

Uchwała Nr

Rady Miasta Bydgoszczy

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Śródmieście – Plac Piastowski”
w Bydgoszczy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 „Śródmieście – Plac Piastowski” w Bydgoszczy, 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 ok 14,46 ha, ograniczony od zachodu ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich, ul. Dworcową, od północy ul. Jana III Sobieskiego, ul. Gen. Józefa Sowińskiego, ul. Mazowiecką, od wschodu ul. Henryka Sienkiewicza, od południa ul. Lipową i ul. Ślusarską, zgodnie z załącznikiem nr 1.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 2. 1. Następujące oznaczenia przedstawione 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) linia zabudowy dla kondygnacji podziemnych;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy (w metrach);
- 8) granica terenu rewaloryzacji;
- 9) projektowany szpaler drzew – usytuowanie orientacyjne;
- 10) dominanta wysokościowa;
- 11) akcent plastyczny;
- 12) oś kompozycji urbanistycznej placu;
- 13) oś widokowa;
- 14) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 15) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia przedstawione w części graficznej planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc elementy informacyjne planu:

- 1) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 2) obiekt zabytkowy wpisany do ewidencji zabytków.

3. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z pojęciami i określeniami zawartymi w przepisach odrębnych.

**Rozdział 2
Ogólne ustalenia planu**

§ 3. Ogólne ustalenia planu obowiązują dla wszystkich terenów położonych w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w uchwale i na rysunku planu nie stanowią inaczej.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) wymagane kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem zasad kompozycji urbanistycznej charakterystycznej dla kwartałów zabudowy śródmiejskiej, przy założeniu sytuowania budynków w układzie równoległym lub prostopadłym do przebiegu ulic, z dopuszczeniem ich lokalizacji bezpośrednio przy granicach działek budowlanych;
- 2) wymagane zharmonizowanie nowoprojektowanej zabudowy z zabudową śródmiejską poprzez nawiązanie skalą, formą architektoniczną, elementami wystroju/detalu architektonicznego;
- 3) wymagane dostosowanie wysokości nowych budynków sytuowanych w pierzejach ulic do sąsiadującej zabudowy zabytkowej, szczególnie w zakresie wysokości elewacji frontowej i usytuowania elementów wystroju elewacyjnego np. otworów okiennych, gzymsów, attyki itp.
- 4) wymagany wysoki standard architektoniczny i estetyczny budynków, elementów zagospodarowania terenu, użytych materiałów wykończeniowych oraz wysokiej jakości wykonania;
- 5) obowiązuje sytuowanie nowych, a także odbudowa oraz rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków z zachowaniem linii zabudowy, określonych na rysunku planu;
- 6) obowiązuje stosowanie harmonijnej kompozycji barw na elewacji budynków, w nawiązaniu do charakteru i stylistyki elementów wystroju architektonicznego;
- 7) bezpośrednio wzdłuż obowiązującej linii zabudowy wymagana jest realizacja co najmniej 80% elewacji nowego budynku, przepis ten nie odnosi się do odbudowy budynków zabytkowych;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy nie odnoszą się do:
 - a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej projektowanego poziomu terenu,
 - b) grubości warstw docieplających ściany budynków, tynków i okładzin zewnętrznych, w odniesieniu do istniejących budynków,
 - c) elementów detalu architektonicznego budynku, takich jak: gzyms, okap, podokienniki, balustrady a także rynien, rur spustowych itp.,
 - d) części budynku jak balkony, tarasy, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie itp.,
 - e) obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 9) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) wolnostojących budynków gospodarczych – funkcje te należy lokalizować w budynkach mieszkalnych i usługowych,
 - b) garaży jednostanowiskowych stanowiących samodzielny obiekt budowlany;
- 10) ustala się zakaz montowania anten satelitarnych i urządzeń klimatyzacyjnych, a także skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych na elewacjach frontowych budynków; dopuszcza się sytuowanie ww. urządzeń we wnękach w ścianach budynku, w sposób nawiązujący do rozmieszczenia i charakteru elementów architektonicznych elewacji lub na dachach przy założeniu zastosowania osłon maskujących wkomponowanych w architektoniczny wystrój budynku lub zagospodarowanie dachu.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenów określonym w planie, w tym zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży i parkingów;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny oznaczone symbolem literowym MWK-U i MW-U należy klasyfikować jako tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;
- 3) w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, tereny oznaczone symbolem MWK-U i MW-U należy kwalifikować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, pozostałe tereny jako miejsca dostępne dla ludności;
- 4) wymagane kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób zmierzający do ochrony budynków przed nadmiernym hałasem i drganiami, m.in. poprzez racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynku, zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających podwyższoną izolacyjność przegród i okien w budynkach usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie ulic o wzmożonym ruchu samochodowym;
- 5) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe.

