



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 7 kwietnia 2023 r.

Poz. 2503

UCHWAŁA NR LXVI/1341/23 RADY MIASTA BYDGOSZCZY

z dnia 29 marca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Fordon: osiedle Eskulapa - Jasiniecka" w Bydgoszczy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) uchwala się, co następuje

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Fordon: osiedle Eskulapa – Jasiniecka” w Bydgoszczy, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy, uchwalonego Uchwałą Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022r.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 36 ha, który w granicach określonych na rysunku planu zawiera teren w rejonie ulic: Pod Skarpą, Jasinieckiej, Stefana Ciszewskiego, Romana Kaczmarczyka oraz Niemierzy w Bydgoszczy.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 2. 1. **Następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku 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) nieprzekraczalna linia sytuowania pomieszczeń mieszkalnych w zabudowie;
- 6) ogólnodostępny ciąg pieszo- rowerowy (przebieg proponowany, orientacyjny);
- 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granica strefy konserwatorskiej „W” ochrony archeologicznej;

- 9) obszar do zagospodarowania zielenią;
- 10) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu, nie są obowiązującymi ustaleniami planu i stanowią elementy informacyjne planu:

- 1) granica Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego;
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Północnego Pasa Rekreacyjnego Miasta Bydgoszczy;
- 3) granica obszaru o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi;
- 4) orientacyjna granica działek budowlanych;
- 5) orientacyjne usytuowanie budynku;
- 6) orientacyjny przebieg cieków wodnych;
- 7) linia elektroenergetyczna WN wraz ze strefą;
- 8) gazociąg wysokiego ciśnienia DN200, MOP 2,5 MPa wraz z granicą stref kontrolowanych (zasięg maksymalny);
- 9) granica złoża udokumentowanego kopaliny stałej „Czarnówko” (KN 4489);
- 10) orientacyjny układ jezdni, chodników oraz zieleni przydrożnej.

Rozdział 2. Ogólne ustalenia planu

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

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy stanowią granicę obszaru, na którym dopuszcza się sytuowanie zabudowy, w tym także bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) obowiązujące linie zabudowy stanowią granicę obszaru na którym dopuszcza się sytuowanie zabudowy i co najmniej 50% długości frontowej ściany budynku, będzie usytuowana bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) linie zabudowy określone na rysunku planu nie odnoszą się do:
 - a) podziemnych części budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu w stanie naturalnym,
 - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany budynków, detali wystroju architektonicznego itp., które mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,0m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - c) części budynku, takich jak balkony, tarasy, wykusze, zadaszenia nad wejściami, które mogą wykraczać poza linię zabudowy: o nie więcej niż: 1,5m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - d) części budynku - schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, które mogą wykraczać poza linię zabudowy:
 - w granicach terenów **8.MN, 9.MN, 10.MN, 13.MN, 15.MN i 16.MN** - o nie więcej niż 5,0m o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - w granicach terenów nie wymienionych w tiret 1 - o nie więcej niż 2,0m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
 - e) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon),
 - f) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) pochylni, zjazdów do garaży usytuowanych w budynkach, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,

- h) remontowanych, przebudowywanych oraz nadbudowywanych budynków usytuowanych poza linią zabudowy, o ile zakres przeprowadzonych robót budowlanych nie wykracza poza obrys istniejącego budynku w części, która jest usytuowana poza tą linią;
- 5) w przypadku, gdy na rysunku planu nie określono linii zabudowy, obowiązuje budowa budynków z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budynków;
- 6) pomieszczenia mieszkalne w zabudowie należy sytuować z zachowaniem nieprzekraczalnych linii sytuowania pomieszczeń mieszkalnych w zabudowie, o ile ją wyznaczono na rysunku planu,
- 7) obowiązuje zakaz sytuowania usług związanych z przechowywaniem/ spopielaniem zwłok;
- 8) dopuszcza się budowę urządzeń związanych z ochroną zwierząt, takich jak przepusty, murki naprowadzające;
- 9) sytuowanie elementów infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym z zakresu łączności publicznej (takiej jak anteny), w szczególności wskazane jest w granicach terenów **27.U** i **29.UKR-U**.

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

- 1) północna część obszaru planu, oznaczona na rysunku planu, objęta jest granicami Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony krajobrazu i przyrody;
- 2) zachodnia część obszaru planu, oznaczona na rysunku planu, objęta jest granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Północnego Pasa Rekreacyjnego Miasta Bydgoszczy, dla którego obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony krajobrazu i przyrody;
- 3) w rozumieniu przepisów dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, tereny oznaczone poszczególnymi symbolami, należy kwalifikować:
 - a) tereny MN, MN-U, MW i MW-U, jak tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) pozostałe tereny, jak miejsca dostępne dla ludności;
- 4) w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem, tereny oznaczone poszczególnymi symbolami, należy kwalifikować:
 - a) tereny MN, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) tereny MW, jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) tereny U-MZ, jak tereny zamieszkania zbiorowego,
 - d) teren UO, jak tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) tereny ZP, ZN, jak tereny rekreacyjno- wypoczynkowe;
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących zawsze potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenu oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu sieci uzbrojenia terenu, które mogą być realizowane na warunkach określonych w planie i przepisach odrębnych;
- 6) cały obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 Subzbiornik Bydgoszcz.

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

- 1) w północno- wschodniej części obszaru objętego planem ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, obejmującą teren byłego cmentarza, dla którego obowiązują warunki zagospodarowania określone w §25 pkt 2 c);
- 2) w zachodniej i wschodniej części obszaru objętego planem ustala się strefy konserwatorskie „W” ochrony archeologicznej, w granicach których znajdują się zabytki archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z przepisami o ochronie zabytków;
- 3) przebieg granic stref, o których mowa w pkt 1 i 2, określono na rysunku planu.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

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

- 1) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określone w planie, odnoszą się do nowych, rozbudowywanych, nadbudowywanych, odbudowywanych i wymienianych budynków, oraz do działek i terenów, które nie zostały jeszcze zagospodarowane zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania samochodów osobowych dla obsługi zabudowy, w granicach działki budowlanej, na której usytuowana jest obsługiwana zabudowa chyba, że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 3) możliwe sposoby urządzenia miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - a) na powierzchni terenu,
 - b) w kondygnacji budynku i/lub w jego części,
- 4) obowiązuje zakaz stosowania na powierzchni terenu konstrukcji systemów parkowania wielopoziomowego, o ile nie zostaną one usytuowane w budynku;
- 5) do bilansu, wymaganej zapisami planu minimalnej liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych dla danej funkcji, nie wlicza się miejsc parkingowych, które nie zapewniają niezależnego od innych użytkowników, sposobu ich wykorzystania;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych w granicach terenów oznaczonych symbolem:
 - a) **MN** oraz **MN-U**:
 - 1 miejsce przypadające na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce przypadające na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej nie handlowej,
 - 1 miejsce przypadające na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej- handlu,
 - b) **MW** oraz **MW-U**:
 - 1,5 miejsca przypadające na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce przypadające na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej nie handlowej,
 - 1 miejsce przypadające na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej- handlu,
 - c) **U**, **UZ-UP**, **U-MZ**:
 - 1 miejsce przypadające na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej nie handlowej,
 - 1 miejsce przypadające na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej- handlu,
 - 1 miejsce przypadające na 5 łóżek w budynku zamieszkania zbiorowego,
 - 1 miejsce przypadające na 1 mieszkanie,
 - d) **UO**: 7 miejsc przypadających na 100 zatrudnionych i uczniów,
 - e) **UKR-U**:
 - 4 miejsca dla usług kultu religijnego (kościół),
 - 1 miejsce przypadające na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej, innej niż usługi kultu religijnego (kościół),

