

**UCHWAŁA NR XV/212/2025**  
**RADY MIASTA BYDGOSZCZY**

z dnia 26 marca 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okole - Śląska” w Bydgoszczy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) 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 oraz z 2024 r. poz. 1824) uchwała się co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Okole - Śląska” 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 miejscowy obejmuje obszar o powierzchni ok. 27,42 ha, ograniczony od zachodu ulicą Grunwaldzką i ulicą Jasną, od północy linią biegnącą wzdłuż nabrzeży rzeki Brdy, od wschodu ulicą Królowej Jadwigi, ulicą Garbary i ulicą Jackowskiego, od południa ulicą Nakielską.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) linia dzieląca obszar zabudowy na części o różnej maksymalnej wysokości zabudowy;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy (w metrach);
- 8) ciąg pieszy - przebieg orientacyjny;
- 9) punkt widokowy;
- 10) kąt widokowy;
- 11) symbol i oznaczenie graficzne identyfikujące teren;
- 12) obszar do zagospodarowania zielenią.

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

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

- 3) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza (w odległości 50 m i 150 m od granicy terenu cmentarza);
- 4) granica terenu zamkniętego;
- 5) zasięg występowania ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego;
- 6) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1 %);
- 7) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10 %);
- 8) orientacyjny układ jezdní.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne ustalenia planu miejscowego**

**§ 3. Ogólne ustalenia planu miejscowego obowiązują dla wszystkich terenów położonych w granicach obszaru objętego planem miejscowym, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w uchwale i w części graficznej planu miejscowego 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 odbudowy oraz rozbudowa i nadbudowa istniejących budynków z zachowaniem linii zabudowy, określonych w części graficznej planu miejscowego;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i ich części położonych poza liniami zabudowy wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego z możliwością remontu i przebudowy, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 7) obowiązuje stosowanie harmonijnej kompozycji barw na elewacji budynków, w nawiązaniu do charakteru i stylistyki elementów wystroju architektonicznego;
- 8) bezpośrednio wzdłuż obowiązującej linii zabudowy wymagana jest realizacja co najmniej 80% elewacji nowego budynku usytuowanego bezpośrednio przy tej linii, przepis ten nie odnosi się do odbudowy budynków zabytkowych;
- 9) 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 istniejących budynków takich jak: balkony, tarasy, wykusze, zadaszenia, schody zewnętrzne, rampy i pochylnie itp.,

- e) obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 10) ustala się zakaz lokalizacji:
- a) wolnostojących budynków gospodarczych - funkcje te należy lokalizować w budynkach mieszkalnych i usługowych,
  - b) garaży jednostanowiskowych stanowiących samodzielny obiekt budowlany;
- 11) 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 zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco 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 miejscowym, w tym zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, garaży i parkingów;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny oznaczone symbolami 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 symbolami MWK-U, MW-U i MW 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, zastosowanie rozwiązań technicznych zapewniających podwyższoną izolacyjność przegród i okien w budynkach usytuowanych w bezpośrednim sąsiedztwie ulic o wzmożonym ruchu samochodowym oraz w sąsiedztwie infrastruktury kolejowej;
- 5) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw stałych, zgodnie z przepisami uchwały antysmogowej;
- 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) w części graficznej planu miejscowego wskazuje się:
  - a) obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:
    - budynki zlokalizowane przy ul. Garbary 16 i 20 (teren oznaczony symbolem **10MWK-U**),
    - elewacja frontowa oraz klatka schodowa budynku przy ul. Śląskiej 11 (teren oznaczony symbolem **11MWK-U**),
  - b) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków;
- 2) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej równoznaczną z zasięgiem strefy „W” ochrony archeologicznej, obejmującą cały obszar opracowania planu miejscowego, 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 jako obowiązujących,
  - 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, rewaloryzacji 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, kutych bram i balustrad, w tym ich historycznych kształtów, podziałów i detali,
- 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 detali architektonicznych, 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.

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

- 1) przestrzenie publiczne w obszarze objętym planem miejscowym stanowi teren oznaczony symbolem KP-ZP, tereny dróg oznaczone symbolami: KR, KDD, KDL, KDZ, KDG;
- 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) obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w szczegółowych ustaleniach planu miejscowego.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami MWK-U i MW-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) w części graficznej planu miejscowego wskazuje się:
  - a) granicę terenu zamkniętego ustalonego zgodnie z decyzją ministra właściwego do spraw transportu,
  - b) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1 %),
  - c) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10 %)

- dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują tereny górnicze;
- 3) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz nie wyznaczono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) obszar objęty planem miejscowym położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 Subzbiornik Bydgoszcz.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym 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 symbolem MWK-U - 18 m,
    - w granicach terenów oznaczonych symbolem MW-U - 30 m,
    - w granicach terenów oznaczonych symbolem MW - 30 m,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem UZ-UE - 25 m,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem KOG - 25 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki:
    - w granicach terenów oznaczonych symbolem MWK-U - 800 m<sup>2</sup>,
    - w granicach terenów oznaczonych symbolem MW-U - 800 m<sup>2</sup>,
    - w granicach terenów oznaczonych symbolem MW - 800 m<sup>2</sup>,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem UZ-UE - 1000 m<sup>2</sup>,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem KOG - 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 80° do 100°.

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

- 1) 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;
- 2) wysokość obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych wraz z umieszczonymi na nich kominami, reklamami, antenami oraz innymi urządzeniami, nie może przekroczyć rzędnej 117,2 m n.p.m., określonej na podstawie dokumentacji rejestracyjnej lotniska Bydgoszcz;
- 3) obszar objęty planem miejscowym znajduje się w zasięgu obowiązywania ograniczeń związanych z budową lub rozbudową obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa lotniczego;
- 4) w części graficznej planu miejscowego, określono zasięg występowania ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w granicach którego zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego, obowiązują szczególne wymagania i warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania;
- 5) w części graficznej planu miejscowego, wskazano granice stref ochronnych położonych w odległości 50m oraz 150m od granicy cmentarza, związanych z ograniczeniami w zabudowie, w tym w zakresie funkcji zabudowy, a także w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi cmentarzy;

6) 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,

d) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, sytuowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym lokalizację budowli ochronnych oraz awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną.

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

1) system komunikacji tworzą:

a) komunikacja drogowa publiczna:

- drogi główne - KDG,
- drogi zbiorcze - KDZ,
- drogi lokalne - KDL,
- drogi dojazdowe - KDD,

b) komunikacja drogowa wewnętrzna - KR,

c) komunikacja pieszo-rowerowa - KP-ZP;

2) ustala się powiązanie elementów pasa drogowego z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

3) ustala się zachowanie istniejącej i wprowadzenie nasadzeń nowej zieleni wysokiej, nie kolidującej z przewodami infrastruktury technicznej i rozwiązaniami technicznymi drogi.

## **§ 13. 1. 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 stanowiących część budynku (np. jako parking podziemny) i/lub parkingów powierzchniowych.