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

- 1) na rysunku wskazuje się:
 - a) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa kujawsko – pomorskiego, objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków;
- 2) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej równoznaczną z zasięgiem strefy „W” ochrony archeologicznej, obejmującą cały obszar opracowania planu, w granicach której obowiązuje:
 - a) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy kształtującej sylwetę zespołu zabudowy śródmiejskiej i dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej z założeniem harmonijnego współistnienia elementów historycznych i współczesnych,
 - b) zachowanie historycznego rozplanowania ulic i ich szerokości,
 - c) utrzymanie historycznych linii zabudowy wyznaczających pierzeje ulic Bolesława Chrobrego, Dworcowej, Aleksandra Fredry, Lipowej, Jana Matejki, Mazowieckiej, Placu Piastowskim, Jana i Jędrzeja Śniadeckich, Henryka Sienkiewicza, Jana III Sobieskiego, Ślusarskiej, Warszawskiej i Wileńskiej,
 - d) lokalizacja nowej zabudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków z wymogiem dostosowania wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów w nawiązaniu do historycznej zabudowy pierzejowej,
 - e) zachowanie zabudowy wpisanej do ewidencji zabytków, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z wymogiem jej konserwacji, rewitalizacji i rekonstrukcji realizowanej z uwzględnieniem:
 - zachowania lub odtworzenia detali architektonicznych,
 - zachowania lub nawiązania do historycznie kształtowanych form dachów stromych i ich pierwotnej kolorystyki,
 - zachowania lub odtworzenia drewnianej stolarki okiennej i drzwiowej, kutek bram i balustrad, w tym ich historycznych kształtów, podziałów i detali, elementów zabytkowego zagospodarowania,
 - zachowania i konserwacji elewacji ceglanych z zakazem ich tynkowania, malowania i ocieplania od strony zewnętrznej budynku,
 - zakazu ocieplania elewacji frontowych budynków, ścian w konstrukcji szkieletowej, a także pozostałych elewacji (np. szczytowych) ozdobionych historycznym detalem architektonicznym,
 - zakazu stosowania na elewacjach frontowych żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne,
 - zakazu umieszczania elementów szpecących elewacje budynków oraz zasłaniających detal architektoniczny, w tym urządzeń i infrastruktury technicznej, jak np. okablowanie, anteny satelitarne, skrzynki elektryczne, telekomunikacyjne lub gazowe, wskazane jest umieszczenie elementów infrastruktury w specjalnie przygotowanych wnękach lub niszach w budynku,
 - f) zachowanie i rewitalizacja terenów zieleni historycznej.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzenie publiczne w obszarze objętym planem stanowią teren placu oznaczony symbolem 1KOR-UR (Plac Piastowski), tereny dróg oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ;
- 2) w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy uwzględnić:
 - a) zapewnienie wysokich walorów jakościowych, estetycznych i funkcjonalnych wszystkich elementów wyposażenia terenów oraz materiałów budowlanych,
 - b) realizację nawierzchni chodników w nawiązaniu do historycznej, charakterystycznej dla Bydgoszczy stylistyki, poprzez zastosowanie wielkowymiarowych płyt kamiennych lub płyt chodnikowych układanych skośnie z bocznymi opaskami z drobnowymiarowej kostki kamiennej,
 - c) kształtowanie zieleni w nawiązaniu do przebiegu ciągów komunikacyjnych oraz z możliwością tworzenia enklaw/miejsc dla chwilowego zatrzymania pieszych, wyposażonych w elementy zagospodarowania służące odpoczynkowi (w przypadku gdy parametry drogi umożliwiają takie zagospodarowanie),
 - d) rozwiązania ułatwiające poruszanie się osób z ograniczoną mobilnością;
- 3) wymagana rewitalizacja Placu Piastowskiego, w granicach obejmujących tereny oznaczone symbolami 1KOR-UR, 2KDD, 3KDL, 5KDL, w oparciu o kompleksowy projekt zagospodarowania w celu nadania mu nowych wartości funkcjonalno-użytkowych oraz stworzenia wielofunkcyjnej przestrzeni dla mieszkańców poprzez m.in. zagospodarowanie placu jako przestrzeni rekreacyjno – wypoczynkowej, wprowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej, elementów i urządzeń wodnych, oświetlenia z dopuszczeniem lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych na potrzeby funkcjonującego targowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 8. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolem MWK-U można kwalifikować jako tereny zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