- 7) minimalna liczba miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce przypadające na każdy rozpoczęty przedział 50 miejsc do parkowania samochodów osobowych, o ile łączna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, wyznaczonych zgodnie z pkt 6, jest większa niż 10;
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów w granicach terenów oznaczonych symbolem:
 - a) **U, UZ-UP, U-MZ**: 1 miejsce przypadające na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
 - b) **UO**: 8 miejsc przypadających na 100 zatrudnionych i uczniów,
- 9) dopuszcza się sytuowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i ochrony mienia, w tym ochrony przeciwpożarowej, lokalizację awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną, montaż urządzeń ostrzegawczych oraz wzmocnienie stropów nad częściami podziemnymi budynków użyteczności publicznej i budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 10) pozostałe zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania:

- 1) terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – dla celów informacyjnych, na rysunku planu, określa się granicę Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego oraz granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Północnego Pasa Rekreacyjnego Miasta Bydgoszczy;
- 2) terenów górniczych – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – nie określa się, ze względu na niewystępowania w granicach obszaru objętego planem;
- 4) obszarów osuwania się mas ziemnych - nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem; dla celów informacyjnych, na rysunku planu, określa się granicę obszaru o średnim stopniu zagrożenia ruchami masowymi;
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa – nie określa się, ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz nie wyznaczenie takiego krajobrazu w planach zagospodarowania województwa.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem, nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne, ustala się:
 - a) minimalną szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 20,0 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki uzyskanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości – 800 m²,
 - c) kąt położenia granicy w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

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

- 1) na rysunku planu określono strefę wyznaczoną w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, w obrębie której może występować potencjalne oddziaływanie linii elektroenergetycznej, oraz dla której zgodnie z przepisami odrębnymi mogą obowiązywać szczególne wymagania i warunki zagospodarowania terenu, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i wykonywaniu robót budowlanych;
- 2) zasięg oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wymaga uściślenia w oparciu o pomiary rzeczywistego oddziaływania tej linii;
- 3) na rysunku planu określono granicę stref kontrolowanych (zasięg maksymalny) gazociągu wysokiego ciśnienia DN200, MOP 2,5MPa; w strefach, do czasu wyłączenia gazociągu z eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązują szczególne wymagania i warunki zagospodarowania terenu, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i wykonywaniu robót budowlanych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu transportowego:

- 1) system transportowy tworzą:
 - a) drogi publiczne, w tym:
 - ulica klasy głównej - KDG,
 - ulica klasy zbiorczej – KDZ,
 - ulice klasy lokalnej – KDL,
 - ulice klasy dojazdowej – KDD,
 - b) tereny dróg wewnętrznych – KDW,
- 2) ustala się wymóg zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach planu, z zewnętrznym układem transportowym;
- 3) dopuszcza się etapowanie budowy i rozbudowy dróg.

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

- 1) system infrastruktury technicznej tworzą istniejące i projektowane przewody oraz urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, melioracyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, gazowe i telekomunikacyjne zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem, w tym tereny oznaczone symbolem **IE**;
- 2) dopuszcza się budowę oraz utrzymanie, rozbudowę, przebudowę i remonty sieci uzbrojenia terenu, w tym niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu przez który przebiegają;
- 3) nowe i rozbudowywane przewody i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych w planie pod drogi lub infrastrukturę techniczną, a w sytuacjach szczególnych, dopuszcza się ich sytuowanie w granicach terenów o innym przeznaczeniu;
- 4) przewody infrastruktury technicznej należy lokalizować pod powierzchnią terenu;
- 5) podstawowy system: zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną, wodę, telekomunikację, oprowadzenia ścieków komunalnych, stanowią odpowiednie dla danego systemu, sieci uzbrojenia terenu powiązane z systemem zewnętrznym sieci zbiorczych;
- 6) sieci kanalizacji wód opadowych i roztopowych muszą stanowić odrębny system w stosunku do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) system odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
 - a) podstawową zasadą odprowadzenia wód opadowych i roztopowych niewymagających oczyszczenia lub odpowiednio oczyszczonych, jest maksymalne ich zagospodarowania w miejscu występowania, poprzez ich:
 - retencjonowanie z możliwością wykorzystania istniejących lub urządzenie nowych zbiorników i cieków wodnych, przede wszystkim w granicach terenów zieleni urządzonej oraz zieleni objętej formą ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody, lub w granicach działki budowlanej,
 - odprowadzenie do ziemi, z uwzględnieniem warunków gruntowo- wodnych,
 - wykorzystanie do drugorzędnych potrzeb gospodarczych,
 - stopniowe uwalnianie nadmiaru z odpływem do zbiorczej kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg do zbiorczej kanalizacji deszczowej;
- 8) system zaopatrzenia w energię ciepłą stanowią zbiorcze sieci ciepłownicze; dopuszcza się indywidualne systemy grzewcze zasilane gazem, energią elektryczną lub wykorzystujące odnawialne źródła energii (np. poprzez zastosowanie kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych, pomp ciepła) oraz inne paliwa, z zastosowaniem instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie.

§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – do czasu zagospodarowania zgodnego z planem, dopuszcza się zagospodarowanie terenów zielenią albo ich wykorzystywanie w sposób dotychczasowy.

