

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA BYDGOSZCZY**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Oplawiec – Szkoła” 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), 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), uchwała się co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Oplawiec – Szkoła” w Bydgoszczy, zwany dalej „planem”, 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 obejmuje obszar o powierzchni około 88 ha, który w granicach określonych w części graficznej planu, ograniczony jest: od północy terenem lasu w rejonie ulicy Doktora Stanisława Meysnera i obejmuje teren Szkoły Podstawowej nr 34, od wschodu fragmentami ulic Oplawiec, Doktora Stanisława Meysnera oraz ścianą lasu, od południa i zachodu ulicą Koronowską i granicą miasta Bydgoszczy z gminą Sienko.

**3. Integralnymi częściami uchwały są:**

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu w formacie pliku GML – załącznik nr 4.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 2. 1. Następujące oznaczenia, zawarte w części graficznej planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:**

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia dzieląca obszar zabudowy na części o różnej maksymalnej wysokości zabudowy;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy (w metrach);
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B” zespołu obiektów szpitalnych dawnego sanatorium;
- 8) granica strefy konserwatorskiej „W” ochrony archeologicznej;
- 9) szpaler drzew do zachowania;
- 10) projektowany szpaler drzew;
- 11) pas zieleni izolacyjnej;
- 12) ciąg pieszo-rowerowy – przebieg orientacyjny;
- 13) obszar do zagospodarowania zielenią;
- 14) oznaczenie identyfikujące teren.

**2. Następujące oznaczenia, zawarte w części graficznej planu, nie są obowiązującymi ustaleniami planu i stanowią elementy informacyjne planu:**

- 1) granica miasta Bydgoszczy;
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego;
- 3) granica strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Czyżkówko” z rzeki Brdy dla miasta Bydgoszczy;
- 4) oś istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej nn;
- 5) oś istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna przewidziana do dyslokacji i/lub przebudowy;
- 7) granica obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych w stopniu niskim;
- 8) orientacyjny układ elementów zagospodarowania terenu (jezdnie, chodniki);
- 9) orientacyjne usytuowanie budynku;
- 10) budynek ujęty w ewidencji zabytków;
- 11) granica działki budowlanej, proponowana – orientacyjna;

- 12) panorama widokowa – ekspozycja zieleni i/lub budynków ujętych w ewidencji zabytków.

## **Rozdział 2** **Ogólne ustalenia planu**

**§ 3. Ogólne ustalenia planu obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.**

### **§ 4. Zasady dotyczące przeznaczenia terenów:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji usług związanych z przechowywaniem zwłok, z wyłączeniem terenu oznaczonego **1UZ**;
- 2) w przypadku sytuowania infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym z zakresu łączności publicznej (maszty, anteny), w granicach terenów: **1MNW, 2MNW, 1MWW**, obowiązuje jej sytuowanie wyłącznie na budynkach oraz na zespolonych z budynkiem instalacjach lub urządzeniach technicznych (takich jak kominy, konstrukcje wsporcze).

### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
- 2) obowiązuje kształtowanie wysokiego standardu architektonicznego i estetycznego zabudowy oraz elementów zagospodarowania terenów, a także atrakcyjnie zaaranżowanej przestrzeni;
- 3) linie zabudowy stanowią granicę obszaru, na którym dopuszcza się sytuowanie zabudowy, w tym także bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) bezpośrednio przy obowiązującej linii zabudowy wymagane jest usytuowanie co najmniej 50% długości frontowej ściany budynku mieszkalnego;
- 5) obowiązujące linie zabudowy należy rozumieć jako nieprzekraczalne linie zabudowy w przypadku:
  - a) sytuowania budynków mieszkalnych w odległości nie mniejszej niż 40 m od obowiązującej linii zabudowy, która wyznaczona jest w granicach danej działki budowlanej,
  - b) sytuowania budynków garażowo-gospodarczych;
- 6) linie zabudowy, określone w części graficznej planu, nie odnoszą się do:
  - a) podziemnych części budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu w stanie naturalnym,
  - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynku, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,0 m,
  - c) części budynku, takich jak balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie, zjazdy do garaży, rampy, zadaszenia nad wejściami, które mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
  - d) zadaszonych osłon i wiat,
  - e) urządzeń infrastruktury technicznej.

### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenu określonym w planie, oraz inwestycji celu publicznego, w tym sieci uzbrojenia terenu;
- 2) w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, poszczególne tereny, należy kwalifikować:
  - a) tereny: **1MNW, 2MNW**, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren **1MWW**, jak teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) teren **1MWW-U**, jak teren mieszkaniowo-usługowy,
  - d) tereny: **1U, 2U, 1UE, 1UZ**, jak tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, tereny domów opieki społecznej i tereny szpitali w miastach,
  - e) tereny: **1ZP, 2ZP**, jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) cały obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 Subzbiornik Bydgoszcz;
- 4) zasadnicza część obszaru objętego granicami planu, z wyjątkiem fragmentu terenu **1KDG** (ulica Koronowska), znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania, ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych dotyczących obszarów chronionego krajobrazu;
- 5) dla obszaru objętego granicami strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Czyżkówko” z rzeki Brdy dla miasta Bydgoszczy, oznaczonego w części graficznej planu, obowiązują zasady zagospodarowania, ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych dotyczących ustanowienia stref ochronnych ujęć wód powierzchniowych;
- 6) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obowiązuje zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;

8) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt.

### **§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” zespołu obiektów szpitalnych dawnego sanatorium, jako obszar ochrony kompozycji urbanistycznej kompleksu leczniczego, dla której zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów określają szczegółowe ustalenia planu;
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” znajdują się budynki ujęte w ewidencji zabytków, dla których sposób ochrony określają szczegółowe ustalenia planu;
- 3) ustala się strefę konserwatorską „W” ochrony archeologicznej, w której znajdują się zabytki archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków;
- 4) granice stref konserwatorskich określa część graficzna planu.

### **§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obowiązuje kształtowanie atrakcyjnego i reprezentacyjnego charakteru przestrzeni publicznie dostępnych, a także otoczenia obiektów użyteczności publicznej, poprzez aranżację nawierzchni, wprowadzenie zieleni i oświetlenia, przy zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno-estetycznego miejsca;
- 2) przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy stosować rozwiązania, materiały i elementy wykończeniowe o szczególnie wysokim standardzie estetycznym i jakościowym.

### **§ 9. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) dla obsługi funkcji/zabudowy usytuowanych w granicach poszczególnych terenów, obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania pojazdów, w sposób i w ilości zgodnych z zasadami określonymi poniżej:
  - a) miejsca do parkowania samochodów osobowych, należy urządzić w granicach działek budowlanych, na których sytuowana jest zabudowa, chyba że ustalenia szczegółowe planu dopuszczają ich urządzenie również w granicach innych terenów,
  - b) miejsca do parkowania samochodów osobowych należy sytuować na powierzchni terenu, w kondygnacji budynku lub jej części,
  - c) dopuszcza się zastosowanie wielopoziomowych systemów i platform parkingowych wyłącznie w granicach terenów: **1U, 2U, 1UZ**; obowiązuje ich usytuowanie w budynkach oraz zapewnienie niezależnego od innych użytkowników sposób parkowania,
  - d) dla poszczególnych terenów, odpowiednio do funkcji, obowiązuje urządzenie:
    - maksimum 2 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przypadających na jeden lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej,
    - minimum 2 miejsc do parkowania samochodów osobowych, przypadających na jeden lokal mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej,
    - minimum 1 miejsca do parkowania samochodów osobowych, przypadającego na każdy rozpoczęty przedział 35m<sup>2</sup> podstawowej powierzchni użytkowej funkcji usługowych w budynku, w przypadku realizacji usług handlu,
    - minimum 1 miejsca do parkowania samochodów osobowych, przypadającego na każdy rozpoczęty przedział 70m<sup>2</sup> podstawowej powierzchni użytkowej funkcji usługowych w budynku, w przypadku realizacji usług innych niż handel,
    - minimum 1 miejsca do parkowania samochodów osobowych, przypadającego na każde 2 łóżka w budynku świadczącym usługi hotelarskie, w tym domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i pensjonatu,
    - minimum 1 miejsca do parkowania samochodów osobowych, przypadającego na każde 4 łóżek w budynku: szpitala, kliniki, sanatorium, internatu, domu rencisty, domu pomocy społecznej, domu dziennego pobytu i sierocińca,
    - minimum 1 miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przypadającego na każdy rozpoczęty przedział 25 miejsc do parkowania samochodów osobowych, o ile łączna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, wyznaczonych dla obsługi terenu inwestycji, jest większa niż 5,
- 2) obowiązuje urządzenie minimum 1 miejsca do parkowania rowerów:
  - a) w granicach terenu **1UZ** - przypadającego na każdy rozpoczęty przedział 500m<sup>2</sup> podstawowej powierzchni użytkowej funkcji usługowych w budynku,
  - b) w granicach terenów: **1U, 2U, 1UE, 1UHD, 1MWW-U** - przypadającego na każdy rozpoczęty przedział 100m<sup>2</sup> podstawowej powierzchni użytkowej funkcji usługowych w budynku;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, których nie określono w § 9, zostały zawarte w rozdziale 3 uchwały, który dotyczy ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów.