- 2) dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i/lub nadbudowy istniejących budynków, prowadzące do poprawy funkcjonalności użytkowej i/lub warunków technicznych budynków; w ww. przypadkach, gdy nie jest możliwe doprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, do wartości określonych w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się ich utrzymanie na istniejącym poziomie lub ich zmianę w sposób prowadzący do polepszenia warunków zagospodarowania na działce.

§ 9. Granice i sposoby 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:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 Subzbiornik Bydgoszcz;
- 2) w granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze;
- 3) obszar objęty planem położony jest poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary osuwania się mas ziemnych,
- 5) w granicach obszaru objętego planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz nie wyznaczono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne, ustala się następujące parametry działek:
 - a) minimalna szerokość frontu działki:
 - w granicach terenów oznaczonych symbolami MWK-U - 18 m,
 - w granicach terenów oznaczonych symbolami MW-U - 30 m,
 - w granicach terenu oznaczonego symbolem UE-UA-UZ – 25 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki:
 - w granicach terenów oznaczonych symbolami MWK-U - 600 m²,
 - w granicach terenu oznaczonego symbolem MW-U – 1000 m²,
 - w granicach terenu oznaczonego symbolem UE-UA-UZ – 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 80° do 100°.

§ 11. 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) obowiązuje uwzględnianie w zagospodarowaniu terenów 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,
- 3) wysokość obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich kominami, reklamami, antenami oraz innymi urządzeniami, nie może przekroczyć rzędnej 117 m n.p.m., określonej na podstawie dokumentacji rejestracyjnej lotniska Bydgoszcz.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) system komunikacji drogowej publicznej tworzą:
 - a) drogi zbiorcze oznaczone symbolem – KDZ,
 - b) drogi lokalne oznaczone symbolem – KDL,
 - c) drogi dojazdowe oznaczone symbolem – KDD;
- 2) ustala się powiązanie elementów pasa drogowego z zewnętrznym układem;
- 3) ustala się zachowanie istniejącej i wprowadzenie nasadzeń nowej zieleni wysokiej, nie kolidującej z przewodami infrastruktury technicznej i rozwiązaniami technicznymi drogi.

§ 13. Zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) miejsca do parkowania samochodów osobowych dla nowoprojektowanych budynków należy lokalizować w granicach działki budowlanej lub terenu inwestycyjnego;
- 2) obowiązuje realizacja miejsc do parkowania w formie garaży wielostanowiskowych i/lub parkingów powierzchniowych;