§ 15. Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w granicach terenów:

- 1) dróg publicznych oraz terenów oznaczonych symbolem ZN, ZP, WS, UO, UZ-UP – 5%;
- 2) nie wymienionych w pkt 1) – 30% wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3. Szczegółowe ustalenia planu

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN i 17.MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, i 14.MN obowiązuje budowa budynków w zabudowie wolno stojącej,
 - b) w granicach terenów oznaczonych symbolami 8.MN, 9.MN, 10.MN, 13.MN, 15.MN i 16.MN obowiązuje budowa budynków w zabudowie szeregowej,
 - c) w granicach terenów oznaczonych symbolami 11.MN i 12.MN obowiązuje budowa budynków w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - d) w granicach terenu oznaczonego symbolem 17.MN dopuszcza się budowę budynków w zabudowie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej,
 - e) w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej obowiązuje jednolity charakter zespołu zabudowy, tzn. wymóg budowy budynków o podobnych walorach architektonicznych, charakteryzujących się analogicznymi parametrami w zakresie proporcji i skali budynku, rodzaju i kąta nachylenia dachu, rodzaju i kolorystyki zastosowanych materiałów pokrycia dachu i elewacji,
 - f) w przypadku budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu linii zabudowy określonych na rysunku planu,
 - g) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych dotyczących istniejących budynków usługowych/warsztatowych, ogrodnictwa, usytuowanych w granicach terenów 11.MN, 12.MN i 17.MN;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy, w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, i 14.MN od 0,06 do 0,6,
 - 11.MN i 12.MN od 0,1 do 0,6,
 - 8.MN, 9.MN, 10.MN, 13.MN, 15.MN, 16.MN i 17.MN od 0,3 do 1,4,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN i 7.MN - 60%,
 - 1.MN, 2.MN, 11.MN, 12.MN, 14.MN i 17.MN - 45%,
 - 8.MN, 9.MN, 10.MN, 13.MN, 15.MN i 16.MN - 25%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN i 7.MN - 25%,
 - 1.MN, 2.MN, 11.MN, 12.MN, 14.MN i 17.MN - 30%,

- **8.MN, 9.MN, 10.MN, 13.MN, 15.MN i 16.MN** - 45%,

d) maksymalna wysokość zabudowy, w granicach terenów oznaczonych symbolami:

- **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 11.MN, 12.MN, 14.MN, 17.MN** – 8,5 m,

- **8.MN, 9.MN i 10.MN** – 10 m,

- **13.MN, 15.MN i 16.MN** – 11 m,

e) geometria dachów:

- w granicach terenu oznaczonego symbolem **9.MN** obowiązuje budowa dachów dwu- lub wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,

- w granicach terenów nie wymienionych w tiret pierwsze, obowiązuje budowa dachów dwu- lub wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych od 20° do 40°,

- na budynkach garażowo-gospodarczych dopuszcza się budowę dachów jedno- lub wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych do 20°,

f) kolorystyka pokrycia dachowego:

- w granicach terenów **1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 10.MN, 11.MN, 17.MN** oraz **9.MN** (dla budynków usytuowanych w granicach działek budowlanych przylegających do terenu **50.KDD**) obowiązuje kolorystyka w odcieniach grafit, czarny, antracyt,

- w granicach terenów **5.MN, 12.MN, 13.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN**, oraz **9.MN** (dla budynków usytuowanych w granicach działek budowlanych przylegających do terenu **49.KDD**) obowiązuje kolorystyka w odcieniach brązu,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, w granicach terenów oznaczonych symbolami:

- **4.MN** – 1000 m²,

- **6.MN i 7.MN** – 1400 m²,

- **3.MN i 5.MN** – 2500 m²,

- dla terenów nie wymienionych w tiret 1-3 – nie określa się.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami: 18.MN-U, 19.MN-U i 20.MN-U ustala się:

1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;

a) w przypadku sytuowania funkcji usługowej, dopuszcza się wyłącznie usługi z zakresu:

- pozaszkolnych form edukacji, usług oświaty, informacji i komunikacji, finansowych, ubezpieczeniowych, pocztowych, obsługi rynku nieruchomości, administrowania i usługi wspierające, profesjonalne, naukowe i techniczne,

- usług naprawy i konserwacji artykułów użytku osobistego i domowego,

- usług kosmetycznych i opieki zdrowotnej, handlu,

b) funkcje określone w pkt 1 mogą występować samodzielnie, lub w dowolnym udziale,

c) obowiązuje zakaz funkcji usługowych związanych demontażem pojazdów, obsługą pojazdów (stacja paliw, stacja kontroli/obsługi pojazdów, warsztatów, blacharni, lakierni, wulkanizacji, myjni), stolarni, prosektoriów i krematoriów;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: w przypadku sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje ich budowa w zabudowie wolno stojącej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy w granicach terenu:
 - **18.MN-U i 19.MN-U** – 9,5 m,
 - **20.MN-U** – 8,5 m,
- e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego w granicach terenu:
 - **18.MN-U i 19.MN-U** – dachy w kolorze grafit, czarny, antracyt, o nachyleniu połaci dachowych do 10°, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią,
 - **20.MN-U** – dachy w kolorze grafit, czarny, antracyt, dwu- lub wielospadowe o pochyleniu połaci dachowych od 20° do 40°, z dopuszczeniem budowy dachów jedno- lub wielospadowych o pochyleniu połaci dachowych do 20° na budynkach garażowo-gospodarczych.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami: 21.MW i 22.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: w granicach terenu **22.MW** obowiązuje zakaz sytuowania wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych, z wyłączeniem wiat/osłon miejsc gromadzenia odpadów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - **21.MW** – 10,5 m,
 - **22.MW** – 13,5 m,
 - e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:
 - **21.MW** – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, w kolorystyce brązu,
 - **22.MW** - dachy o nachyleniu połaci dachowych do 10°, w kolorze grafit, czarny, antracyt, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 23.MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej;
 - a) w przypadku sytuowania funkcji usługowej, dopuszcza się wyłącznie usługi z zakresu:
 - pozaszkolnych form edukacji, usług oświaty, informacji i komunikacji, finansowych, ubezpieczeniowych, pocztowych, obsługi rynku nieruchomości, administrowania i usługi wspierające, profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - usług naprawy i konserwacji artykułów użytku osobistego i domowego,
 - usług kosmetycznych i opieki zdrowotnej, handlu,
 - b) funkcje określone w pkt 1 mogą występować samodzielnie, lub w dowolnym udziale,
 - c) obowiązuje zakaz funkcji usługowych związanych demontażem pojazdów, obsługą pojazdów (stacja paliw, stacja kontroli/obsługi pojazdów, warsztatów, blacharni, lakierni, wulkanizacji, myjni), stolarni, prosektoriów i krematoriów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje utrzymanie co najmniej 20% istniejącego drzewostanu, poprzez wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie terenu,

- b) obowiązuje zakaz sytuowania wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych, z wyłączeniem wiat/osłon miejsc gromadzenia odpadów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,85,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%; w przypadku sytuowania wyłącznie funkcji usługowej dopuszcza się parametr maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 14,5m,
 - e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego: dachy o nachyleniu połaci dachowych do 10°, w kolorze grafit, czarny, antracyt, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią.