### § 10. Granice i sposoby zagospodarowania:

- 1) terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
  - a) Obszaru Chronionego Krajobrazu Zalewu Koronowskiego – granice określono w części graficznej planu,
  - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 Subzbiornik Bydgoszcz – cały obszar planu znajduje się w jego granicach,
  - c) ujęcia wody powierzchniowej „Czyżkówko” z rzeki Brdy dla miasta Bydgoszczy – granice strefy ochrony pośredniej określono w części graficznej planu;
- 2) terenów górniczych – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych – nie określa się, przy czym dla celów informacyjnych, w części graficznej planu, w granicach terenów: **2L, 4L, 1KP, 1KDL**, wskazuje się granice obszaru zagrożonego osuwaniem się mas ziemnych w stopniu niskim – wskazane jest zastosowanie technik i technologii budowy, wykonywania robót budowlanych i użytkowania obiektów budowlanych, odpowiednio do geotechnicznych warunków ich posadowienia;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem;
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa – nie określa się, ze względu na niewyznaczenie krajobrazu priorytetowego w granicach obszaru objętego planem.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem, nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne, ustala się:
  - a) minimalną szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 20,0 m,
  - b) minimalną powierzchnię działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granicy w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°;
- 3) ustalone w pkt 2 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą terenów dróg i infrastruktury technicznej.

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

- 1) w granicach poszczególnych terenów:
  - a) obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnienie:
    - wody do celów przeciwpożarowych oraz dojazdów dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej,
    - dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,
  - b) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - sytuowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia,
    - lokalizację ukryć dla ochrony ludności,
    - lokalizację awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną;
- 2) dla terenów: **2MNW, 2U, 1UHD, 1UZ, 1UE, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 4L, 4ZP**, w granicach których zlokalizowane są istniejące napowietrzne elektroenergetyczne linie średniego i niskiego napięcia, do czasu ich dyslokacji i/lub przebudowy, obowiązuje sytuowanie nowej zabudowy i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury technicznej oraz związanych z nią ograniczeń;
- 3) dla terenów: **1MWW-U, 1UZ, 1ZP, 2ZP**, obowiązują przepisy odrębne dotyczące wymogów technicznych i ograniczeń w sytuowaniu zabudowy od granicy lasu.

### § 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) system komunikacji tworzą:
  - a) komunikacja drogowa publiczna:
    - droga główna - KDG,
    - droga lokalna - KDL,
    - drogi dojazdowe - KDD,
  - b) komunikacja drogowa wewnętrzna - KR,
  - c) komunikacja pieszo-rowerowa - KP;
- 2) ustala się wymóg zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, dróg rowerowych, pasów ruchu dla rowerów i chodników, przewidzianych w granicach obszaru objętego planem, z zewnętrznym układem transportowym;
- 3) zasady bilansowania i wyznaczania miejsc do parkowania samochodów osobowych:

- a) miejsca do parkowania samochodów osobowych, w granicach terenów dróg publicznych, należy sytuować na powierzchni terenu,
- b) obowiązuje zakaz uwzględniania miejsc do parkowania samochodów osobowych, usytuowanych w terenach dróg publicznych, w bilansie miejsc wymaganych dla obsługi zabudowy zlokalizowanej w granicach terenów sąsiednich.

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

- 1) podstawowy system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne; dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych systemów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) nowe i rozbudowywane sieci (przewody i urządzenia) infrastruktury technicznej należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogi lub infrastrukturę techniczną, a także dopuszcza się ich lokalizację w granicach terenów o innym przeznaczeniu, o ile wynika to z uwarunkowań technicznych, funkcjonalnych lub z przepisów odrębnych;
- 4) nowe, rozbudowywane i przebudowywane przewody należy sytuować pod powierzchnią terenu;
- 5) stacje transformatorowe należy lokalizować na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną (elektroenergetyczną), a także dopuszcza się ich sytuowanie w granicach terenów: **1U, 2U, 1UHD, 1UZ, 1UE**;
- 6) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania, z zastrzeżeniem pkt. 7 i 8, poprzez:
  - a) retencjonowanie,
  - b) wykorzystanie do drugorzędnych celów gospodarczych,
  - c) odprowadzanie do ziemi;
- 7) w przypadku wyczerpania możliwości całkowitego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu występowania, dopuszcza się odprowadzenie ich nadmiaru do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;
- 8) dla obszarów znajdujących się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej „Czyżkówko” z rzeki Brdy dla miasta Bydgoszczy, w zakresie gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi, obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach odrębnych.

**§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – do czasu zabudowy i zagospodarowania zgodnie z planem, dopuszcza się wykorzystanie terenów w dotychczasowy sposób lub poprzez zagospodarowanie zielenią urządzoną wraz z infrastrukturą towarzyszącą.**

**§ 16. Ustala się stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w granicach terenów na obszarze planu – 30% wzrostu wartości nieruchomości.**

**Rozdział 3  
Szczegółowe ustalenia planu**

**§ 17. Dla terenów: 1MNW, 2MNW, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) w obszarze do zagospodarowania zielenią, wyznaczonym w granicach terenu **1MNW**:
    - obowiązuje zagospodarowanie zielenią w stopniu nie mniejszym niż 70% powierzchni tego obszaru w granicach działki budowlanej,
    - obowiązuje zakaz sytuowania miejsc do parkowania samochodów osobowych,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,06 do 0,4,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 9,0 m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy garażowo-gospodarczej – 6,0 m,
  - g) kąt nachylenia połaci dachowych zabudowy mieszkaniowej - od 30° do 45°,
  - h) kolorystyka pokrycia dachowego - w odcieniach brązu,
  - i) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych – pastelowa, w odcieniach bieli, szarości lub beżu,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1200 m<sup>2</sup>.

**§ 18. Dla terenu 1MWW, ustala się:**

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej;
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz sytuowania budynków garażowo-gospodarczych,

- b) obowiązuje urządzenie szpaleru drzew wskazanego w części graficznej planu, wzdłuż północnej granicy terenu,
- c) dopuszcza się uwzględnianie miejsc do parkowania samochodów osobowych, usytuowanych w granicach terenu **1KR**, w bilansie miejsc wymaganych dla obsługi zabudowy,
- d) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,5 do 1,0,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m,
- h) kąt nachylenia połaci dachowych, w przypadku nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego - od 30° do 45°,
- i) kolorystyka pokrycia dachowego, w przypadku nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego - w odcieniach brązu,
- j) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych – pastelowa, w odcieniach bieli, szarości lub beżu.

**§ 19. Dla terenu 1MWW-U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług,
  - a) ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach,
  - b) w zakresie przeznaczenia terenu wyklucza się usługi: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, kultu religijnego oraz rzemieślnicze związane z obsługą motoryzacji;
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje formowanie zieleni w sposób pozwalający na ekspozycję widokową budynku ujętego w ewidencji zabytków, zgodnie z częścią graficzną planu, od strony terenu drogi publicznej **1KDL**,
  - b) obowiązuje sytuowanie zabudowy oraz zagospodarowanie terenu, w tym urządzenie miejsc do parkowania samochodów osobowych, jako maksymalnie wkomponowanych w istniejący drzewostan o charakterze leśnym,
  - c) w przypadku wyznaczania miejsc do parkowania samochodów osobowych na powierzchni terenu, obowiązuje ich sytuowanie w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczających z terenem **1KDL**,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,15 do 0,45,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych - od 30° do 65°,
  - i) kolorystyka pokrycia dachowego - w odcieniach wypalanej gliny – ceglasta,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dla budynku mieszkalnego przy ulicy Doktora Stanisława Meysnera 9, ujętego w ewidencji zabytków, obowiązuje wymóg konserwacji i rewitalizacji, realizowany poprzez remonty konserwatorskie, w tym:
  - a) zachowanie lub odtworzenie elementów dekoracyjnych i detali architektonicznych budynku,
  - b) zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachu z zastosowaniem dachówki ceramicznej,
  - c) zachowanie lub odtworzenie elewacji zewnętrznych, w szczególności ścian w konstrukcji szkieletowej drewnianej,
  - d) zakaz ocieplania ścian budynku od zewnątrz,
  - e) zakaz tynkowania i malowania elewacji ceglanych,
  - f) wymiana stolarki dopuszczalna jedynie na drewnianą z zachowaniem oryginalnych podziałów, kształtu i detalu,
  - g) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramowania okienne; dopuszcza się stosowanie drewnianych okiennic.

**§ 20. Dla terenów: 1U, 2U, ustala się:**

- 1) przeznaczenie - teren usług; wyklucza się usługi: handlu, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, gastronomii oraz kultu religijnego;
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) w obszarze do zagospodarowania zielenią, wyznaczonym w granicach terenu **1U**:
    - obowiązuje zagospodarowanie zielenią w stopniu nie mniejszym niż 60% powierzchni tego obszaru w granicach działki budowlanej,
    - obowiązuje zakaz sytuowania miejsc do parkowania samochodów osobowych,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,6,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
  - f) kąt nachylenia połaci dachowych - od 30° do 45°,
  - g) kolorystyka pokrycia dachowego - w odcieniach brązu,

h) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych – pastelowa, w odcieniach bieli, szarości lub beżu.

### § 21. Dla terenu 1UHD, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren usług handlu detalicznego,
  - b) uzupełniające - usługi: turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji oraz rzemieślnicze z wykluczeniem usług związanych z obsługą motoryzacji,
  - c) udział przeznaczenia uzupełniającego:
    - w powierzchni całkowitej zabudowy – mniej niż 50%,
    - w powierzchni działki budowlanej – mniej niż 50%;
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz sytuowania wolno stojących budynków garażowo-gospodarczych,
  - b) obowiązuje przeszklenie co najmniej 50% powierzchni zewnętrznych ścian budynku eksponowanych od strony wschodniej i południowej (odpowiednio od strony ul. Oplawiec i ul. Meysnera),
  - c) w obszarze do zagospodarowania zielenią, wyznaczonym w granicach terenu:
    - obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką w stopniu nie mniejszym niż 60% powierzchni tego obszaru w granicach działki budowlanej,
    - obowiązuje zakaz sytuowania miejsc do parkowania samochodów osobowych,
  - d) w przypadku wyznaczania miejsc do parkowania samochodów osobowych na powierzchni terenu, obowiązuje ich sytuowanie w odległości nie mniejszej niż 25,0 m od linii rozgraniczających z terenem **1KDL**,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,5,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
  - i) kąt nachylenia połaci dachowych - od 30° do 45°,
  - j) kolorystyka pokrycia dachowego - w odcieniach brązu,
  - k) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych – pastelowa, w odcieniach bieli, szarości lub beżu,
  - l) maksymalna szerokość elewacji budynku – 50,0 m,
  - m) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>.

### § 22. Dla terenu 1UZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
  - b) uzupełniające – usługi: turystyki, gastronomii, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, oraz kultury i rozrywki,
  - c) udział przeznaczenia uzupełniającego:
    - w powierzchni całkowitej zabudowy – mniej niż 30%,
    - w powierzchni działki budowlanej – mniej niż 30%;
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje sytuowanie zabudowy oraz zagospodarowanie terenu, w tym urządzenie miejsc do parkowania samochodów osobowych, jako maksymalnie wkomponowanych w istniejący drzewostan o charakterze leśnym,
  - b) obowiązuje formowanie zieleni w sposób pozwalający na ekspozycję widokową budynków ujętych w ewidencji zabytków, zgodnie z częścią graficzną planu, od strony terenu zieleni **1ZP**,
  - c) obowiązuje urządzenie pasa zieleni izolacyjnej wysokiej o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m, wskazanego w części graficznej planu, wzdłuż południowej granicy terenu **1MWW**,
  - d) w przypadku urządzania miejsc do parkowania samochodów osobowych na powierzchni terenu, poza jezdniami dróg i dojazdów, obowiązuje:
    - budowa niewielkich zespołów parkingowych do 7 miejsc postojowych,
    - rozdzielanie określonych w pkt 2 lit. d tiret pierwsze zespołów parkingowych terenami zieleni o minimalnej szerokości 3,0 m,
  - e) dopuszcza się uwzględnianie miejsc do parkowania samochodów osobowych, usytuowanych w granicach terenu **1KR**, w bilansie miejsc wymaganych dla obsługi zabudowy,
  - f) dopuszcza się sytuowanie przewodów i urządzeń związanych z gospodarką wodno-kanalizacyjną wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
  - g) dopuszcza się sytuowanie wolno stojących obiektów garaży wielostanowiskowych i obiektów obsługi technicznej,
  - h) dopuszcza się zachowanie i przebudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
  - i) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,5,

- j) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - k) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - l) maksymalna wysokość zabudowy – 6,0 m, 15,0 m, 20,0 m i 25,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
  - m) kąt nachylenia połaci dachowych - od 30° do 65°,
  - n) kolorystyka pokrycia dachowego - w odcieniach brązu, antracytu i/lub wypalanej gliny – ceglasta;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – dla obiektów szpitalnych dawnego sanatorium, ujętych w ewidencji zabytków, obowiązuje wymóg konserwacji i rewitalizacji, realizowany poprzez remonty konserwatorskie, w tym:
- a) zachowanie lub odtworzenie elementów dekoracyjnych i detali architektonicznych budynków,
  - b) zachowanie lub odtworzenie pierwotnych pokryć dachowych z zastosowaniem dachówki ceramicznej,
  - c) zachowanie lub odtworzenie elewacji zewnętrznych, w szczególności ścian w konstrukcji szkieletowej drewnianej,
  - d) zakaz ocieplania ścian budynków od zewnątrz,
  - e) zakaz tynkowania i malowania elewacji ceglanych,
  - f) wymiana stolarki dopuszczalna jedynie na drewnianą z zachowaniem oryginalnych podziałów, kształtu i detalu,
  - g) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramowania okienne; dopuszcza się stosowanie drewnianych okiennic.

### § 23. Dla terenu 1UE, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) teren usług edukacji,
  - b) uzupełniające – usługi: turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, sportu i rekreacji oraz kultury i rozrywki,
  - c) udział przeznaczenia uzupełniającego:
    - w powierzchni całkowitej zabudowy – mniej niż 40%,
    - w powierzchni działki budowlanej – mniej niż 40%;
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zakaz sytuowania wolno stojących budynków garażowo-gospodarczych,
  - b) obowiązuje zachowanie szpaleru drzew wskazanego w części graficznej planu, wzdłuż wschodniej granicy terenu,
  - c) w obszarze do zagospodarowania zielenią, wyznaczonym w granicach terenu:
    - obowiązuje zagospodarowanie zielenią w stopniu nie mniejszym niż 60% powierzchni tego obszaru w granicach działki budowlanej,
    - obowiązuje zakaz sytuowania miejsc do parkowania samochodów osobowych,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,08 do 0,4,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m i 13,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych - od 30° do 45°,
  - i) kolorystyka pokrycia dachowego - w odcieniach brązu,
  - j) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych – pastelowa, w odcieniach bieli, szarości lub beżu.

### § 24. Dla terenu 1KDG, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi głównej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
- a) ulica dwujezdniowa,
  - b) dopuszcza się budowę infrastruktury dla ruchu pieszo-rowerowego,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - nie mniejsza niż 28,5 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

### § 25. Dla terenu 1KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
- a) ulica jednojezdniowa z chodnikami,
  - b) dopuszcza się budowę infrastruktury dla publicznego transportu zbiorowego oraz infrastruktury dla ruchu rowerowego,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – nie mniejsza niż 8,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

### § 26. Dla terenów: 1KDD, 2KDD, ustala się:



- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami, z dopuszczeniem układu jednoprzestrzennego,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – nie mniejsza niż 10,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 27. Dla terenu 1KR, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) droga jednojezdniowa w układzie jednoprzestrzennym lub z chodnikami,
  - b) w granicach terenu dopuszcza się:
    - budowę miejsc do parkowania samochodów osobowych,
    - uwzględnienie miejsc do parkowania samochodów osobowych, usytuowanych w granicach terenu **1KR**, w bilansie miejsc wymaganych dla obsługi zabudowy zlokalizowanej w granicach terenu **1MWW** i/lub **1UZ**,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – nie mniejsza niż 18,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 28. Dla terenu 1KP, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zachowanie publicznej dostępności terenu,
  - b) droga pieszo-rowerowa,
  - c) dopuszcza się sytuowanie urządzeń służących sportom i rekreacji (urządzenia fitness, fragment toru saneczkowego),
  - d) dopuszcza się stosowanie różnych form zieleni urządzonej, uzupełniającej zagospodarowanie terenu,
  - e) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – nie mniejsza niż 8,0 m, zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 29. Dla terenów: 1L, 2L, 3L, 4L, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 30. Dla terenów: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zachowanie publicznej dostępności terenów: **3ZP**, **4ZP** i **5ZP**,
  - b) obowiązuje zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem istniejącego starodrzewu,
  - c) w granicach terenów **1ZP** i **2ZP** obowiązuje zagospodarowanie z uwzględnieniem historycznej kompozycji założenia parku leśnego, w tym:
    - w granicach terenu **1ZP**, obowiązuje utrzymanie obiektu tarasu widokowego; dopuszcza się jego zadaszenie,
    - w granicach terenu **2ZP**, obowiązuje utrzymanie / odtworzenie obiektu dawnej „leżakowni”,
  - d) w granicach terenów **1ZP** i **2ZP** dopuszcza się sytuowanie przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) w granicach terenów: **3ZP**, **4ZP** i **5ZP** obowiązuje urządzenie, co najmniej wskazanych w części graficznej planu ciągów pieszo-rowerowych, zapewniających ciągłość układu komunikacji pieszo-rowerowej relacji rzeka – las,
  - f) w granicach terenu **5ZP**:
    - obowiązuje zachowanie szpalerów drzew wskazanych w części graficznej planu,
    - dopuszcza się zachowanie istniejącego dojazdu, usytuowanego wzdłuż istniejących szpalerów drzew wskazanych w części graficznej planu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach terenu **2ZP**, dla obiektu dawnej „leżakowni”, ujętego w ewidencji zabytków, obowiązuje wymóg konserwacji i rewitalizacji, realizowany poprzez remonty konserwatorskie, w tym:
  - a) zachowanie lub odtworzenie elementów dekoracyjnych i detali architektonicznych budynku,
  - b) zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachu z zastosowaniem m.in. dachówki ceramicznej,
  - c) zachowanie lub odtworzenie elewacji zewnętrznych,
  - d) zakaz ocieplania ścian budynku od zewnątrz,
  - e) zakaz tynkowania i malowania elewacji ceglanych,
  - f) wymiana stolarki dopuszczalna jedynie na drewnianą z zachowaniem oryginalnych podziałów, kształtu i detalu,

g) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramowania okienne.

**§ 31. Dla terenu 1IE, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – teren elektroenergetyki;
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje budowa obiektu stacji transformatorowej jako obiektu wolno stojącego,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynku stacji transformatorowej zwróconego ścianą bez okien i drzwi, w odległości 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu linii zabudowy określonych w części graficznej planu,
  - c) obowiązuje zakaz budowy słupowej stacji transformatorowej,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,4,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy – 5,5 m,
  - h) kąt nachylenia połaci dachowych - od 30° do 45°,
  - i) kolorystyka pokrycia dachowego - w odcieniach brązu,
  - j) kolorystyka elewacji obiektów budowlanych – pastelowa, w odcieniach bieli, szarości lub beżu.

**§ 32. Dla terenu 1IW, ustala się:**

- 1) przeznaczenie – teren wodociągów;
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje budowa obiektów wodociągowych jako zagłębionych pod poziomem terenu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej.

**Rozdział 4  
Przepisy końcowe**

**§ 33. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą, w odpowiedniej części, traci moc Uchwała Nr XII/110/11 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 25 maja 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Opławiec - Meysnera” w Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 178, poz. 1511 z dnia 5 sierpnia 2011 r.).**

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