2. Wskaźniki miejsc parkingowych:

- 1) wskaźniki miejsc do parkowania samochodów osobowych dla funkcji mieszkaniowych:
 - a) od 0 do 1 miejsca postojowego dla jednego lokalu mieszkalnego, w przypadku adaptacji istniejących budynków lub zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń na cele mieszkaniowe lub rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - b) od 0,5 do 1 miejsca postojowego dla jednego lokalu mieszkalnego, w przypadku realizacji nowej zabudowy.
- 2) wskaźniki miejsc do parkowania samochodów osobowych dla funkcji usługowych:
 - a) 0 – w przypadku adaptacji istniejących budynków, zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na cele usługowe oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków usługowych;
 - b) od 0 do 3 miejsc do parkowania przypadających na 10 łóżek w obiektach hotelowych,
 - c) od 0 do 1 miejsca do parkowania przypadających na 10 łóżek w obiektach zamieszkania zbiorowego,
 - d) od 0 do 1 miejsca do parkowania przypadających na 10 łóżek w internatach, domach rencisty, domach pomocy społecznej, sierocińcach itp.,
 - e) od 0 do 10 miejsc do parkowania przypadających na 1000m² powierzchni użytkowej w budynkach administracji publicznej, biurowych itp.,
 - f) od 0 do 10 miejsc do parkowania przypadających na 1000m² powierzchni sprzedażowej w obiektach handlowych, targowiskach,
 - g) od 0 do 10 miejsc przypadających na 100 miejsc w obiektach związanych z działalnością rozrywkową, gastronomią, w obiektach sportowych itp.,
 - h) od 0 do 10 miejsc do parkowania przypadających na 1000m² powierzchni użytkowej w budynkach związanych z pozostałymi usługami komercyjnymi np. banki, usługi pocztowe, finansowe, ubezpieczeniowe, kancelarie, biura podróży, agencje nieruchomości itp.,
 - i) od 0 do 5 miejsc do parkowania przypadających na 1000m² powierzchni użytkowej w budynkach kultu religijnego i związanych z usługami kultury,
 - j) od 0 do 10 miejsc do parkowania przypadających na 100 studentów w szkołach pomaturalnych i wyższych,
 - k) od 0 do 1 miejsca do parkowania przypadających na 100 uczniów w szkołach podstawowych, gimnazjach i liceach, szkołach zawodowych, szkołach specjalnych, przedszkolach i żłobkach,
 - l) k) od 0 do 20 miejsc do parkowania przypadających na 100 łóżek w szpitalach, klinikach itp.,
 - m) od 0 do 3 miejsc do parkowania przypadających na 10 gabinetów w przychodniach publicznych i niepublicznych, gabinetach lekarskich;
- 3) ustala się zapewnienie miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, dla funkcji określonych w pkt 2), w ilości:
 - a) 1 stanowisko – na parkingach o liczbie miejsc do parkowania od 6 do 100 miejsc,
 - b) 2 stanowiska na każde 100 miejsc – na parkingach o liczbie miejsc do parkowania powyżej 100 miejsc;
- 4) w granicach działek budowlanych obowiązuje wyznaczenie miejsc do parkowania rowerów w ilości nie mniejszej niż wynika to z następujących wskaźników:
 - a) 1 miejsce przypadające na 10 lokali mieszkalnych,
 - b) 2 miejsca przypadających na 10 łóżek w obiektach zamieszkania zbiorowego, internatach itp.,
 - c) 5 miejsc przypadających na 1000m² powierzchni użytkowej obiektów biurowych,
 - d) 5 miejsc przypadających na 1000m² powierzchni sprzedażowej w obiektach handlowych, targowiskach,
 - e) 5 miejsc przypadających na 100 miejsc w obiektach związanych z funkcją rozrywkową, gastronomią,
 - f) 5 miejsc przypadających na 1000m² powierzchni użytkowej budynków związanych z pozostałymi usługami komercyjnymi np. banki, biura podróży, agencje nieruchomości itp.,
 - g) 5 miejsc przypadających na 1000m² powierzchni użytkowej budynków związanych z usługami kultury, kultu religijnego,
 - h) 10 miejsc przypadających na 100 uczniów w szkołach podstawowych, gimnazjach i liceach, szkołach zawodowych, szkołach specjalnych, przedszkolach i żłobkach,
 - i) 2 miejsca przypadające na 10 gabinetów w przychodniach publicznych i niepublicznych, gabinetach lekarskich.

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

- 1) podstawowy system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe oraz telekomunikacyjne;

- 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 w terenach komunikacji lub terenach infrastruktury technicznej, a także dopuszcza się ich lokalizację w granicach terenów o innym przeznaczeniu, o ile wynika to z uwarunkowań technicznych, funkcjonalnych lub przepisów odrębnych;
- 4) nowe, rozbudowywane i przebudowywane przewody należy sytuować pod powierzchnią terenu;
- 5) stacje transformatorowe należy lokalizować na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, a także dopuszcza się ich sytuowanie w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej i usług,
- 6) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania poprzez:
 - retencjonowanie w granicach terenów,
 - wykorzystywanie do drugorzędnych celów gospodarczych,
 - odprowadzanie do ziemi z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych terenu lub odprowadzić do zbiorczej kanalizacji deszczowej.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się.

§ 16. Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

Rozdział 3 Szczegółowe ustalenia planu

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MWK-U, 2MWK-U, 3MWK-U, 4MWK-U, 5MWK-U, 6MWK-U, 7MWK-U, 8MWK-U:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług, z wykluczeniem :
 - a) usług handlu detalicznego związanych ze sprzedażą paliw i gazu płynnego, handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług rzemieślniczych związanych z obsługą techniczną pojazdów, ślusarstwem, stolarstwem, tokarstwem i spawalnictwem;
- 2) przeznaczenia określone w pkt 1, mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w pkt 4 lit b;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingów powierzchniowych, garaży wielopoziomowych dla obsługi istniejącej/projektowanej zabudowy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje lokalizacja zabudowy pierzejowej bezpośrednio wzdłuż terenów dróg publicznych, w głębi działek budowlanych dopuszcza się lokalizację zabudowy wolnostojącej,
 - b) ustala się lokalizację funkcji usługowych w parterach budynków pierzejowych od strony ul. Dworcowej oraz Jana i Jędrzeja Śniadeckich na odcinku przeznaczenia oznaczonego symbolem 5KDL,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - d) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1MWK-U dopuszcza się utrzymanie istniejącej stacji transformatorowej z możliwością jej wkomponowania w zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową,
 - e) nadziemna intensywność zabudowy:
 - dla terenów oznaczonych symbolami 1MWK-U, 2MWK-U, 3MWK-U, 4MWK-U, 5MWK-U, 6MWK-U, 7MWK-U - od 0,5 do 2,5,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 8MWK-U – od 1,5 do 2,5,
 - f) wysokość zabudowy – wartość maksymalnej wysokości zabudowy (w metrach) zgodnie z oznaczeniem liczbowym określonym w części graficznej planu:
 - w granicach terenu oznaczonego symbolem 1MWK-U, 2MWK-U: dla zabudowy zlokalizowanej w pierzejach ulic – od 12 m do 18 m; dla zabudowy zlokalizowanej we wnętrzach kwartału - od 7 m do 12 m,
 - w granicach terenu oznaczonego symbolem 3MWK-U: dla zabudowy zlokalizowanej w pierzejach ulic – od 12 m do 20 m; dla zabudowy zlokalizowanej we wnętrzu kwartału od 7 m do 12 m,
 - w granicach terenu oznaczonego symbolem 4MWK-U: dla zabudowy zlokalizowanej w pierzejach ulic – od 12 m do 18 m; dla zabudowy zlokalizowanej we wnętrzu kwartału od 7 m do – 12 m,
 - w granicach terenu oznaczonego symbolem 5MWK-U: dla zabudowy zlokalizowanej w pierzejach ulic – od 12 m do 19 m; dla dominanty wysokościowej wskazanej na rysunku planu – 25 m; dla zabudowy zlokalizowanej we wnętrzu kwartału od 7 m do 12 m,

- w granicach terenu oznaczonego symbolem 6MWK-U: dla zabudowy zlokalizowanej w pierzejach ulic – od 12 m do 24 m; dla zabudowy zlokalizowanej we wnętrzu kwartału od 7 m do 12 m,
 - w granicach terenu oznaczonego symbolem 7MWK-U: dla zabudowy zlokalizowanej w pierzejach ulic Śniadeckich i Matejki – od 12 m do 19 m; dla pozostałej zabudowy - od 7 m do 12 m,
 - w granicach terenu oznaczonego symbolem 8MWK-U – od 12 m do 16 m;
- g) dachy płaskie lub skośne o płaszczyznach spadku nachylonych pod kątem większym niż 3 stopnie; w przypadku realizacji nowej zabudowy lub nadbudowy istniejących budynków wymagane dostosowanie geometrii dachu, w tym kąta nachylenia połaci dachowej do sąsiadującej zabudowy,
- h) maksymalny udział powierzchni zabudowy:
- dla terenów oznaczonych symbolami 1MWK-U, 2MWK-U, 3MWK-U, 4MWK-U, 5MWK-U, 6MWK-U, 7MWK-U - 0,7 powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 8MWK-U – 0,8 powierzchni działki budowlanej;
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- dla terenów oznaczonych symbolami 1MWK-U, 2MWK-U, 3MWK-U, 4MWK-U, 5MWK-U, 6MWK-U – 0,15 powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenów oznaczonych symbolami 7MWK-U – 0,1 powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 8MWK-U – 0 powierzchni działki budowlanej.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1MW-U:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, z wykluczeniem:
 - a) usług handlu detalicznego związanych ze sprzedażą paliw i gazu płynnego, handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług rzemieślniczych związanych z obsługą techniczną pojazdów, ślusarstwem, stolarstwem, tokarstwem i spawalnictwem;
- 2) przeznaczenia określone w pkt 1, mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach;
- 3) dopuszcza się lokalizację parkingów powierzchniowych, garaży wielopoziomowych dla obsługi istniejącej/projektowanej zabudowy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy od 1,5 do 5,5,
 - b) wysokość zabudowy - od 12 m do 42 m,
 - c) geometria dachu - dachy płaskie o płaszczyznach spadku nachylonych pod kątem nie większym niż 12 stopni,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,7 powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,15 powierzchni działki budowlanej.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ-UE-UA:

- 1) przeznaczenie – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług biurowych i administracji;
- 2) przeznaczenia określone w pkt 1, mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - teren usługi handlu detalicznego i gastronomii; udział przeznaczenia uzupełniającego w powierzchni działki budowlanej – do 0,2; udział przeznaczenia uzupełniającego w powierzchni całkowitej budynku – do 0,35;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy – od 1,2 do 2,
 - b) wysokość zabudowy - wartość maksymalnej wysokości zabudowy (w metrach) zgodnie z oznaczeniem liczbowym określonym w części graficznej planu od 12 m do 19 m,
 - c) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy:
 - dla budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie historycznej formy dachu,
 - dla pozostałej zabudowy - dachy płaskie o płaszczyznach spadku nachylonych pod kątem nie większym niż 12 stopni,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,6 powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2 powierzchni działki budowlanej.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1UR:

- 1) przeznaczenie – teren usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren usług zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, handlu detalicznego i gastronomii; udział przeznaczenia uzupełniającego w powierzchni działki budowlanej – do 0,15 udział przeznaczenia uzupełniającego w powierzchni całkowitej budynku – do 0,5;

- 3) dopuszcza się lokalizację parkingów powierzchniowych, garaży wielopoziomowych dla obsługi istniejącej/projektowanej zabudowy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wymagane utrzymanie istniejącej zieleni z dopuszczeniem wprowadzenia nowych nasadzeń zieleni ozdobnej wysokiej i niskiej,
 - b) dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania wzbogacających program funkcjonalno-użytkowy terenu m.in. obiektów i urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych, elementów i urządzeń wodnych, oświetlenia itp.;
 - c) dopuszcza się rekonstrukcję dachu wieży kościelnej poprzez przywrócenie jej historycznego kształtu i wysokości,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,2 do 0,5,
 - e) wysokość zabudowy:
 - dla budynku wpisanego do rejestru zabytków – do 53 m, zgodnie z historycznymi parametrami wysokościowymi,
 - dla pozostałej zabudowy od 10 m do 14 m,
 - f) wymagane dostosowanie geometrii dachu do sąsiedniej zabudowy:
 - dla budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie historycznej formy dachu,
 - dla pozostałej zabudowy - dachy skośne o płaszczyznach spadku nachylonych pod kątem większym niż 3 stopni,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,25 powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4 powierzchni działki budowlanej.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KOR-UR:

- 1) przeznaczenie – teren placu lub rynku lub usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego; udział przeznaczenia uzupełniającego w powierzchni terenu – do 0,15,
 - b) tereny komunikacji drogowej publicznej; udział przeznaczenia uzupełniającego w powierzchni terenu – do 0,15;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie placu jako reprezentacyjnej przestrzeni publicznej o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, z dopuszczeniem handlu detalicznego realizowanego w obszarze zorganizowanego targowiska,
 - b) w zagospodarowaniu placu wymagane uwzględnienie osi kompozycji urbanistycznej placu oraz osi widokowych, określonych w części graficznej planu, z zakazem umieszczania elementów zasłaniających lub zakłócających wgląd w przestrzeń placu z głównych ciągów komunikacyjnych,
 - c) w granicach obszaru wyznaczonego liniami zabudowy dla kondygnacji podziemnych dopuszcza się budowę parkingu podziemnego z infrastrukturą techniczną, sanitarną, magazynową, niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania targowiska, stanowiącego jednocześnie miejsce ukrycia dla ludności,
 - d) bezpośrednio wzdłuż terenów dróg publicznych, dopuszcza się lokalizację terenowych miejsc parkingowych, realizowanych wyłącznie w powiązaniu ze szpalerowymi nasadzeniami drzew,
 - e) dla potrzeb funkcjonowania targowiska dopuszcza się sytuowanie wyłącznie tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych dla funkcji handlu detalicznego, sytuowanych wzdłuż granic terenu placu z terenami dróg publicznych,
 - f) w zakresie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych dla funkcji handlu detalicznego obowiązuje:
 - realizacja obiektów o wysokich walorach estetycznych, o spójnej, jednolitej formie architektonicznej,
 - sposób rozmieszczenia, w tym układ funkcjonalny obiektów wykluczający lokalizację stref zapleczych od strony przyległych dróg publicznych i dojść pieszych,
 - g) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić możliwość usytuowania tymczasowych obiektów budowlanych związanych z organizacją imprez plenerowych m.in. jarmarków, wystaw itp.,
 - h) dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania wzbogacających program funkcjonalno-użytkowy terenu m.in. obiektów i urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych, elementów i urządzeń wodnych, oświetlenia itp.,
 - i) dopuszcza się przebudowę i zmianę aranżacji nawierzchni, z wymogiem wykorzystania materiałów z naturalnego kamienia, o wysokiej jakości np. kostki brukowej lub płyt kamiennych,
 - j) wymagane utrzymanie istniejącej zieleni oraz wprowadzenie nowych nasadzeń zieleni ozdobnej, wysokiej i niskiej, w tym szpalerowych nasadzeń drzew na obrzeżach placu w celu podkreślenia założenia urbanistycznego i granic placu,
 - k) wymagana lokalizacja toalet publicznych oraz pojemników na odpady wyłącznie jako podziemnych,
 - l) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,15,
 - m) wysokość zabudowy:
 - dla budynku wpisanego do rejestru zabytków – do 53 m,
 - dla tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych dla funkcji handlu detalicznego o dachach płaskich - do 3 m, o dachach stromych – do 4 m,

n) geometria dachu:

- dla budynku wpisanego do rejestru zabytków obowiązuje zachowanie historycznej formy dachu,
- dla tymczasowych obiektów budowlanych przeznaczonych dla funkcji handlu detalicznego - dachy płaskie i strome, o płaszczyznach spadku nachylonych pod kątem nie większym niż 25 stopni,

o) maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,1 powierzchni działki budowlanej,

p) łączna powierzchnia terenu zajmowana przez tymczasowe obiekty handlowe nie może przekraczać 750 m²,

q) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3 powierzchni działki budowlanej.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDZ , 2KDZ, 3KDZ:

1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;

2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:

- a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami, infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego i ruchu rowerowego oraz miejscami do parkowania,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ (ul. Jana III Sobieskiego) – 15 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 2KDZ (ul. Warszawska) – 15,5 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 3KDZ (ul. Al. Fredry) – 12,0 m.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL:

1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;

2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:

- a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami, infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego i ruchu rowerowego oraz miejscami do parkowania,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL (ul. Gen Józefa Sowińskiego) – 17,0 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 2KDL (ul. Gen Józefa Sowińskiego) – 15,0 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 3KDL (ul. Plac Piastowski) – 20,5 m (12,5 m),
 - dla terenu oznaczonego symbolem 4KDL (ul. Bolesława Chrobrego) – 15,0 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 5KDL (ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich) – 13,0 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 6KDL ul. (Warszawska) – 15,2 m.

§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD:

1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej

2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 6KDD - ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami, infrastrukturą dla ruchu rowerowego i miejscami do parkowania'
- b) dla terenu oznaczonego symbolem 5KDD – ulica w układzie jednoprzestrzennym, bez wyodrębnionych chodników i jezdni,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – zmienna, zgodna z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
 - dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD (ul. Wileńska) – 14,0 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 2KDD (ul. Plac Piastowskich) – 12,5 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 3KDD (ul. Lipowa) – 12,0 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 4KDD (ul. Jana Matejki) – 12,0 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 5KDD (ul. Ślusarska) – 6,0 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem 6KDD (ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich) – zmienna od 6,1 m do 13,3 m.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 25. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc Uchwała Nr XII/405/99 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 lipca 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zawartego w kwartale ulic: Sobieskiego, Warszawską, Fredry, Dworcową w obszarze Śródmieścia Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. Nr 62, Poz. 694 z dnia 12 października 1999 r.);

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

PROJEKT