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami: 24.U-MZ, 25.U-MZ i 26.U-MZ ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej, zamieszkania zbiorowego;
- a) w przypadku sytuowania funkcji usługowej, dopuszcza się wyłącznie usługi z zakresu:
 - opieki zdrowotnej, opieki społecznej,
 - oświaty, pozaszkolnych form edukacji, administrowania, profesjonalnych, naukowych i technicznych, informacji i komunikacji, finansowych, ubezpieczeniowych, pocztowych, gastronomicznych, handlu,
 - b) dopuszcza się funkcję mieszkaniową,
 - c) obowiązuje zakaz funkcji usługowych związanych demontażem pojazdów, obsługą pojazdów (stacja paliw, stacja kontroli/obsługi pojazdów, warsztatów, blacharni, lakierni, wulkanizacji, myjni), stolarni, prosektoriów i krematoriów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) w granicach terenu **25.U-MZ** obowiązuje utrzymanie co najmniej 20% istniejącego drzewostanu, poprzez wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie terenu,
 - b) funkcję mieszkaniową należy sytuować jako wbudowaną w budynek usługowy/ zamieszkania zbiorowego,
 - c) maksymalny udział funkcji mieszkaniowej – 20% powierzchni całkowitej zabudowy funkcji usługowej albo funkcji zamieszkania zbiorowego,
 - d) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,3,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej/terenu - 40%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - h) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego:
 - **26.U-MZ** - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°, w kolorystyce brązu,
 - **24.U-MZ, 25.U-MZ** - dachy o nachyleniu połaci dachowych do 10°, w kolorze grafit, czarny, antracyt, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią;
- 3) dla części terenu **25.U-MZ** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z §11 pkt 3.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami: 27.U, 28.U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej;

- a) w granicach terenów **27.U** obowiązuje zakaz funkcji usługowych związanych demontażem pojazdów, obsługą pojazdów (stacja paliw, stacja kontroli/obsługi pojazdów, warsztatów, blacharni, lakierni, wulkanizacji, myjni), stolarni, prosektoriów i krematoriów,
 - b) w granicach teren **28.U** obowiązuje zakaz funkcji usługowych związanych demontażem pojazdów, obsługą pojazdów (warsztatów, blacharni, lakierni, wulkanizacji), stolarni, prosektoriów i krematoriów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) w granicach terenu **28.U** obowiązuje:
 - utrzymanie co najmniej 20% istniejącego drzewostanu, poprzez wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie terenu,
 - urządzenie, co najmniej wskazanego na rysunku planu, ogólnodostępnego ciągu pieszo- rowerowego, zapewniającego ciągłość układu komunikacji pieszej i rowerowej pomiędzy terenami zlokalizowanymi na jego zakończeniach, w północnej części terenu,
 - b) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,75,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej/terenu - 30%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - f) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - **27.U** - dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°, w kolorze grafit, czarny, antracyt
 - **28.U** - dachy o nachyleniu połaci dachowych do 10°, w kolorze grafit, czarny, antracyt, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią;
- 3) dla części terenu **27.U** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z §11 pkt 1 i 2.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 29.UKR-U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usług kultu religijnego, zabudowy usługowej;
 - a) w przypadku sytuowania funkcji usługowej, nie będącej usługą kultu religijnego, dopuszcza się wyłącznie usługi z zakresu:
 - zamieszkania zbiorowego (dom pielgrzyma, plebania),
 - opieki społecznej, opieki zdrowotnej,
 - pozaszkolnych form edukacji, usług oświaty,
 - b) funkcje określone w pkt 1 mogą występować samodzielnie lub w dowolnym udziale;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,3 do 1,75,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m, z dopuszczeniem dominanty o wysokości do 30,0 m,
 - e) geometria dachów: dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 30.UO ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej – usługi oświaty;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się usługi sportu i rekreacji, kultury, zdrowia, opieki społecznej,
 - b) obowiązuje utrzymanie co najmniej 20% istniejącego drzewostanu, poprzez wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie terenu,
 - c) obowiązuje urządzenie, co najmniej wskazanego na rysunku planu, ogólnodostępnego ciągu pieszo-rowerowego, zapewniającego ciągłość układu komunikacji pieszej i rowerowej pomiędzy terenami zlokalizowanymi na jego zakończeniach,
 - d) dopuszcza się sytuowanie poza nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu, szatni oraz obiektów stanowiących zaplecze techniczne boisk szkolnych, kortów tenisowych, bieżni sportowych służących edukacji i rekreacji,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy od 0,3 do 1,2,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m,
 - e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego: dachy o nachyleniu połaci dachowych do 10°, w kolorze grafit, czarny, antracyt, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 31.UZ-UP ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej- usługi zdrowia, usługi publiczne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje utrzymanie co najmniej 20% istniejącego drzewostanu, poprzez wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie terenu,
 - b) intensywność zabudowy od 0,2 do 1,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej/terenu - 40%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - f) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego: dachy o nachyleniu połaci dachowych do 10°, w kolorze grafit, czarny, antracyt, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami 32.ZN, 33.ZN, 34.ZN i 35.ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni objęty formą ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wymagane zachowanie i ochrona mozaikowości krajobrazu strefy krawędziowej wysoczyzny morenowej, w tym poprzez:
 - kształtowanie różnorodnych form użytkowania gruntów,
 - zakaz wprowadzania obcych gatunków roślin,
 - dopuszczenie kształtowania zieleni, w tym wycinki drzew i krzewów w celach: sanitarnych, kompozycyjnych, ochrony siedlisk, bezpieczeństwa ludzi i mienia, budowy i utrzymania infrastruktury technicznej,

- zachowanie i utrzymanie cieków wodnych/rowów oraz zbiorników wodnych, z dopuszczeniem rozbudowy i regulacji ich przebiegów oraz zwiększania powierzchni retencji wodnej,
- b) obowiązuje urządzenie, co najmniej wskazanych na rysunku planu, ogólnodostępnych ciągów pieszo-rowerowych, zapewniających ciągłość układu komunikacji pieszej i rowerowej pomiędzy terenami zlokalizowanymi na ich zakończeniach,
- c) w granicach terenu **34.ZN** wskazuje się obiekt wpisany do ewidencji zabytków – teren nieczynnego cmentarza objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej, dla którego:
 - obowiązuje upamiętnienie byłego cmentarza poprzez usytuowanie tablicy pamiątkowej/ obelisku,
 - obowiązuje urządzenie zieleni w sposób zachowujący i wskazujący na historyczną kompozycję cmentarza,
 - obowiązuje utrzymanie starodrzewu cmentarnego, z dopuszczeniem wycinki drzew i krzewów w celach: sanitarnych, kompozycyjnych, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia,
 - zakazuje się sytuowania zabudowy kubaturowej;
- 3) dla części terenu **34.ZN** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z §11 pkt 1 i 2.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 36.ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren lasu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki leśnej.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem 37.ZP:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje zachowanie ogólnodostępnego charakteru terenu,
 - b) dopuszcza się kształtowanie różnych form zieleni,
 - c) dopuszcza się urządzenie cieków, zbiorników i urządzeń wodnych związanych z retencją wód opadowych i roztopowych,
 - d) obowiązuje urządzenie, co najmniej wskazanych na rysunku planu, ogólnodostępnych ciągów pieszo-rowerowych, zapewniających ciągłość układu komunikacji pieszej i rowerowej pomiędzy terenami zlokalizowanymi na ich zakończeniach,
 - e) obowiązuje utrzymanie co najmniej 60% istniejącego drzewostanu, poprzez wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie terenu,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu – 70%,
 - g) obowiązuje zakaz budowy dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami 38.WS i 39.WS:

- 1) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązuje ogólnodostępny charakter terenów,
 - b) dopuszcza się budowę zbiorników wodnych o charakterze retencyjnym (mała retencja) oraz regulacje cieków,
 - c) do regulacji cieków/rowów i budowy zbiorników wodnych, należy stosować rozwiązania i wykorzystywać materiały naturalne lub zbliżone do naturalnych, a celem takich działań powinna być retencja wody i wykorzystywanie jej do zasilania terenów zieleni, zwiększanie bioróżnorodności oraz jako elementu zagospodarowania terenu pełniącego funkcje estetyczne i rekreacyjne,

- d) w przypadku skrzyżowania cieków z ciągami pieszo- rowerowymi, należy wybudować obiekty inżynierskie w postaci mostków/ kładek,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń niezbędnych dla potrzeb prawidłowo prowadzonej gospodarki wodnej oraz utrzymanie i konserwacji cieków wodnych, w tym przepusty i zastawki,
- 3) dla części terenu **38.WS** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z §11 pkt 1 i 2.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 40.KDG:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – ulica klasy głównej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) ulica dwujezdniowa z chodnikami, ścieżkami rowerowymi,
 - b) dopuszcza się budowę infrastruktury dla publicznego transportu zbiorowego,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 40,0m.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem 41.KDZ:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami, ścieżkami rowerowymi,
 - b) dopuszcza się budowę infrastruktury dla publicznego transportu zbiorowego,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 45,5m;
- 3) dla części terenu obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z §11 pkt 3.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami 42.KDL, 43.KDL, 44.KDL, 45.KDL i 46.KDL:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – ulica klasy lokalnej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami,
 - b) dopuszcza się budowę infrastruktury dla publicznego transportu zbiorowego,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
 - dla terenu **42.KDL** – 17,0 m,
 - dla terenu **43.KDL** – 8,5 m,
 - dla terenu **44.KDL** – 17,5 m,
 - dla terenów **45.KDL** i **46.KDL** – 15,0 m.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami 47.KDD, 48.KDD, 49.KDD, 50.KDD, 51.KDD, 52.KDD, 53.KDD, 54.KDD:

- 1) przeznaczenie – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
 - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami, z dopuszczeniem układu jednoprzestrzennego,
 - b) w granicach terenu **51.KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się przebieg cieków wodnych (do odtworzenia) oraz wyznacza się obszar do zagospodarowania zielenią, dla którego:
 - obowiązuje zagospodarowanie zielenią minimum 50% powierzchni tego obszaru,

- obowiązuje zakaz urządzania jezdni oraz miejsc do parkowania samochodów,
- dopuszcza się zasady zagospodarowania określone w §28 pkt 2 lit. b - e,
- dopuszcza się urządzenie ciągu pieszo- rowerowego oraz zjazdów na działki budowlane usytuowane po wschodniej stronie terenu **51.KDD**,

c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:

- dla terenu **51.KDD** – 19,0 m,
- dla terenów **47.KDD, 48.KDD, 49.KDD, 50.KDD, 52.KDD i 53.KDD**– 10,0 m,
- dla terenu **54.KDD** – 12,0 m;

3) dla części terenu **48.KDD** obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, zgodnie z §11 pkt 1 i 2.

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami 55.KDW, 56.KDW, 57.KDW, 58.KDW, 59.KDW i 60.KDW:

1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej;

2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- a) ulica jednojezdniowa z chodnikami z dopuszczeniem układu jednoprzestrzennego,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż:
 - dla terenu **56.KDW, 59.KDW i 60.KDW** – 6,0 m,
 - dla terenu **55.KDW** - 8,0 m,
 - dla terenu **58.KDW** – 10,7 m,
 - dla terenu **57.KDW** – 16,0 m.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami 61.IE, 62.IE i 63.IE:

1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej, stacja elektroenergetyczna;

2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się budowę i przebudowę stacji transformatorowych,
- b) obowiązuje zakaz budowy słupowych stacji transformatorowych,
- c) dopuszcza się sytuowanie obiektu stacji transformatorowej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 5%,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 90%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 4,0 m,
- e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego: dachy o nachyleniu połaci dachowych do 20°, w kolorze grafit, czarny, antracyt.

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

§ 35. Tracą moc

- 1) w części Uchwała Nr XLIV/1366/2001 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 28 listopada 2001r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Eskulapa w Bydgoszczy – w granicach obszaru objętego uchwałą;
- 2) w części Uchwała Nr LXVIII/1059/10 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 30 czerwca 2010r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Las Gdański – Bystrzycka” w Bydgoszczy – w granicach obszaru objętego uchwałą.

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Monika Matowska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/1341/23

Rady Miasta Bydgoszczy

z dnia 29 marca 2023 r.

Rozstrzygnięcie
Rady Miasta Bydgoszczy
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Fordon: osiedle Eskulapa - Jasiniecka” w Bydgoszczy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) w związku z art. 17 pkt 14 ww. ustawy, Rada Miasta Bydgoszczy rozstrzyga o nieuwzględnieniu uwag do projektu planu, zamieszczonych w poniższym wykazie.

