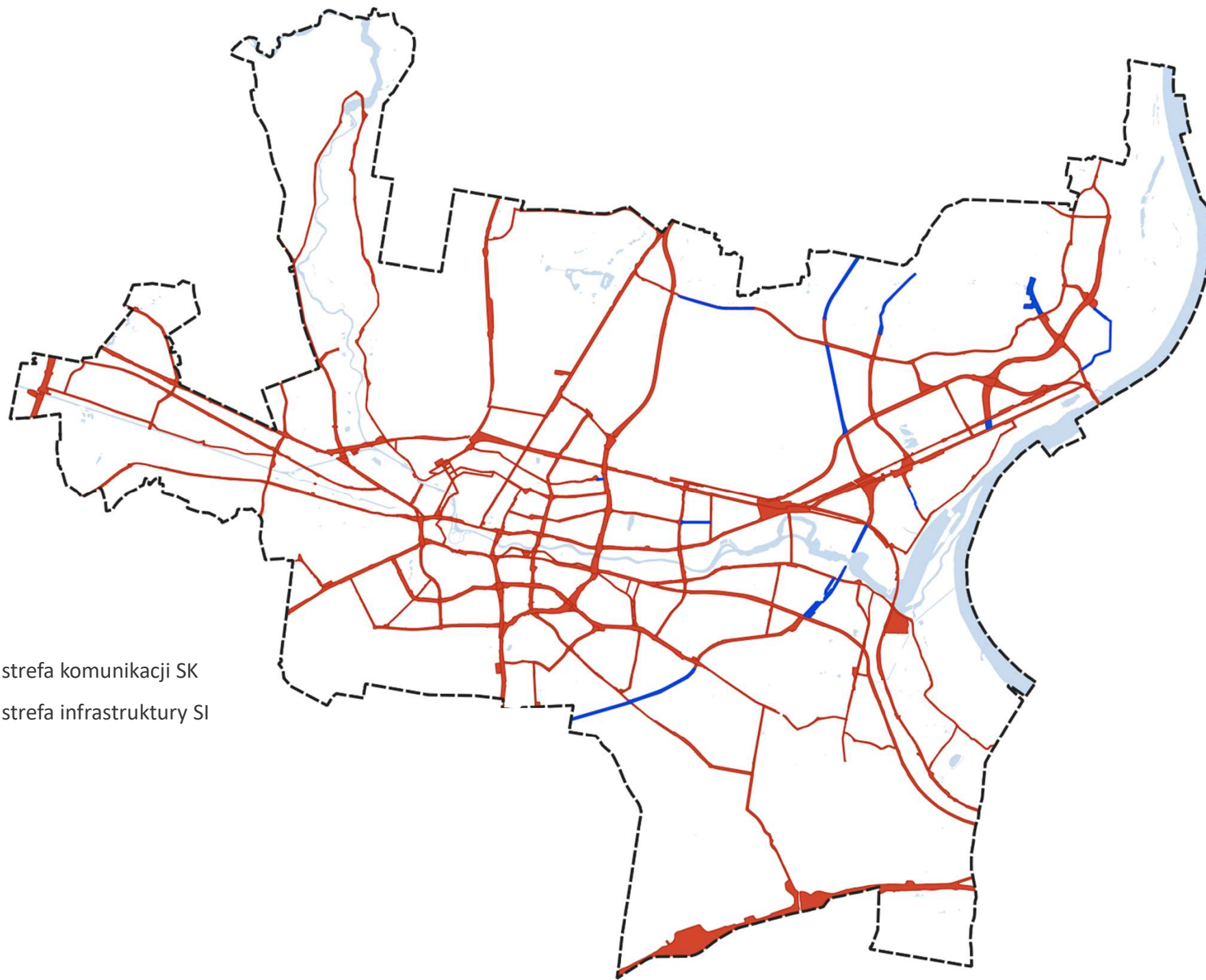
Legenda:

- tereny dróg
- inne niż drogowe
- tereny kolejowe

- strefa komunikacji – SK obejmuje jedynie drogi do klasy zbiorczej (drogi lokalnie i dojazdowe zawierają się w pozostałych strefach planistycznych)
- strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających – ZRID lub wyznaczone w mpzp



PLAN OGÓLNY – UKŁAD DROGOWY



Legenda:

-  tereny dróg - strefa komunikacji SK
-  tereny dróg - strefa infrastruktury SI

HARMONOGRAM SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

2023 grudzień 13	Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu
2024 styczeń 12	Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o terminie zbierania wniosków
2024 12 styczeń - 17 marca	Zbieranie wniosków
marzec 2024 - lipiec 2025	Analiza uwarunkowań Prace projektowe
2025 lipiec	Opiniowanie i uzgadnianie I
2026 kwiecień	Opiniowanie i uzgadnianie II
2026 maj-czerwiec	Uzgadnianie III
2026 9 czerwca – 6 lipca	Konsultacje społeczne i zbieranie uwag
2026 lipiec-sierpień	Rozpatrzenie uwag
2026 sierpień	Uchwalenie planu

Wnioski od planu ogólnego zbierano od 12 stycznia do 17 marca 2024 r.,

w terminie wpłynęły - **172 pisma**, zawierające ok **480 postulatów**
od 155 osób fizycznych oraz 91 instytucji i firm

po terminie wpłynęły - **143 pisma**

Tematyka zgłoszonych wniosków :

- propozycje zmian w zakresie infrastruktury transportowej i technicznej
- utrzymanie ogrodów działkowych w różnych lokalizacjach na terenie
- ochrona przyrody, utrzymanie i wyznaczenie nowych terenów zieleni i rekreacji
- przeznaczenie konkretnych terenów (zazwyczaj indywidualnych właścicieli) pod funkcje mieszkaniowe jedno- i wielorodzinne, a także gospodarcze wraz z propozycją wskaźników zagospodarowania
- część wniosków wykracza poza zakres regulacji planu ogólnego

Konsultacje społeczne czerwiec 2026 r.

W ramach konsultacji społecznych przewiduje się:

- udostępnienie projektu na BIP
- udostępnienie projektu na platformie voxly.pl
- spotkanie otwarte
- dyżury projektantów
- składanie uwag do projektu planu

Projekt planu ogólnego jest dostępny:

- w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej www.mpu.bydgoszcz.pl/pog ,
- na stronie internetowej www.voxly.pl/bydgoszcz ,
- w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w budynku Urzędu Miasta Bydgoszczy,

Uwagi należy składać na formularzu:

- na piśmie na adres:
**Miejska Pracownia Urbanistyczna,
ul. Grudziądzka 9-15, 85-130 Bydgoszcz,**
- za pomocą poczty elektronicznej na adres **sekretariat@mpu.bydgoszcz.pl**,
- za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej na adres e-doręczeń **AE:PL-29826-24658-AFITI-20** lub adres ePUAP: **/MPUBydgoszcz/SkrytkaESP**

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