2. Wskaźniki miejsc parkingowych:

1) do parkowania samochodów osobowych dla funkcji mieszkaniowych:

a) od 0 do 1,2 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 1,2 miejsca postojowego dla jednego lokalu mieszkalnego, w przypadku realizacji nowej zabudowy;

2) 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 5 miejsc do parkowania przypadających na 10 łóżek w obiektach hotelowych,

c) od 0 do 2 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 20 miejsc do parkowania przypadających na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach administracji publicznej, biurowych itp.,

f) od 0 do 15 miejsc do parkowania przypadających na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej obiektów handlowych i targowisk,

- g) od 0 do 15 miejsc przypadających na 100 miejsc w obiektach związanych z działalnością rozrywkową, gastronomią, w obiektach sportowych itp.,
  - h) od 0 do 15 miejsc do parkowania przypadających na 1000m<sup>2</sup> 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 10 miejsc do parkowania przypadających na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w budynkach kultu religijnego i związanych z usługami kultury,
  - j) od 0 do 15 miejsc do parkowania przypadających na 100 studentów w szkołach pomaturalnych i wyższych,
  - k) od 0 do 2 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 25 miejsc do parkowania przypadających na 100 łóżek w szpitalach, klinikach itp.,
  - m) od 0 do 5 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 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 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów biurowych,
  - d) 5 miejsc przypadających na 1000m<sup>2</sup> 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 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków związanych z pozostałymi usługami komercyjnymi np. banki, biura podróży, agencje nieruchomości itp.,
  - g) 5 miejsc przypadających na 1000m<sup>2</sup> 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 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 miejscowym pod komunikację 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 terenu oznaczonego symbolem **1KOG**;

- 6) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania, z zastrzeżeniem pkt 7, poprzez:
- a) retencjonowanie,
  - b) wykorzystanie do drugorzędnych celów gospodarczych,
  - c) odprowadzenie 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.

**§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego dla poszczególnych terenów.**

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

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe ustalenia planu miejscowego**

**§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW:**

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren usług handlu detalicznego, usług rzemieślniczych, usług turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, biurowych i administracji; maksymalny udział przeznaczenia uzupełniającego - 40% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) w granicach terenu **1MW** dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością jej remontów i przebudowy;
- 4) w granicach terenu **3MW** dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej, z możliwością jej remontów i przebudowy;
- 5) dopuszcza się lokalizację parkingów powierzchniowych, garaży wielopoziomowych powiązanych z istniejącą/projektowaną zabudową;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w obszarze do zagospodarowania zielenią wyznaczonym w granicach terenu **3MW**:
    - obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką i niską w co najmniej 60 % tego obszaru,
    - obowiązuje zakaz sytuowania dojazdów i miejsc do parkowania samochodów,
    - dopuszcza się sytuowanie ciągów pieszych i rowerowych,
    - dopuszcza się sytuowanie terenowych urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych (place zabaw, itp.),
  - b) nadziemna intensywność zabudowy:
    - dla terenu oznaczonego symbolem **1MW** - od 0,6 do 1,2,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **2MW** - od 1,5 do 3,0,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **3MW** - od 0,7 do 2,0,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy - zgodnie z oznaczeniem liczbowym określonym w części graficznej planu miejscowego:
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem **1MW** - 20 m,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem **2MW** - 20 m,
    - w granicach terenu oznaczonego symbolem **3MW** - 20 m i 40 m,
  - d) 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,



- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami **1MW** i **3MW** - 0,4 powierzchni działki budowlanej, dla terenu oznaczonego symbolem **2MW** - 0,5 powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów oznaczonych symbolami **1MW** i **3MW** - 0,3 powierzchni działki budowlanej, dla terenu oznaczonego symbolem **2MW** - 0,25 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 powiązanych z istniejącą lub projektowaną zabudową;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy od 1,5 do 2,3,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 23 m,
  - c) dachy płaskie lub skośne o płaszczyznach spadku nachylonych pod kątem większym niż 3 stopnie,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,65 powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2 powierzchni działki budowlanej.

#### **§ 19. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1MWK-U, 2MWK-U, 3MWK-U, 4MWK-U, 5MWK-U, 6MWK-U, 7MWK-U, 8MWK-U, 9MWK-U, 10MWK-U, 11MWK-U, 12MWK-U, 13MWK-U, 14MWK-U, 15MWK-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 5 lit b;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej remontów i przebudowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację parkingów powierzchniowych, garaży wielopoziomowych powiązanych z istniejącą/projektowaną zabudową oraz jako samodzielnych budynków;
- 5) 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. Grunwaldzkiej oraz ul. Granicznej,
  - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - d) dopuszcza się utrzymanie, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku mieszkalnego, położonego poza wyznaczonymi liniami zabudowy w granicach działki nr 28 obr. 81 przy ul. Łokietka 38 zgodnie z zasadami określonymi w planie miejscowym,

- e) w granicach terenów oznaczonych symbolami **4MWK-U**, **5MWK-U** i **6MWK-U** obowiązuje:
- kształtowanie zabudowy w sposób atrakcyjny widokowo od strony rzeki Brdy poprzez zróżnicowanie formy architektonicznej budynków i obniżanie ich wysokości w kierunku rzeki (np. zastosowanie tarasowego ukształtowania zabudowy, zieleni na dachach i tarasach budynków),
  - powiązanie zagospodarowania nieruchomości przeznaczonych na cele budowlane z zagospodarowaniem nadrzecznych terenów zieleni urządzonej i ciągu pieszo - rowerowego, oznaczonego symbolem **2KP-ZP**, szczególnie w zakresie kształtowania połączeń pieszych i nasadzeń zieleni, jak również w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt,
  - zakaz sytuowania od strony rzeki monolitycznych ścian pozbawionych okien oraz murów oporowych o wysokości powyżej 3 m,
- f) w obszarach do zagospodarowania zielenią wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego w granicach terenów oznaczonych symbolami **4MWK-U**, **5MWK-U**, **6MWK-U** i **15MWK-U**:
- obowiązuje zagospodarowanie zielenią wysoką i niską w co najmniej 60 % tego obszaru,
  - obowiązuje zakaz sytuowania dojazdów i miejsc do parkowania samochodów,
  - dopuszcza się sytuowanie ciągów pieszych i rowerowych,
  - dopuszcza się sytuowanie terenowych urządzeń i obiektów sportowo-rekreacyjnych (place zabaw, boiska, itp.) oraz ogródków gastronomicznych,
  - dopuszcza się budowę naturalnych systemów retencjonowania, filtrowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu (np. ogrodów deszczowych),
- g) nadziemna intensywność zabudowy:
- dla terenów oznaczonych symbolami **1MWK-U**, **2MWK-U**, **3MWK-U**, **6MWK-U**, **8MWK-U**, **10 MWK-U** - od 0,1 do 3,5,
  - dla terenów oznaczonych symbolami **4MWK-U**, **5MWK-U**, - od 0,3 do 2,0,
  - dla terenów oznaczonych symbolami **7MWK-U**, **9MWK-U**, **11MWK-U**, **12MWK-U**, **13MWK-U**, **14MWK-U**, **15MWK-U**, - od 1,0 do 3,0,
- h) maksymalna wysokość zabudowy - zgodnie z oznaczeniem liczbowym określonym w części graficznej planu miejscowego:
- w granicach terenu oznaczonego symbolem **1MWK-U** - 15 m i 20 m,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **2MWK-U** - 15 m i 20 m,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **3MWK-U** - 15 m, 17 m i 20 m,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **4MWK-U** - 12 m, 15 m, 17 m i 20 m,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **5MWK-U** - 12 m i 15 m,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **6MWK-U** - 12 m, 15 m, 17 m i 23 m,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **7MWK-U** - 15 m, 17 m i 20 m,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **8MWK-U** - 15 m, 17 m, 20 m i 23 m,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **9MWK-U** - 15 m, 17 m i 20 m,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **10MWK-U** - 15 m, 17 m i 20 m,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **11MWK-U** - 20 m i 23 m,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **12MWK-U** - 20 m,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **13MWK-U** - 20 m i 23 m,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **14MWK-U** - 20 m,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **15MWK-U** - 20 m,
- i) minimalna wysokość zabudowy:

- w granicach terenu oznaczonego symbolem **1MWK-U** - 7 m dla zabudowy zlokalizowanej w pierzejach ulic Śląskiej, Jasnej i Władysława Łokietka,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **2MWK-U** - 9 m dla zabudowy zlokalizowanej w pierzejach ulic Śląskiej, Jasnej oraz drogi wewnętrznej **1KR**; 10 m dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Granicznej,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **3MWK-U** - 13 m dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Jasnej; 9 m dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei drogi wewnętrznej **1KR**; 10 m dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Granicznej,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **4MWK-U** - 12 m dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Władysława Łokietka,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **5MWK-U** - 7 m dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Władysława Łokietka,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **6MWK-U** - 5 m dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Władysława Łokietka,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **10MWK-U** - 7 m dla zabudowy zlokalizowanej w pierzejach ulic Maksymiliana Jackowskiego i Władysława Łokietka; 10 m dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Królowej Jadwigi,
  - w granicach terenu oznaczonego symbolem **13MWK-U** - 10 m dla zabudowy zlokalizowanej w pierzei ulicy Grunwaldzkiej,
- j) 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,
- k) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,7 powierzchni działki budowlanej,
- l) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- dla terenów oznaczonych symbolami **1MWK-U**, **2MWK-U**, **3MWK-U**, **7MWK-U**, **8MWK-U**, **10MWK-U**, **11MWK-U**, **12MWK-U**, **15MWK-U** - 0,2 powierzchni działki budowlanej,
  - dla terenów oznaczonych symbolami **4MWK-U**, **5MWK-U**, **6MWK-U** - 0,25 powierzchni działki budowlanej,
  - dla terenów oznaczonych symbolami **9MWK-U**, **13MWK-U**, **14MWK-U** - 0,1 powierzchni działki budowlanej.

#### **§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ-UE:**

- 1) przeznaczenie - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji;
- 2) przeznaczenia określone w pkt 1, mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach;
- 3) przeznaczenie uzupełniające - teren usług handlu detalicznego i usług gastronomii; maksymalny udział przeznaczenia uzupełniającego - 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy - od 0,0 do 1,5,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 20 m,
  - c) dachy płaskie lub skośne o płaszczyznach spadku nachylonych pod kątem większym niż 3 stopnie,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4 powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3 powierzchni działki budowlanej,
  - f) dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku gospodarczego usytuowanego w granicach działki nr ewid. 35/12 (obr. 082), w tym części położonej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego, z możliwością remontu i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania.

#### **§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KOG:**

- 1) przeznaczenie - teren garażu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dopuszcza się funkcję usługową o powierzchni nie przekraczającej 30% całkowitej powierzchni budynku, 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;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się funkcję usługową jako wbudowaną lub dobudowaną do budynku garażu,
  - b) obowiązuje nakaz wkomponowania w elewacje od strony ul. Granicznej i Śląskiej form zieleni (np. bluszczy elewacyjnych), które utworzą tzw. zieloną elewację,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy - od 0,5 do 4,2,
  - d) wysokość zabudowy: minimalna - 10 m, maksymalna - 20 m,
  - e) 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,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,7 powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2 powierzchni działki budowlanej,
  - h) dopuszcza się zachowanie, przebudowę istniejącej stacji transformatorowej usytuowanej w granicach działki nr ewid. 2/3 (obr. 082) lub jej dyslokację w inne miejsce w granicach terenu oznaczonego symbolem **1KOG**, z możliwością lokalizacji wolnostojącego obiektu infrastrukturalnego na wydzielonej działce lub wbudowania obiektu w bryłę budynku usługowego/garażu;
- 4) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - do czasu realizacji ustaleń planu miejscowego dopuszcza się lokalizację parkingu powierzchniowego.

## **§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KP-ZP, 2KP-ZP:**

- 1) przeznaczenie - teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenia określone w pkt 1, mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach;
- 3) w granicach terenu **2KP-ZP** dopuszcza się adaptację istniejącego budynku ujętego w ewidencji zabytków na cele usług gastronomii, teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki jako przeznaczenie uzupełniające;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią wysoką i niską,
  - b) obowiązuje realizacja ciągów pieszo-rowerowych,
  - c) obowiązuje wkomponowanie ciągów pieszych i ścieżek rowerowych w zagospodarowanie terenów w taki sposób, aby w jak największym stopniu zachować istniejące zadrzewienie,
  - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń sportowych, wypoczynkowych i rekreacyjnych,
  - e) dopuszcza się realizację pomostów cumowniczych, tarasów i innych elementów służących rekreacji nadwodnej, usytuowanych w sąsiedztwie linii brzegowej rzeki Brdy,
  - f) obowiązuje ukształtowanie części nabrzeży w sposób umożliwiający dostęp do wody ptaków oraz innych małych zwierząt, np. w formie naturalnie ukształtowanych zejść o odpowiednim nachyleniu i wysokości brzegu, urządzeniu płycizn itp.,
  - g) obowiązuje zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt,
  - h) z uwagi na położenie terenu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, którego granice wskazano w części graficznej planu miejscowego, obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi,

- i) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych wyłącznie dla obsługi i na czas trwania plenerowych imprez rozrywkowych, sportowo-rekreacyjnych (np. koncertów, wystaw, ekspozycji, zawodów, itp.),
- j) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych dla funkcji określonych w pkt 3 obowiązuje realizacja nowych obiektów o wysokich walorach estetycznych, których forma architektoniczna stanowi harmonijne uzupełnienie terenów zagospodarowanych zielenią.

#### **§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1IE:**

- 1) przeznaczenie - teren elektroenergetyki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - dopuszcza się sytuowanie stacji transformatorowych ścianą bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki lub terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy - od 0,0 do 0,8,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy - 7 m,
  - c) geometria dachów - dachy o nachyleniu połaci dachowych do 12 stopni,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,8 powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,0 powierzchni działki budowlanej.

#### **§ 24. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1IK, 2IK:**

- 1) przeznaczenie - teren kanalizacji;
- 2) zasady zagospodarowania terenów:
  - a) należy maksymalnie ograniczyć obszar powierzchni utwardzonych, takich jak włązy na zbiornikach, powierzchnie manewrowe; wskazane ukształtowanie tych elementów w taki sposób, by nie tworzyły dysharmonii z naturalnym ukształtowaniem sąsiednich terenów zieleni,
  - b) obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią.

#### **§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KDG:**

- 1) przeznaczenie - teren drogi głównej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:
  - a) ulica dwujezdniowa z obustronnymi chodnikami, infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego i ruchu rowerowego,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna, zgodna z częścią graficzną planu miejscowego, dla terenu oznaczonego symbolem 1KDG nie mniejsza niż 23 m.

#### **§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ:**

- 1) przeznaczenie - teren drogi zbiorczej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:
  - a) ulica jednojezdniowa z obiektem mostowym i obustronnymi chodnikami, infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego i ruchu rowerowego,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna, zgodna z częścią graficzną planu miejscowego, dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ nie mniejsza niż 27,5 m.

#### **§ 27. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL:**

- 1) przeznaczenie - teren drogi lokalnej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:
  - a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami,

b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna, zgodna z częścią graficzną planu miejscowego, nie mniejsza niż:

- dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** - 12,5 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem **2KDL** - 10,0 m.

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

1) przeznaczenie - teren drogi dojazdowej;

2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:

a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami, dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny bez wyodrębnionej jezdni i chodników,

b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna, zgodna z częścią graficzną planu miejscowego, nie mniejsza niż:

- dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** - 11,5 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem **2KDD** - 8,0 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem **3KDD** - 12,0 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem **4KDD** - 12,0 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem **5KDD** - 14,5 m,
- dla terenu oznaczonego symbolem **6KDD** - 0,3 m.

**§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1KR:**

1) przeznaczenie - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) zasady i parametry zagospodarowania terenów:

a) ulica jednojezdniowa z obustronnymi chodnikami,

b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna, zgodna z częścią graficzną planu miejscowego, dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** nie mniejsza niż 13 m.

**Rozdział 4.  
Przepisy końcowe**

**§ 30. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc:**

1) uchwała Nr XII/408/99 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 lipca 1999 r., w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia w Bydgoszczy w rejonie ulic: Grunwaldzka, Jackowskiego, Śląska (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 61, poz. 691 z dnia 28 września 1999 r.);

2) uchwała Nr XII/164/07 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 maja 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okole - Graniczna” w Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. Nr 100, poz. 1529 z dnia 14 sierpnia 2007 r.).

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

Przewodnicząca Rady Miasta

**Monika Matowska**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "OKOLE - ŚLĄSKA" W BYDGOSZCZY

78



Załącznik Nr 1 - część graficzna planu miejscowego, do uchwały Nr XVI/212/2025 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 26 marca 2025 r.  
Sporządzający plan miejscowy: Prezydent Miasta Bydgoszczy

Oznaczenia:

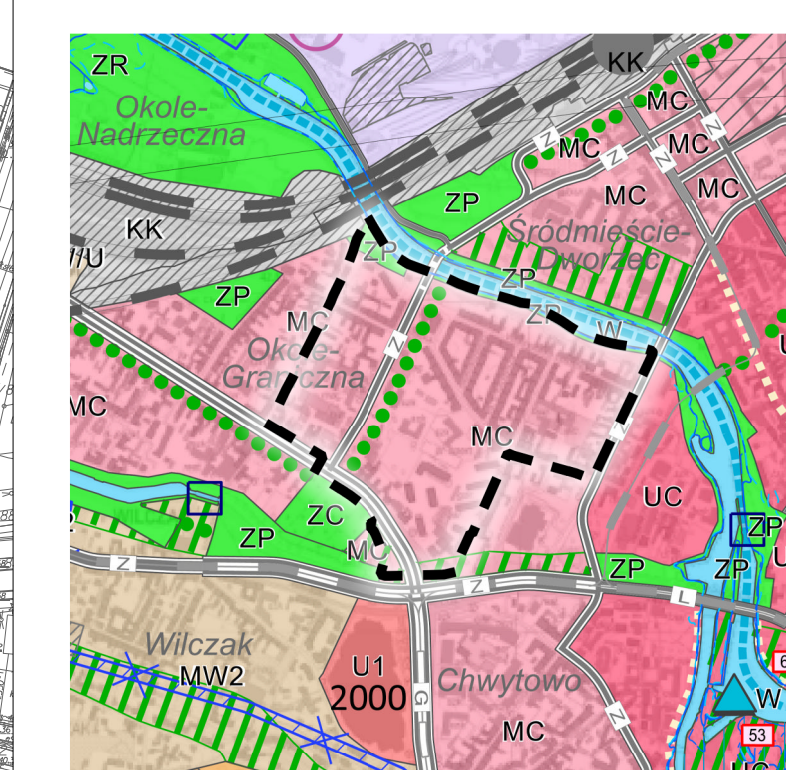
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO.

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Punkt zmiany typu linii zabudowy
- Linia dzieląca obszar zabudowy na części o różnej maksymalnej wysokości zabudowy
- 16 Maksymalna wysokość zabudowy (w metrach)
- Ciąg pieszy - przebieg orientacyjny
- Punkt widokowy
- Kąt widokowy
- MWK-U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pierzejowej lub usług
- MW-U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- UZ-UE Teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji
- KDG Teren drogi głównej
- KDZ Teren drogi zbiorczej
- KDL Teren drogi lokalnej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KP-ZP Teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej
- KOG Teren garażu
- IE Teren elektroenergetyki
- IK Teren kanalizacji
- Obszar do zagospodarowania zielenią

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH NIEBĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU MIEJSCOWEGO

- Obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków
- Obiekt zabytkowy wpisany do ewidencji zabytków
- 50 / 150 Granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza (w odległości 50 m i 150 m od granicy terenu cmentarza)
- Granica terenu zamkniętego
- Zasięg występowania ograniczeń w sąsiedztwie obszaru kolejowego
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%)
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%)
- Orientacyjny układ jezdni

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



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- MC tereny śródmiejskie mieszkaniowo-usługowe
- ZP tereny zieleni urządzonej
- tereny wspomagające system przyrodniczo-rekreacyjny miasta (tło pomiędzy zielonym szrafem zmienne w zależności od funkcji terenu)
- powiązania funkcjonalno-przestrzenne
- tereny dróg:  
G - drogi główne  
Z - drogi zbiorcze
- ulice (istniejące / projektowane)

SKALA 1:1000  
1 cm = 10 m  
0 10 50 100 m





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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), 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 oraz z 2024 r. poz. 1824), Rada Miasta Bydgoszczy nie uwzględniła następującej uwagi:

**Uwaga wniesiona przez Pracownię Inwestproj Sp. z o.o. w dniu 23.12.2024 r.:**

- **Treść uwagi:** obniżenie wskaźnika miejsc postojowych dla jednego lokalu mieszkalnego w przypadku realizacji nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej do poziomu od 0 do 1.2;
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** dz. nr 98/1 i 98/2, obręb 081 przy ul. Jackowskiego 30;
- **Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** w projekcie planu ustalono jednolity wskaźnik od 0,5 do 1,2 miejsca postojowego dla jednego lokalu mieszkalnego, w przypadku realizacji nowej zabudowy.
- **Uzasadnienie:** ustalony w planie wskaźnik został przyjęty na całym obszarze objętym opracowaniem planu i jest kontynuacją parametrów ustalonych w obecnie obowiązujących planach miejscowych na terenach położonych w sąsiedztwie, w obszarze śródmiejskim. Wnioskowana zmiana wskaźnika nie jest zgodna z § 18 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zgodnie z którym - *"Zagospodarując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne"*. Uwzględnienie uwagi mogłoby pogłębić duży deficyt miejsc postojowych, który występuje na przedmiotowym obszarze.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bydgoszczy o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Okole - Śląska” w Bydgoszczy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), 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 oraz z 2024 r. poz. 1824), Rada Miasta Bydgoszczy określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

**1. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

- 1) zadania w zakresie infrastruktury komunikacji pieszo-rowerowej i dróg publicznych przewidzianych w planie, prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój gminnych sieci uzbrojenia terenu;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie wieloletnia prognoza finansowa Miasta Bydgoszczy, strategia rozwoju Bydgoszczy, a także plany rozwojowe i modernizacyjne sieci, sporządzane przez właściwe przedsiębiorstwa.

**2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/212/2025

Rady Miasta Bydgoszczy

z dnia 26 marca 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), 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 oraz z 2024 r. poz. 1824), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

## Uzasadnienie

### do uchwały Rady Miasta Bydgoszczy w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okole - Śląska” w Bydgoszczy

#### 1. Przedmiot regulacji

Przedmiotem regulacji jest uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okole - Śląska” w Bydgoszczy. Granice obszaru planu miejscowego obejmują teren o powierzchni ok. 27,4 ha, ograniczony ulicami: od zachodu ul. Grunwaldzką, ul. Jasną, od północy rzeką Brdą, od wschodu ul. Królowej Jadwigi, ul. Garbary, ul. Jackowskiego, od południa ul. Nakielską.

#### 2. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie planu ogólnego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

Zgodnie z Uchwałą Nr LII/1074/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30.03.2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okole - Śląska” w Bydgoszczy, Prezydent Miasta Bydgoszczy sporządza projekt ww. planu oraz przeprowadza procedurę formalno -prawną określoną w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w przepisach odrębnych.

Zgodnie z art. 46 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940), przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wymaga projekt: planu ogólnego gminy oraz planu zagospodarowania przestrzennego, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także koncepcji rozwoju kraju, strategii rozwoju, programu, polityki publicznej i dokumentu programowego, z zakresu polityki rozwoju, wyznaczający ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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

W okresie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okole - Śląska” w Bydgoszczy, przypadała reforma planowania przestrzennego, która spowodowała zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 1) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, co miało miejsce w przypadku projektu planu „Okole - Śląska” w Bydgoszczy, przepisy art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 11-13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, stosuje się w brzmieniu nadanym ww. ustawą zmieniającą.

Z dniem 1 i 11 stycznia 2025 r. weszły w życie zmiany w przepisach ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dotyczące zagadnień związanych z budowlami ochronnymi - art. 15, ust. 5 oraz adaptacją do zmian klimatu - art. 1, ust. 2 pkt 3. Plan miejscowy ustalający możliwość lokalizacji

budynków umożliwi również lokalizację budowli ochronnych. W zakresie adaptacji do zmian klimatu, stosownie do art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 27 listopada 2024 r. *o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw*, do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do których przed dniem uchwalenia miejskich planów adaptacji albo przed uznaniem dokumentów o charakterze strategiczno - wdrożeniowym za miejskie plany adaptacji rozpoczęto proces opiniowania lub uzgadniania, co ma zastosowanie w przypadku projektu planu „Okole - Śląska” w Bydgoszczy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Przy sporządzaniu projektu ww. planu miejscowego, zastosowano przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

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

Zgodnie z art. 17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, po podjęciu przez Radę Miasta Bydgoszczy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu „Okole - Śląska” w Bydgoszczy, dnia 20 kwietnia 2022 r. Prezydent Miasta Bydgoszczy podał do publicznej wiadomości informację o jej podjęciu oraz o możliwości składania wniosków do planu, określając nieprzekraczalny termin ich składania do dnia 24 maja 2022 r., (a dla dwóch instytucji tj. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego do 3 czerwca 2022 r.). W okresie zbierania wniosków wpłynęło łącznie 20 pism, które zawierały 65 wniosków. Rozpatrzenie wniosków złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okole-Śląska” w Bydgoszczy nastąpiło na etapie sporządzenia projektu planu. Z ogólnej liczby wniosków 51 % uwzględniono w całości, 21 % uwzględniono częściowego, a 28 % nie zostało uwzględnionych. Wnioski uwzględnione w zapisach planu dotyczyły przede wszystkim zagospodarowania nabrzeży rzeki Brdy w formie bulwarów nadrzecznych, przeznaczenia terenu pod budowę osiedlowego parkingu wielopoziomowego, rozbudowy ul. Łokietka do ul. Granicznej, zapewnienia ochrony zabytkowej zabudowy i realizacji nowych inwestycji w nawiązaniu do parametrów obiektów historycznych. Wnioski nieuwzględnione dotyczyły przede wszystkim regulacji wykraczających poza zakres dopuszczony przepisami prawa, w tym dotyczących szczegółowych rozwiązań drogowych czy estetyki obiektów mostowych. Prezydent Miasta Bydgoszczy dokonał rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia wniosków, czego odzwierciedleniem jest tabelaryczny wykaz wniosków stanowiący jeden z elementów dokumentacji formalno - prawnej.

Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania „Okole - Śląska” w Bydgoszczy, przeprowadzono postępowanie w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Sporządzona na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prognoza oddziaływania na środowisko została opracowana zgodnie z wymogami określonymi w art. 51 ust. 2 ww. ustawy. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie, zgodnie z art. 53 ww. ustawy, uzgodniono z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Bydgoszczy (pismo znak NNZ.9022.1.16.2022 z dnia 11 maja 2022 r.) oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Bydgoszczy (pismo znak WOO.411.74.2022.MDI z dnia 11 maja 2022 r.). W planie uwzględniono rozwiązania korzystne dla środowiska, wynikające z opracowywanej prognozy.

Stosownie do art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu w okresie września - października 2024 r. poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami określonymi w ww. ustawie i w ustawach odrębnych. Projekt planu, po wprowadzeniu wszystkich wymaganych korekt w treści uchwały oraz w części graficznej planu, uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia.

Dodatkowo, w oparciu o przepisy § 7 ust. 1 Statutu osiedla - jednostki pomocniczej Miasta Bydgoszczy, stanowiącego załącznik do uchwały nr LXIX/1307/06 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 31 maja 2006r. zmieniającej uchwałę w sprawie statutu osiedla - jednostki pomocniczej Miasta, projekt planu został przedłożony do zaopiniowania Radzie Osiedla Okole. Rada osiedla Okole nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń (nie przedłożyła opinii) do rozwiązań projektowych i regulacji zawartych w projekcie planu.

Następnie, stosownie do art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w ramach postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu, Prezydent Miasta Bydgoszczy, po uzyskaniu ww. opinii i uzgodnień oraz po wprowadzeniu do projektu planu zmian, 22 listopada 2024 r. podał do publicznej wiadomości informację

o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okole - Śląska” w Bydgoszczy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie projektu planu odbywało się w okresie od 2 grudnia 2024 r. do 10 stycznia 2025 r. Prezydent Miasta Bydgoszczy podał również informację o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz o możliwości składania uwag do projektu planu w nieprzekraczalnym terminie do dnia 24 stycznia 2025 r. Dyskusja publiczna została zorganizowana w dniu 17 grudnia 2024 r., o godzinie. 16.00, w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Bydgoszczy przy ul. Grudziądzkiej 9-15. W ustawowym terminie zbierania uwag wpłynęły 2 pisma zawierające 2 uwagi. Zgodnie z art. 17 pkt. 12 i 13 ustawy z dnia 27 marca 2024 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw*, Prezydent Miasta rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu w dniu 11 lutego 2025 r., tj. przed upływem terminu określonego ustawowo, tj. nie dłuższego niż 21 dni od dnia zakończenia zbierania uwag. Uwzględniona uwaga dotyczyła dopuszczenia zmiany sposobu użytkowania obiektu w części położonego poza wyznaczonymi liniami zabudowy, a stosowne korekty, nie wymagające powtórzenia procedury formalno - prawnej, zostały wprowadzone do ustaleń planu. Druga z uwag, dotycząca obniżenia wskaźnika miejsc parkingowych przypadających na jedno mieszkanie została nieuwzględniona z uwagi potrzebę ujednoczenia ustaleń planu w tym zakresie dla terenów charakteryzujących się podobnymi uwarunkowaniami oraz w celu nie powiększania deficytu miejsc parkingowych na obszarze osiedla Okole.

Tabelaryczny wykaz uwag, wraz z uzasadnieniem podjętych rozstrzygnięć, stanowi element dokumentacji formalno - prawnej. Wykaz uwag nieuwzględnionych stanowi załącznik nr 2 do uchwały w sprawie planu miejscowego.

#### **4. Uzasadnienie merytoryczne**

Uchwała Nr LII/1074/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 marca 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okole - Śląska” w Bydgoszczy rozpoczęła procedurę formalno - prawną sporządzenia planu w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okole - Śląska” w Bydgoszczy jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Regulacje planu miejscowego służyć będą rozwojowi obszaru, w tym porządkowaniu przestrzeni pod względem funkcjonalno - przestrzennym, w celu zapewnienia właściwego wykorzystania terenów atrakcyjnych inwestycyjnie oraz poprawy jakości życia mieszkańców osiedla Okole. Plan miejscowy stanowił będzie podstawę dla działań rewitalizacyjnych służących ochronie wartości zabytkowych obszaru (m.in. układu urbanistycznego, walorów architektonicznych XIX wiecznej zabudowy czynszowej) oraz realizacji nowych inwestycji w miejscach, w nawiązaniu do gabarytów i charakteru istniejącej zabudowy śródmiejskiej, harmonijnie uzupełniających historyczną strukturę urbanistyczną osiedla. Określone w planie zasady zabudowy i zagospodarowania terenów przyczynią się do rewitalizacji obszaru oraz zagospodarowaniu terenów, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, w sposób odpowiadający współczesnym standardom jakościowym, technicznym i potrzebom społecznym.

Projekt planu, szczególnie w części zachodniej, stanowił będzie podstawę dla realizacji przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych, w tym stopniowego wyeliminowania funkcji uciążliwych (np. produkcyjnych), wymiany lub przebudowy budynków substandardowych o niskich walorach estetycznych oraz lokalizacji nowej zabudowy usługowo - mieszkaniowej, sytuowanej w sposób stanowiący kontynuację założeń układu urbanistycznego osiedla Okole. Ponadto plan określa zasady zagospodarowania terenów nadrzecznych jako publicznych terenów zieleni, pełniących funkcje rekreacyjne, z ciągiem pieszo - rowerowym i enklawami zieleni położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie malowniczej rzeki Brdy.

Ważnym elementem planu jest także określenie zasad funkcjonowania, w tym przebudowy i rozbudowy układu drogowego w nawiązaniu do założeń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, oraz zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych. Głównymi inwestycjami drogowymi realizowanymi w oparciu o ustalenia omawianego planu będzie rozbudowa ulicy Granicznej do parametrów ulicy zbiorczej jako ulicy jednojezdniowej z obiektem mostowym i obustronnymi chodnikami, infrastrukturą dla publicznego transportu zbiorowego i ruchu rowerowego oraz budowa przedłużenia ulicy Łokietka do ul. Granicznej w standardzie ulicy klasy dojazdowej.

Większość terenów zabudowy, charakteryzujących się znacznym udziałem budynków o wartości zabytkowej, usytuowanej pierzejowo lub w formie regularnych kwartałów śródmiejskich, przeznaczono na cele zabudowy

mieszkańcowi wielorodzinnej pierzei lub usług (MWK-U). Ponadto w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy o śródmiejskim charakterze i standardzie, stanowiącej uzupełnienie historycznej struktury urbanistycznej, w opracowywanym planie wyznaczono tereny kwalifikowane jako tereny zabudowy śródmiejskiej w myśl przepisów §3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Z kolei na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinno - usługowej (MW i MW-U) przeznaczono tereny istniejących zespołów zabudowy wielorodzinnej, których forma architektoniczna, gabaryty i sposób usytuowania jest charakterystyczny dla kompleksów mieszkaniowych realizowanych w okresie PRL-u.

Teren zajmowany przez Specjalny Ośrodek Szkolno - Wychowawczy nr 3 i Szkołę Podstawową nr 10 przeznaczono na cele usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji (UZ-UE), dopuszczając lokalizację funkcji uzupełniających z zakresu handlu detalicznego i gastronomii, jako wzbogacających podstawowe przeznaczenie terenu. Z uwagi na znaczny deficyt miejsc parkingowych w silnie zurbanizowanej przestrzeni Osiedla Okole w projekcie planu wyznaczono teren pod lokalizację obiektu garażowego (parkingu wielopoziomowego o pojemności ok. 400 miejsc postojowych) realizowanego w powiązaniu z funkcjami usługowymi, które mogłyby zajmować 30% całkowitej powierzchni budynku.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Okole - Śląska” w Bydgoszczy stanowił będzie zmianę dwóch obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - Śródmieścia w Bydgoszczy w rejonie ulic: Grunwaldzka, Jackowskiego i Śląska, przyjętego uchwałą Nr XII/408/99 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 lipca 1999 r. (w całości) oraz „Okole - Graniczna” w Bydgoszczy, przyjętego uchwałą Nr XII/164/07 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 maja 2007 r. (w części).

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy*, przyjętym Uchwałą Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022 r., obszar sporządzenia planu miejscowego położony jest głównie w granicach terenu śródmiejskiego mieszkaniowo - usługowego (MC), stanowiącego obszar zabudowy mieszkaniowo - usługowej z udziałem usług ponadlokalnych, oraz w rejonie terenów nadrzecznych w granicach terenu zieleni urządzonej (ZP), jako przestrzeni rekreacyjno - wypoczynkowej z dominującym udziałem zieleni urządzonej. Przedmiot i zakres planu nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy*. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okole - Śląska” w Bydgoszczy zapewni realizację założeń i kierunków rozwoju określonych w Studium.

**4.1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw).**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniono:

**4.1.1 wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju** - poprzez określenie przeznaczenia poszczególnych terenów i linii ich rozgraniczenia w zależności od istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych, a także poprzez ustalenie zasad kształtowania zabudowy oraz określenie parametrów wskaźników zagospodarowania terenów w nawiązaniu do gabarytów i charakteru zabytkowego zespołu zabudowy śródmiejskiej. Zgodnie z istniejącym zainwestowaniem, granice planu obejmują obszar ukształtowanych kwartałów zabudowy śródmiejskiej z udziałem zabudowy o dużej wartości zabytkowej wpisanej do ewidencji lub rejestru zabytków. Ustalenia zawarte w projekcie planie stanowiąc będą podstawę dla działań rewaloryzacyjnych i rewitalizacyjnych służących ochronie wartości zabytkowych obszaru (m.in. układu urbanistycznego, walorów architektonicznych XIX wiekowej zabudowy czynszowej) oraz realizacji nowych inwestycji budowlanych, harmonijnie uzupełniającym historyczną strukturę urbanistyczną tj. dopuszczając realizację zabudowy uzupełniającej o gabarytach i programie funkcjonalnym nawiązującym do zabudowy istniejącej.

Ważnym aspektem projektu planu miejscowego jest także określenie zasad przebudowy układu drogowego, w tym rozbudowy ulicy Granicznej do parametrów ulicy zbiorczej, realizacji jej powiązania z ulicą Łokietka, a także określenie regulacji umożliwiających właściwą obsługę komunikacyjną nowych terenów inwestycyjnych. Ponadto plan określa zasady zagospodarowania terenów nadrzecznych jako publicznych terenów zieleni, pełniących funkcje rekreacyjne, z ciągiem pieszo - rowerowym i enklawami zieleni położonymi w bezpośrednim sąsiedztwie malowniczej rzeki Brdy.

**4.1.2 walory architektoniczne i krajobrazowe** - poprzez określenie regulacji w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniających uwarunkowania historyczne, architektoniczne

i krajobrazowe obszaru objętego planem, wynikające z historii rozwoju osiedla i lokalnych tradycji budowlanych oraz położenia w centrum miasta, w rejonie rzeki Brdy, a także ekspozycji terenu od strony rzeki i przepraw mostowych. W obszarze planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje m.in.:

- zabudowa wielorodzinna pierzejowa (na całym obszarze), m.in. obiekty ujęte w ewidencji i rejestrze zabytków, o wysokości do 22 m, kryta dachami wielospadowymi, o zróżnicowanej kolorystyce pokryć dachowych i elewacji,

- zabudowa wielorodzinna (przy ul. Łokietka, ul. Granicznej, ul. Jackowskiego i ul. Grunwaldzkiej) o wysokości do 39 m, kryta dachami płaskimi, o zróżnicowanej kolorystyce pokryć dachowych i elewacji,

- zabudowa usługowa z zakresu usług edukacji, zdrowia i opieki społecznej (przy ul. Granicznej) - Specjalny Ośrodek Szkolno - Wychowawczy nr 3, o wysokości do 10 m, kryta dachami płaskimi, o kolorystyce pokryć dachowych utrzymanej w odcieniach szarości oraz o kolorystyce elewacji utrzymanej w odcieniach beżu i różu,

- zabudowa usługowa z zakresu usług edukacji (przy ul. Śląska) - obiekty szkoły podstawowej nr 10, o wysokości do 18 m, kryta dachami wielospadowymi, o kolorystyce pokryć dachowych utrzymanej w odcieniach wypalanej gliny (ceglastej) oraz o elewacjach w odcieniach różu,

- dysharmonizująca strefa budynków przemysłowych, warsztatowych i usługowych (między ul. Graniczna i Jasna), o wysokości do 18 m, kryta dachami wielospadowymi, o zróżnicowanej kolorystyce pokryć dachowych i elewacji,

W zakresie uzupełnienia istniejącej tkanki miejskiej (jak wskazano powyżej) ustalenia planu dopuszczają realizację zabudowy nawiązującej gabarytami i sposobem usytuowania do istniejącej zabudowy, tj. pozwalają na realizację nowych obiektów w parametrach odzwierciedlających gabaryty istniejących budynków mieszkaniowych i usługowych.

#### **4.1.3 wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin - poprzez:**

- wprowadzenie zakazu 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,

- ustalenia planu przewidujące zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu występowania, z dopuszczeniem odprowadzania ich nadmiaru do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej, możliwości ich retencjonowania, wykorzystania do drugorzędnych celów gospodarczych i odprowadzenia do ziemi.

W granicach planu nie występują grunty rolne i leśne oraz złoża kopalin, które wymagają wprowadzenia ustaleń dotyczących ich ochrony.

#### **4.1.4 wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „B” oraz strefę konserwatorską „W” ochrony archeologicznej, obejmujące cały obszar planu i określenie zasad zagospodarowania i ochrony wartości kulturowych obszaru. Na rysunku planu wskazano budynki ujęte w rejestrze zabytków oraz ewidencji zabytków, których sposób ochrony określono w szczegółowych ustaleniach planu.**

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

- dopuszczenie sytuowania obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym ochrony przeciwpożarowej, lokalizacji ukryć dla ochrony ludności, awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną oraz montażu urządzeń ostrzegawczych,

- dopuszczenie w granicach wybranych terenów usług zdrowia i pomocy społecznej,

- ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

#### **4.1.6 walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez określenie przeznaczenia terenów dla funkcji mieszkaniowych i usługowych, a także poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów gwarantujących racjonalne wykorzystanie i zagospodarowanie nieruchomości, zgodnie z potrzebami społecznymi przy racjonalnym i ekonomicznym wykorzystaniu przestrzeni.**



Obszar objęty granicami planu położony jest w centralnej części miasta, co wpływa na podniesienie walorów ekonomicznych tej przestrzeni. Plan obejmuje tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, zlokalizowane na obszarze zabytkowej struktury miejskiej, co dodatkowo, z uwagi na sąsiedztwo rzeki Brdy, której nabrzeża przewidziane są do rewitalizacji, stanowi o atrakcyjności inwestycyjnej tej części osiedla Okole.

**4.1.7 prawo własności** - poprzez określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, w szczególności biorąc pod uwagę treść złożonych wniosków do planu i uwzględniając stan zagospodarowania poszczególnych nieruchomości.

W projekcie planu miejscowego analizie została poddana struktura własności gruntów. Formułując zapisy prawa miejscowego zapewniono poszanowanie prawa własności zgodnie z zasadą proporcjonalności, a wprowadzone ograniczenia w dysponowaniu gruntami wynikają wyłącznie ze szczególnie uzasadnionych potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego i uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych (np. konieczność wytyczenia nowych dróg lub rozbudowy istniejącego układu drogowego).

**4.1.8 potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** - zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projekt planu podlega m.in. uzgadnianiu z organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa.

Projekt planu przewiduje m.in. zachowanie elementów infrastruktury telekomunikacyjnej oraz umożliwienie ich rozbudowy.

**4.1.9 potrzeby interesu publicznego** - sporządzając plan miejscowy jako podstawę działań przyjęto uwzględnienie potrzeb mieszkańców osiedla Okole, wynikających z konieczności zapewnienia odpowiednich warunków zamieszkania, obsługi komunikacyjnej i transportowej, dostępu do podstawowych usług publicznych, terenów zieleni itp. formułując ustalenia planu kierowano się także zasadą proporcjonalności, wyważając odpowiednie proporcje między środkiem jakim jest ograniczenie prawa własności, a celem rozumianym jako szeroko pojęty interes publiczny, przyjmując ład przestrzenny jako priorytet działań.

Plan przewiduje na cele realizacji inwestycji o charakterze publicznym lub służącym szeroko pojętemu interesowi publicznemu, tereny o łącznej powierzchni 9 ha, co stanowi ok. 33 % powierzchni całego obszaru planu. Do terenów o ww. charakterze zakwalifikowano tereny zieleni urządzonej z ciągiem pieszo - rowerowym i tereny dróg publicznych, ale także tereny usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji (Szkoła Podstawowa nr 10 oraz Specjalny Ośrodek Szkolno - Wychowawczy nr 3).

W ramach regulacji sporządzanego planu, poprawę dostępności komunikacyjnej zapewniono poprzez wprowadzenie rozwiązań drogowych usprawniających funkcjonowanie układu drogowego, zgodnych z kierunkami rozwoju systemu transportowego określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Utrzymano przebieg ulicy Grunwaldzkiej w klasie drogi głównej, ulicy Królowej Jadwigi jako ulicy zbiorczej oraz przewidziano rozbudowę ulicy Granicznej do parametrów ulicy zbiorczej, która wraz z planowaną przeprawą mostową usprawni obsługę ścisłego centrum miasta. Pozostałe ulice klasy lokalnej i dojazdowej zapewnią niezbędny dostęp do nieruchomości budowlanych i ich prawidłową obsługę. W ulicach układu podstawowego zaproponowano prowadzenie ciągów rowerowych, pieszych, pieszo - rowerowych oraz możliwość prowadzenia sieci połączeń zbiorowego transportu publicznego - autobusowego. W ramach terenów zieleni urządzonej nad rzeką Brdą dopuszcza się możliwość realizacji ciągu pieszo - rowerowego. Dla poprawy stanu parkowania zaplanowano możliwość realizacji parkingu wielopoziomowego.

**4.1.10 potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** - poprzez:

- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej,
- nie ustalanie ograniczeń w zakresie możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowych,
- zlokalizowanie głównych odcinków sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów o charakterze ogólnodostępnym, w tym w granicach terenów dróg publicznych.

**4.1.11 zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** - w procedurze sporządzenia planu miejscowego zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu poprzez możliwość składania wniosków, uwag do planu, możliwość zapoznania się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz możliwość udziału w organizowanej dyskusji publicznej.

Prezydent Miasta Bydgoszczy zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie, obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz obwieszczenie na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Bydgoszczy, a także w Biuletynie Informacji Publicznej; wnioski do projektu planu można było składać w formie tradycyjnej, czyli na piśmie oraz w formie elektronicznej.

Po sporządzeniu projektu planu, został on poddany zarówno opiniowaniu i uzgodnieniu przez organy określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również przedłożony do zaopiniowania (wewnętrznego) przez instytucje dodatkowe, w tym przez Radę Osiedla Okole. Po uzyskaniu ustawowych opinii i uzgodnień do projektu planu, Prezydent Miasta Bydgoszczy zawiadomił o rozpoczęciu konsultacji społecznych, tj. o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w tym o terminie dyskusji publicznej, a także o możliwości składania uwag, m.in. poprzez ogłoszenie w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Bydgoszczy. Uwagi do projektu planu można było składać w sposób tradycyjny lub w formie elektronicznej, przy wykorzystaniu stosownego formularza.

**4.1.12 zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** - co zapewnia stosowanie czynności formalno - prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* tj. zapewniając udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego i wgląd do dokumentacji na poszczególnych etapach jego sporządzenia, w tym także z wykorzystaniem internetu.

**4.1.13 potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** - poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej oraz kanalizacji deszczowej i sanitarnej, funkcjonujących na obszarze bydgoskiej aglomeracji kanalizacyjnej.

**4.1.14 potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska** - w granicach planu oraz w jego sąsiedztwie nie występują tereny i obiekty o przeznaczeniach/funkcjach mogących zagrażać wystąpieniem poważnych awarii.

**4.1.15 potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** - w granicach planu nie występują użytki rolne.

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

Sporządzając projekt planu Prezydent rozpatrzył wnioski, które złożyły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania, instytucje i organy współpracujące przy kształtowaniu polityki przestrzennej miasta oraz wnioski osób fizycznych. Instytucje i organy, w ślad za unormowaniami ustawowymi, wносиły o ochronę interesu publicznego, w szczególności w zakresie ochrony środowiska, ochrony wartościowej zabudowy zabytkowej, zapewnienia dostępu do terenów zieleni, rozbudowy systemu dróg rowerowych i komunikacji publicznej.

Na potrzeby planu zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okole - Śląska” w Bydgoszczy. W projekcie planu uwzględniono wnioski wynikające z ww. dokumentów z zakresu ochrony środowiska.

Do projektu planu została sporządzona prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w której przeanalizowano rozwiązania projektowe związane z planowanym zagospodarowaniem terenów w kontekście istniejącej struktury własnościowej, przy czym w niezbędnym zakresie oszacowano skutki realizacji planowanych inwestycji i wskazano grunty prywatne wymagające wykupu na poszczególne cele publiczne (głównie związane z rozbudową dróg publicznych i ciągu pieszo - rowerowego). W trakcie trwania konsultacji społecznych, tj. wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w terminie przewidzianym ustawowo (do dnia 24 stycznia 2025 r.), możliwe było składanie uwag do planu.

#### **4.3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni nastąpi w efekcie:**

- kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów w oparciu o wskaźniki i parametry nawiązujące do cech zabudowy istniejącej (w tym do intensywności zabudowy, jej wysokości oraz geometrii dachu), w celu wykreowania harmonijnie i spójnie zagospodarowanej przestrzeni miejskiej. Obszar objęty granicami planu w zasadniczej części położony jest na obszarze ukształtowanej funkcjonalno - przestrzennie struktury śródmiejskiej, gdzie zabudowa uzupełniająca, powinna stanowić uzupełnienie istniejącej struktury urbanistycznej, a nowe tereny inwestycyjne powinny być kształtowane w oparciu o zasadę kontynuacji lub nawiązania do historycznego układu urbanistycznego,

- kształtowania systemu drogowego zapewniającego nie tylko prawidłową obsługę terenów inwestycyjnych ale także, z uwagi na parametry dróg, możliwość wykorzystywania transportu zbiorowego jako dodatkowego środka transportu, z uwagi na położenie terenów objętych planem w bezpośrednim sąsiedztwie funkcjonującej sieci linii autobusowych i tramwajowej, co pozwala na spełnienie warunku minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

- zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów m.in. poprzez zapewnienie właściwej szerokości pasów drogowych, umożliwiających budowę chodników, a w przypadku ulicy Granicznej (klasy Z), również ścieżek rowerowych. Dodatkowo, w planie wyznaczono ciągi pieszo - rowerowe zapewniające zarówno dojsię/dojazd do terenów nabrzeża rzeki Brdy, jak również komunikację pieszo - rowerową międzyosiedlową,

- przeznaczenie terenu położonego w rejonie skrzyżowania ul. Śląskiej i Granicznej na cele garażu (parkingu wielopoziomowego) w celu zmniejszenia deficytu miejsc parkingowych na osiedlu.

#### **5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

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

W aktualnej „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Bydgoszczy w okresie maj 2018 - czerwiec 2023” przedmiotowy obszar wskazany jest jako teren objęty trwającą procedurą sporządzenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego zmianę dwóch obowiązujących planów wymagających aktualizacji. Powyższe stanowi nawiązanie do ustaleń przyjętych w poprzedniej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Bydgoszczy w okresie maj 2014 - maj 2018, zgodnie z którą obszar położony w jednostce strukturalnej Okole - Graniczna, obejmujący m.in. teren przedmiotowego planu miejscowego, wymieniono jako obszar wskazany do opracowania nowego planu.

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

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

Podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okole - Śląska” w Bydgoszczy będzie rodziło skutki finansowe dla budżetu miasta związane z rozbudową układu komunikacyjnego oraz rewitalizacją nabrzeży rzeki Brdy. Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognozowane skutki finansowe związane z uchwaleniem ww. planu miejscowego, zawiera sporządzona do projektu planu Prognoza skutków

finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Okole - Śląska” w Bydgoszczy.

Prognoza skutków finansowych opierając się na analizach dotyczących możliwości zagospodarowania obszaru objętego planem, ocenia w sposób szacunkowy koszty realizacji zaproponowanych w planie rozwiązań projektowych (koszty wykupu, realizacji nowych dróg, ewentualnych odszkodowań, itp.), jak również wskazuje ewentualne wpływy do budżetu miasta z tytułu opłat adiacenckich i planistycznych. Faktyczne wartości wydatków i dochodów do budżetu miasta mogą odbiegać od przewidywanych w prognozie.