Lp.	Zgłaszający uwagę, data wpływu uwagi	Treść uwagi	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wraz z uzasadnieniem
Uwagi złożone w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 22 kwietnia do 25 maja 2022r., termin zbierania uwag do 9 czerwca 2022r.				
1.	Osoba fizyczna 02.06.2022	1. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii sytuowania pomieszczeń mieszkalnych w zabudowie, zgodnie z załącznikiem graficznym do pisma. 2. Zmiana parametru maksymalnej wysokości zabudowy, z 13,5m na 15,5m.	23.MW-U (symbol terenu na etapie wyłożenia - 24.MW-U)	Ad.1.1. Uwaga nieuwzględniona; teren 23.MW-U przylega bezpośrednio do terenu rezerwowanego pod drogę główną; z uwagi na jej potencjalne negatywne oddziaływanie na nieruchomości przyległe, poprzez wzmożony hałas drogowy, funkcję mieszkaniową, jako szczególnie chronioną, należy sytuować w oddaleniu od źródła hałasu, jakim będzie ruch pojazdów na drodze. Na powyższe zagadnienie szczególną uwagę zwrócił Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w opinii do projektu planu (pismo z dnia 08.03.2022r., znak NNZ.9022.1.99.2022). Sytuowanie zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie dróg obwodowych powinno cechować oddalenie od potencjalnego źródła hałasu obniżającego komfort zamieszkania. Ad.1.2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie parametru maksymalnej wysokości zabudowy, tj. 15,5m. Mając na uwadze sąsiedztwo, które charakteryzuje się dominującą zabudową mieszkaniową jednorodziną (do 9,0 m) oraz niską zabudową wielorodzinną do 4 kondygnacji nadziemnych (ok. 12-13m) zasadnym jest utrzymanie skali zabudowy poprzez zachowanie maksymalnej wysokości nowych budynków wielorodzinnych do 4 kondygnacji. Uwzględniając potrzeby wynikające z planów budowy budynków pasywnych, zwiększona zostaje maksymalna wysokość zabudowy do 14,5m (z 13,5 m).
2.	Dwie osoby fizyczne 06.06.2022	1. Dla terenu 12.MN (symbol na etapie wyłożenia 13.MN) zachować warunki zagospodarowania jak w obowiązującym planie miejscowym <i>Osiedla</i> Eskulapa, tj. dopuścić: a. możliwość realizacji zabudowy z poddaszem użytkowym włącznie, o wysokość zabudowy do 3 kondygnacji naziemnych, b. scalania działek; 2. Dopuszczyć możliwość realizacji usług przydomowych, w parterach budynków, o nieuciążliwym charakterze, w granicach terenów 12.MN, 6.MN i 7.MN (symbole terenów na etapie wyłożenia 13.MN, 7.MN i 8.MN)	12.MN, 6.MN, 7.MN (symbole terenów na etapie wyłożenia: 13.MN, 7.MN, 8.MN.)	Ad.2.1.a. Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej parametru wysokości wyrażanego liczbą kondygnacji nadziemnych (do 3 kondygnacji), z uwagi na dostosowanie wysokości nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do wysokości budynków istniejących w otoczeniu. Ponadto w planie miejscowym sporządzanym na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w odniesieniu do ustalania wysokości zabudowy, nie operuje się liczbą kondygnacji, a parametrem wyrażonym w metrach. Ad. 2.1.b. Uwaga nieuwzględniona (bezpprzedmiotowa) w części dotyczącej scalania działek ponieważ projekt planu nie wprowadza ograniczeń dotyczących łączenia/scalania nieruchomości. Ad.2.2. Uwaga nieuwzględniona (bezpprzedmiotowa). Możliwość sytuowania w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego (usługowego) o powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku wynika wprost z art. 3 <i>ustawy Prawo budowlane</i> , co nie wymaga ponawiania tej regulacji w prawie miejscowym, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
3.	Dwie osoby fizyczne 09.06.2022	W celu wydzielenia dodatkowych dwóch działek budowlanych uwaga dotyczy: 1. przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy na rzędną o 3m	4.MN	Ad.3.1. Uwaga nieuwzględniona ze względu na potrzebę ochrony skarpy o największych spadkach i zadrzewionej, na terenie Parku Krajobrazowego, przed degradacją w wyniku prowadzenia prac budowlanych.

		wyższą, na północ; 2. zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej w granicach terenu 4.MN.		Ad.3.2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej (<1000m ²) z uwagi na: położenie nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie skarpy Wysoczyzny Świeckiej, w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego, nawiązanie wielkością nowych działek do wielkości działek występujących w sąsiedztwie oraz realizacja wniosku złożonego do projektu planu.
4.	Osoba fizyczna 09.06.2022	1. Zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej z 40% do 15%; 2. Zwiększenie wysokości zabudowy z 10,0m do 12,0m; 3. Zmniejszenie minimalnego kąta nachylenia dachu z 20° do 5° lub dopuszczenie dachów płaskich;	26.U-MZ (symbol terenu na etapie wyłożenia: 27.U-MZ)	Ad.4.1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia pow. biologicznie czynnej, z uwagi na szczególne położenie nieruchomości, na terenie skarpy Wysoczyzny Świeckiej, w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego. Parametr ten w granicach zabudowanych nieruchomości położonych po północnej stronie ul. Pod Skarpą osiąga wartość do 60-70%; Ad.4.2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zwiększenia wysokości zabudowy - w celu utrzymania skali budynków i niedopuszczeniu do powstania efektu „górowania” nowej zabudowy (na rzędnej 60-62 m n.p.m.), nad zabudową istniejącą, położoną bliżej ulicy Pod Skarpą (rzędna 58-59 m n.p.m); Ad.4.3. Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany geometrii dachów, ze względu na zachowanie podobnej geometrii połaci dachowych na budynkach istniejących i projektowanych, po północnej stronie ulicy Pod Skarpą. Zdecydowana większość zabudowy charakteryzuje się dachami stromymi, o pokryciu w kolorystyce brązu/czerwieni.
5.	Osoba fizyczna 09.06.2022	1. usunąć zapis dotyczący realizacji ciągów pieszo-rowerowych w granicach terenów 32.ZN, 33.ZN, 34.ZN i 35.ZN (symbole terenów na etapie wyłożenia: 33.ZN, 34.ZN, 35.ZN 36.ZN) jako ciągów nie mających kontynuacji na terenach sąsiadujących, lub 2. wprowadzić ustalenie nakładające zakaz budowy ścieżek o nawierzchni betonowej lub mineralnej.	32.ZN, 33.ZN, 34.ZN, 35.ZN (symbole terenów na etapie wyłożenia: 33.ZN, 34.ZN, 35.ZN, 36.ZN)	Ad.1. Uwaga nieuwzględniona. Wymienione ciągi pieszo- rowerowe mają swoją kontynuację w kierunku zachodnim (przez grunty Skarbu Państwa do ul. Jasinieckiej) oraz wschodnim, do planowanej drogi będącej wjazdem na Górny Taras Fordonu (w rejonie ul. Grussa). Ich dalszy przebieg w kierunku wschodnim, do osiedla Przylesie, również jest możliwy na działkach stanowiących własność gminy Bydgoszcz. Ad.2. Uwaga nieuwzględniona. Sposób urządzenia ciągów pieszo-rowerowych nie stanowi przedmiotu planu miejscowego.
Uwagi złożone w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 17 sierpnia do 16 września 2022r., termin zbierania uwag do 30 września 2022r.				
6.	Dwadzieścia-dwie osoby fizyczne Data wpływu uwag: od 08.09.2022 do 12.09.2022	1. Zmiana ustalenia planu dotyczącego opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – w § 15 „Stawka procentowa na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w granicach terenów (...)” zamiast słowa „nieruchomości” wpisać „gruntu”.. W obowiązującym planie miejscowym osiedla Eskulapa stawka odnosi się do „wartości gruntu”, a w projekcie planu do „wartości nieruchomości” tj. do budynku i gruntu. Jest to istotna zmiana, która może za sobą pociągnąć opłaty nieadekwatne do stanu majątkowego właścicieli nieruchomości. 2. Ewentualne uzależnienie opłaty od wzrostu wartości nieruchomości od średniej wysokości emerytury publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny, a w indywidualnych przypadkach, w których emerytura jest poniżej	8.MN 9.MN 10.MN	Ad.6.1. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 12 w związku z art. 36 ust.4 ustawy o p. i z.p.* w planie miejscowym ustala się wysokość jednorazowej opłaty, „określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości <u>nieruchomości</u> ”, nie jak proponuje składający uwagę, w odniesieniu do „gruntu”. Stawka jest naliczana wyłącznie w przypadku faktycznego wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu albo jego zmianą. Ad.6.2. Uwaga nieuwzględniona. Zasady i sposób pobierania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego regulowane są przepisami ustawy o p. i z.p.* Zgodnie z art. 36 ust 4 ww. ustawy, opłatę ustaloną w planie określa się w stosunku procentowym do wzrostu wartości <u>nieruchomości</u> (nie gruntu). Natomiast zakres możliwego odstąpienia od pobierania ww. opłaty określa art. 36 ust.4a ustawy o p. i z.p.* i nie przewiduje on uzależnienia wysokości

		wskazanej kwoty, o zniesienie opłaty.		opłaty od wysokości średniej emerytury. Opłata jest naliczana wyłącznie w sytuacji zbycia w okresie 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiana stały się obowiązujące. W projekcie planu wysokość opłaty została określona w zakresie przewidzianym w ww. ustawie (30%).
7.	Dziewięć osób fizycznych Data wpływu 30.09.2022	1. Wyodrębnić teren 10.MN. 2. Doprecyzować ustalenia planu zapisami: a) obowiązuje zasada, że budynki stanowią swoje odbicie lustrzane, b) kąt nachylenia dachu wynosi w części frontowej od 35 do 40 stopni, natomiast w części ogrodowej pomiędzy 20 a 40 stopni w zależności od kąta nachylenia dachu budynku sąsiadującego (powyższe kąty nie dotyczą lukarny w części frontowej budynku).	10.MN	Ad. 7.1. Uwaga nieuwzględniona jako bezprzedmiotowa. Nieruchomości usytuowane po jednej stronie ulicy (numery nieparzyste) położone są w granicach wyodrębnionego, liniami rozgraniczającymi, terenu oznaczonego symbolem 10.MN. Ad. 7.2.a) Uwaga nieuwzględniona. Dla wizualnego odbioru ulicy i utrzymania ładu przestrzennego, istotna jest harmonia wynikająca z zachowania jednolitej formy i gabarytów zabudowy, co zostało zapewnione poprzez ustalenie wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, a także wymóg zachowania jednolitej formy zabudowy w ramach zespołu zabudowy szeregowej i bliźniaczej. Ad.7.2.b) Uwaga nieuwzględniona. W projekcie planu ustalono kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°, co przy jednoczesnym wprowadzeniu obowiązku zachowania harmonijnego charakteru całego zespołu budynków w zabudowie szeregowej, będzie prowadzić do zapewnienia spójność budynków projektowanych z istniejącymi.
8.	Sześć osób fizycznych Data wpływu 30.09.2022	1. Dokonać podziału terenu 9.MN na dwie części, od strony ul. Kulmatyckiego i od strony ul. Jędruszka. 2. Doprecyzować ustalenie planu zapisem: minimalny kąt nachylenia dachu wynosi od 40°	9.MN	Ad. 8.1. Uwaga nieuwzględniona. Jednakowe przeznaczenie terenu, rodzaj zabudowy, a także przyjęte wskaźniki i parametry zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie wskazują na konieczność podziału terenu 9.MN na dwa odrębne tereny. Ad. 8.2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie parametru minimalnego pochylenia połaci dachowych (tj. od 40°). W planie pozostaje zapis ustalający zakres pochylenia połaci dachowych od 20°. (do 45° dla terenu 9.MN). Przy jednoczesnym wprowadzeniu obowiązku zachowania harmonijnego charakteru całego zespołu budynków w zabudowie szeregowej zapewniona jest spójność budynków projektowanych z istniejącymi.
9.	Piętnaście osób fizycznych Data wpływu 30.09.2022	Uzupełnić ustalenia planu o zapis mówiący o tym, że organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę, mając na względzie art. 47 ust. 2 ustawy Prawo budowlane uwzględnia prawa własności właścicieli sąsiednich nieruchomości, w taki sposób żeby wykluczyć ewentualność korzystania właściciela sąsiedniej nieruchomości ze wskazanego zapisu ustawowego.	9.MN 10.MN	Uwaga nieuwzględniona. Plan miejscowy, jako akt niższego rzędu w stosunku do regulacji ustawowych, nie może ograniczać zapisów ustawy, w tym w zakresie działania organów administracji publicznej, m.in. w kwestiach budowy, utrzymania i rozbiórki obiektów budowlanych. Powyższe reguluje ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (art.1).
10	Dwie osoby fizyczne 29.09.2022	Uwaga dotyczy wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 4.MN zgodnie z linią podziału użytku gruntowego RV/ŁV (wg załącznika graficznego do pisma).	4.MN	Uwaga nieuwzględniona. Na etapie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego właściciele nieruchomości położonej u podnóża skarpy złożyli wniosek, który dotyczył dopuszczenia podziału gruntu na pięć części, w następujący sposób (konceptję podziału dołączono do wniosku): 1) cztery mniejsze działki o pow. ok. 1000 m2 ułożone wzdłuż zachodniej granicy z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną i handlowo- usługową; 2) dojazd do ww. działek przewidzieć z działki nr 8, która jest przeznaczona pod drogę, bez wydzielania drogi w granicach działki składających wniosek do planu; 3) jedna większa część, pozostała po wyodrębnieniu ww. działek, również z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną i handlowo- usługową. Jednocześnie, na etapie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, zostały złożone następujące wnioski dotyczące ochrony terenów podskarpowych i samej skarpy w granicach Nadwiślańskiego Parku Krajobrazowego: 1) Zespół Parków Krajobrazowych nad Dolną Wisłą (pismo z dn. 07.01.2019r., znak ZPKnDW 450.88.2018) – wnioskował o wyłączenie z zabudowy obszaru położonego na północ od ul. Pod Skarpą (od około 20-go metra od krawędzi jezdni) i objęcie go przeznaczeniem teren zieleni objętej formą ochrony przyrody lub w ramach miejskiego systemu

				<p>przyrodniczego jako obszaru zieleni parkowej, krajobrazowej i ochronnej</p> <p>2) Wydział Gospodarki Komunalnej UMB (pismo z dn. 16.01.2019r., znak WGK-III.7021.115.2018.JO) – wnioskował o umieszczenie w mpzp przepisów gwarantujących ochronę istniejącego krajobrazu w tym wprowadzenie zakazu zabudowy skarp i zmiany ich ukształtowania</p> <p>3) Stowarzyszenie Społeczny Rzecznik Piesznych w Bydgoszczy (pismo z dn. 24.01.2019r.) – wnioskowała o przeznaczenie terenu na północ od ul. Pod Skarpą jako terenu zieleni, z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej (z wyjątkiem istniejącej zabudowy i infrastruktury).</p> <p>Rozstrzygając złożone wnioski do planu, które stoją w sprzeczności względem siebie (ochrona terenów podskarpowych i samej skarpy, a z drugiej strony wnioski o przeznaczenia nieruchomości, po północnej stronie ul. Pod Skarpą, pod zabudowę) organ sporządzający plan ważył interes publiczny i interes prywatny, mając na względzie potrzebę ochrony naturalnego charakteru krawędzi Wysoczyzny Świeckiej, oraz wniosek o wyznaczenie terenów na cele zabudowy mieszkaniowej, przyjmując następujące rozwiązania funkcjonalno- przestrzenne: części nieruchomości przylegające do ul. Pod Skarpą, charakteryzujące się bardzo niewielkimi różnicami wysokości (teren płaski), zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną; udział tej części stanowi ok. 60% powierzchni działek.</p> <p>Dostęp do drogi publicznej nowo wydzielanych działek możliwy poprzez dojazd wydzielony z własnych nieruchomości osób dokonujących podziału; żadna droga publiczna nie została wyznaczona na gruntach prywatnych. W tym stanie rzeczy, Składający wniosek do planu mają możliwość wydzielenia czterech działek budowlanych po ok. 1000m² wzdłuż zachodniej granicy swojej nieruchomości oraz pozostawienia, po wyodrębnieniu nowych działek budowlanych, jednej większej.</p> <p>Dla części nieruchomości położone w znacznym oddaleniu od drogi (około 105m od ul. Pod Skarpą), na terenie wznoszącym się, charakteryzującym się dużymi spadkami i zadrzewieniami, plan ustala przeznaczenie jako tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody ZN (ok. 40% powierzchni działek). Fragmenty działek położone w granicach terenu ZN mogą zostać wydzielone i włączone do działek powstałych w granicach terenu 4.MN, stanowiąc jedną nieruchomość i mogą być dalej użytkowana jako zielen na skarpie.</p> <p>Porównując szerokość terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Jasienieckiej (teren 2.MN) oraz przy ul. Pod Skarpą (4.MN) należy zauważyć, że to właśnie teren 4.MN charakteryzuje się większą miąższością (szerokością) od ulicy, niż teren 2.MN o ok. 8m.</p> <p>Nieruchomości w granicach terenu 2.MN położone są na rzędnych ok. 60 - 69 m n.p.m., jednakże ich obsługa transportowa odbywa się z ulicy Jasienieckiej, która wznosi się w kierunku północnym właśnie od rzędnej ok. 60 do 69 m n.p.m. Oznacza to, że zjazdy w granicach terenu 2.MN usytuowane są na tej samej wysokości, co obsługiwane przez nie nieruchomości).</p> <p>Dodatkowo należy podkreślić, że przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy, tak ażeby pokrywała się ona z granicą użytków LV – RV spowodowałoby, że nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenu 4.MN wyznaczona by została w granicach terenu 32.ZN – teren zieleni objętej formą ochrony przyrody. Mając powyższe na uwadze, zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy wymagałaby jednoczesnej zmiany przebiegu linii rozgraniczającej ściśle określonej pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami 4.MN i 32.ZN, co składający uwagę pominęli w swoim wystąpieniu.</p>
11	Osoba fizyczna (data nadania pisma 30.09.2022, wpływ 03.10.2022)	Obniżyć wysokość zabudowy, która wynosi 11 metrów. Dotyczy to zapisu w §16 punkt 3 podpunkt d.	13.MN	<p>Uwaga nieuwzględniona w zakresie obniżenia wysokości w granicach terenu oznaczonego symbolem 13.MN, ze względu na wysokość istniejących już budynków, która wynosi ok. 10-11 m.</p> <p>W uwadze nie podano parametru obniżanej wysokości.</p>
<p>Uwagi złożone w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 17 listopada do 21 grudnia 2022r., termin zbierania uwag do 5 stycznia 2023r.</p>				

12	Osoba fizyczna (data nadania 05.01.2023, wpływ 10.01.2023)	1. Obniżyć wysokość zabudowy do 8,5 m dla terenów 8.MN, 9.MN, 10.MN, 13.MN, 15.MN i 16.MN (§16 punkt 3 podpunkt d); 2. Umieścić zapis (przeznaczenie) w granicach terenu 10.MN – „ <i>teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ogrodnictwa</i> ”, co jest zbieżne z przeznaczeniem terenu w obowiązującym planie miejscowym.	8.MN, 9.MN, 10.MN, 13.MN, 15.MN, 16.MN 10.MN	Ad.12.1. Uwaga nieuwzględniona w zakresie obniżenia wysokości zabudowy do 8,5 m, ze względu na fakt, że w granicach wskazanych terenów maksymalna wysokość istniejących już budynków osiąga : - do 11m – tereny 13.MN, 15.MN i 16.MN , - do 10m – tereny 8.MN, 9.MN, 10.MN. Ad.12.2. Uwaga nieuwzględniona w zakresie rozszerzenia przeznaczenia terenu 10MN o funkcję ogrodnictwa, ze względu na fakt, iż ustalone przeznaczenie dla terenu 10.MN dotyczy zrealizowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowej. W granicach terenu 10.MN nie występuje funkcja ogrodnictwa. Ustalenie przeznaczenia dla terenu 10.MN jest kontynuacją przeznaczenia ustalonego w planie miejscowym „osiedla Eskulapa” (Uchwała Nr XLIV/1366/2001 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 28 listopada 2001r.); Teren ten również był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, bez możliwości sytuowania innych funkcji (symbol terenu S.03.Mn).
----	---	--	--	--

*ustawa o p. i z.p. – Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/1341/23
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 29 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bydgoszczy
o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o *finansach publicznych* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, 1692, 1747, 1079, 1768, 1725, 1964 i 2414), Rada Miasta Bydgoszczy określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu:

- budowa dróg publicznych, w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: 47.KDD, 48.KDD, 41.KDZ i 40.KDG,
- budowa i rozbudowa sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych.

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi dokumentach pn.:

- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy”, przyjęte Uchwałą Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022 r.,
- „Bydgoszcz 2030. Strategia rozwoju”, przyjęta Uchwałą Nr XXIV/603/20 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 maja 2020 r.,
- Uchwała Nr XXX/711/20 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 28 października 2020 r. w sprawie uchwalenia Planu Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Kanalizacyjnych na lata 2021 – 2024,
- Uchwała budżetowa i inne programy miejskie.

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami, w tym ustawą z dnia 11 września 2019 r. *Prawo zamówień publicznych* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1710, 1517, 1933, 1812 i 2185) oraz ustawą z dnia 27 sierpnia 2009 r. o *finansach publicznych*.

3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Miasta Bydgoszczy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Nowe inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o *zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków* (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 oraz z 2022 r. poz. 1549) – ze środków własnych przedsiębiorstwa Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Wydatki inwestycyjne, finansowane z budżetu miasta, zostaną zapisane w uchwale budżetowej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/1341/23

Rady Miasta Bydgoszczy

z dnia 29 marca 2023 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę