



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 1 października 2025 r.

Poz. 4375

### UCHWAŁA NR XXII/317/2025 RADY MIASTA BYDGOSZCZY

z dnia 24 września 2025 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Fordon - Sielskie” w Bydgoszczy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) 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 2023r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) uchwala się, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Fordon - Sielskie” w Bydgoszczy, zwany dalej planem miejscowym, 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 miejscowy obejmuje obszar o powierzchni ok. 41 ha ograniczony ulicami: Jana Brzechwy, Generała Władysława Andersa, Kasztelańską i Ametystową oraz od południa linią kolejową nr 209 w Bydgoszczy, w granicach określonych w części graficznej planu miejscowego.

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) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) obowiązująca linia zabudowy,
- 5) linia dzieląca obszar zabudowy na części o różnej maksymalnej wysokości zabudowy,
- 6) ciąg pieszy - przebieg orientacyjny,

- 7) dominanta wysokościowa,
- 8) maksymalna wysokość zabudowy (w metrach),
- 9) obszar do zagospodarowania zielenią,
- 10) symbole i oznaczenia graficzne przeznaczenia terenu;

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

- 1) obiekt wpisany do ewidencji zabytków,
- 2) istniejący szpaler drzew,
- 3) orientacyjna granica działek budowlanych, proponowana,
- 4) orientacyjne usytuowanie budynku,
- 5) orientacyjny układ jezdni i chodników,
- 6) zasięg występowania ograniczeń w sąsiedztwie istniejącego obszaru kolejowego,
- 7) zasięg występowania ograniczeń w sąsiedztwie docelowego obszaru kolejowego,
- 8) granica terenu zamkniętego kolejowego.

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne ustalenia planu miejscowego**

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

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu z zachowaniem ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych,
- 2) linie zabudowy stanowią granicę obszaru, na którym dopuszcza się sytuowanie zabudowy, w tym także bezpośrednio przy tej granicy,
- 3) bezpośrednio przy obowiązującej linii zabudowy wymagane jest usytuowanie co najmniej 50% długości frontowej ściany budynku mieszkalnego,
- 4) obowiązujące linie zabudowy należy rozumieć jako nieprzekraczalne linie zabudowy w przypadku:
  - a) sytuowania budynków mieszkalnych w głębi działki, za istniejącym budynkiem mieszkalnym,
  - b) sytuowania budynków garażowych, gospodarczych,
  - c) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
- 5) linie zabudowy, określone w części graficznej planu, nie odnoszą się do:
  - a) podziemnych części budynku, znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu w stanie naturalnym,
  - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników, warstw ocieplających ściany 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, które mogą wykraczać poza linię zabudowy 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 o nie więcej niż 2,5m, o ile ich obrys nie przekracza linii rozgraniczającej,
  - e) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych i miejsc do parkowania rowerów (zadaszonych osłon),
  - f) urządzeń i obiektów 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;
- 6) w przypadku, gdy w części graficznej planu miejscowego nie określono linii zabudowy, sytuowanie zabudowy z zachowaniem ustaleń planu miejscowego i przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budynków,
- 7) obowiązuje zagospodarowanie terenów w sposób umożliwiający migrację małych zwierząt,
- 8) obowiązuje zakaz sytuowania usług związanych z przechowywaniem/ spopielaniem zwłok,
- 9) dopuszcza się urządzenie określonych w części graficznej ciągów pieszych, w formie ciągów pieszo-rowerowych lub pieszych i rowerowych,
- 10) sytuowanie elementów infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym z zakresu łączności publicznej (maszty, anteny), w szczególności wskazane jest w granicach terenów 1UZ, 1UB, 1US i 2U.

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

- 1) w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony przed hałasem poszczególne tereny należy kwalifikować:
  - a) MNS, MNW-MNB, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MW, jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) MNW-U, MW-U, jak tereny mieszkaniowo- usługowe,
  - d) UE, jak tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) ZP, jak tereny rekreacyjno- wypoczynkowe;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w tym sieci uzbrojenia terenu, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, oraz inwestycji zgodnych z przeznaczeniem terenów;
- 3) cały obszar planu miejscowego położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 Subzbiornik Bydgoszcz;
- 4) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) obowiązuje zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwa stałe.

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

- 1) w części graficznej planu miejscowego, w granicach terenów 3MNS-MNB i 3MNS-U, wskazuje się obiekty wpisane do ewidencji zabytków, dla których obowiązuje:
  - a) zachowanie w istniejącym obrysie budynków, z dopuszczeniem ich przebudowy,
  - b) zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki, tynków i kolorystyki,
  - c) zachowanie i konserwacja elewacji ceglanych, z zakazem ich tynkowania, malowania i ocieplania,
  - d) zakaz ocieplania elewacji frontowych, ścian w konstrukcji szkieletowej drewnianej oraz innych elewacji ozdobionych detalem architektonicznym,
  - e) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne,
  - f) przywrócenie stolarki z materiałów i w formie historycznej, wymiana stolarki wyłącznie na stolarkę z materiałów historycznych z zachowaniem podziałów i kształtu;
- 2) obiekty wpisane do ewidencji zabytków określono w części graficznej planu miejscowego.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: w zagospodarowaniu przestrzeni publicznych należy uwzględnić:

- 1) wysokie walory jakościowe, estetyczne, funkcjonalne terenów oraz wykorzystanych materiałów budowlanych,
- 2) rozwiązania ułatwiające poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami,
- 3) kształtowanie zieleni podkreślającej przebieg ciągów komunikacyjnych, w tym utrzymywanie zieleni przydrożnej w terenach dróg.

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

- 1) w przypadku gdy w stanie istniejącym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy (np. wysokość budynku) oraz zagospodarowania terenu (np. powierzchnia biologicznie czynna, powierzchnia zabudowy) są większe lub są mniejsze w stosunku do wymaganych w ustaleniach planu miejscowego, i nie ma możliwości doprowadzenia ich do wartości wymaganych w ustaleniach planu miejscowego (np. wymagałoby to rozbiórki budynku), dopuszcza się utrzymanie tych parametrów i wskaźników, z jednoczesnym zakazem, odpowiednio, ich dalszego zwiększania (np. wysokości budynku, powierzchni zabudowy) lub pomniejszania (np. wielkości powierzchni biologicznie czynnej),
- 2) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku, którego wysokość w stanie istniejącym jest większa niż maksymalna wysokość określona w ustaleniach planu miejscowego dla danego rodzaju budynku, dopuszcza się przy zachowaniu przepisów odrębnych, aby budynek ten w części, która będzie stanowiła rozbudowę lub nadbudowę, osiągnął wysokość istniejącego budynku w części stykającej się z planowaną rozbudową lub nadbudową,
- 3) w przypadku rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku, którego geometria dachu i kolorystyka pokryć dachowych w stanie istniejącym są inne niż parametry dachu określone w przepisach planu miejscowego dla danego rodzaju budynku, dopuszcza się przy zachowaniu przepisów odrębnych, aby budynek ten w części która będzie stanowiła rozbudowę lub nadbudowę, zachował parametry w zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych, które będą nawiązywały do geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych istniejącego budynku, który będzie podlegał tej rozbudowie lub nadbudowie, z wyłączeniem sytuacji gdy nadbudowa będzie polegała na wykonaniu nowej kondygnacji w istniejącym budynku,
- 4) sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - a) na powierzchni terenu, w/na budynku,
  - b) 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 miejscowego wynika inaczej,
  - c) obowiązuje zakaz stosowania na powierzchni terenu konstrukcji systemów parkowania wielopoziomowego, o ile nie zostaną one usytuowane w budynku,
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych w granicach terenów:
  - a) MNS, MNW-MNB oraz MNW-U:
    - 2 miejsca przypadające na 1 lokal mieszkalny,
    - 1 miejsce przypadające na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> podstawowej powierzchni użytkowej funkcji usługowych niehandlowych, w budynku,
    - 3 miejsca przypadające na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> podstawowej powierzchni użytkowej funkcji usługowych handlowych, w budynku,
  - b) MW oraz MW-U:
    - 1,3 miejsca przypadające na 1 lokal mieszkalny,
    - 2 miejsca przypadające na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> podstawowej powierzchni użytkowej funkcji usługowych niehandlowych, w budynku,

- 3 miejsca przypadające na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> podstawowej powierzchni użytkowej funkcji usługowych handlowych, w budynku,

c) U:

- 2 miejsca przypadające na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> podstawowej powierzchni użytkowej funkcji usługowych niehandlowych, w budynku,
- 3 miejsca przypadające na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> podstawowej powierzchni użytkowej funkcji usługowych handlowych, w budynku,

d) UE: 2 miejsca przypadające na 100 uczniów,

e) US: 10 miejsc przypadające na każde rozpoczęte 100 miejsc na trybunach,

f) UZ, UB: 2 miejsca przypadające na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> podstawowej powierzchni użytkowej funkcji usługowych w budynku,

- 6) do bilansu, wymaganej zapisami planu miejscowego minimalnej liczby miejsc do parkowania samochodów osobowych, nie wlicza się miejsc parkingowych, którym nie zapewniono niezależnego od innych użytkowników, sposobu ich wykorzystania,
- 7) minimalna liczba miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach terenów określonych w pkt 8:
  - a) 1 miejsce na każde od 6 do 100 miejsc do parkowania samochodów,
  - b) 2 miejsca na każde 100 miejsc do parkowania samochodów powyżej 100 miejsc, chyba, że z przepisów odrębnych wynika inaczej,
- 8) minimalna liczba miejsc do parkowania rowerów w granicach terenów:
  - a) U, MW-U, MNW-U, UZ, UB: 1 miejsce przypadające każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> podstawowej powierzchni użytkowej funkcji usługowych,
  - b) UE, US: 10 miejsc przypadających na 100 uczniów,
- 9) pozostałe zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu miejscowego.

#### **§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania:**

- 1) terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – nie określa się, ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa – nie określa się, ze względu na niewyznaczenie krajobrazu priorytetowego w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym, 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 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granicy w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi – od 60° do 120°,
- 3) ustalone w pkt 2 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą terenów dróg i infrastruktury technicznej.

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

- 1) w części graficznej planu miejscowego określono zasięgi występowania ograniczeń w sąsiedztwie istniejącego i docelowego obszaru kolejowego, w granicach którego zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego, występują szczególne wymagania i warunki dotyczące zabudowy i zagospodarowania;
- 2) w granicach poszczególnych terenów:
  - a) obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnienie:
    - wody do celów przeciwpożarowych oraz dojazdów dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej,
    - dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,
  - b) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, sytuowanie obiektów i urządzeń niezbędnych do zapewnienia bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym lokalizację budowli ochronnych oraz awaryjnych źródeł zasilania w wodę i energię elektryczną.

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

- 1) system komunikacji tworzą:
  - a) komunikacja drogowa publiczna, w tym:
    - droga główna ruchu przyspieszonego – KDR,
    - droga główna – KDG,
    - droga zbiorcza – KDZ,
    - droga zbiorcza lub komunikacja kolejowa – KDZ-KKK,
    - drogi lokalne – KDL,
    - drogi dojazdowe – KDD,
  - b) komunikacja drogowa, w tym:
    - drogi wewnętrzne – KR,
    - drogi wewnętrzne lub infrastruktura techniczna – KR-I,
  - e) komunikacja pieszo- rowerowa lub komunikacja kolejowa – KP-KKK,
  - f) komunikacja kolejowa KKK;
- 2) ustala się wymóg zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach planu miejscowego, a także dróg kolejowych, z zewnętrznym układem transportowym.

**§ 13. 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;
- 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 drogi lub infrastrukturę techniczną, a także dopuszcza się ich lokalizowanie 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) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania, z zastrzeżeniem pkt 6, poprzez:
  - a) retencjonowanie,
  - b) wykorzystywanie do drugorzędnych celów gospodarczych,

c) odprowadzenie do ziemi,

- 6) w przypadku wyczerpania możliwości całkowitego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu występowania, dopuszcza się odprowadzenie ich nadmiaru do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;
- 7) stacje transformatorowe należy lokalizować w granicach terenów przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną, a także dopuszcza się ich sytuowanie w granicach innych terenów, z wyłączeniem terenów zieleni urządzonej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 14.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – do czasu zagospodarowania zgodnego z planem miejscowym, 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: ZP, UE, US, KR-I, KP-KKK, KKK, IE oraz I – 5%,
- 2) nie wymienionych w pkt 1) – 30% wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 16.** Dla terenów: 1MNS, 2MNS i 3MNS, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje jednolity charakter zespołu zabudowy w układzie szeregowym, 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,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu linii zabudowy określonych w części graficznej planu miejscowego,
  - c) nadziemna intensywność zabudowy, w granicach terenów:
    - 1MNS, 2MNS – od 0,2 do 0,9,
    - 3MNS – od 0,3 do 1,25,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy, w granicach terenów:
    - 1MNS, 2MNS – 8,5 m,
    - 3MNS – 11 m,
  - g) kąt nachylenia połaci dachowych do 25°,
  - h) kolorystyka pokrycia dachowego, w granicach terenów:
    - 1MNS, 2MNS – w kolorystyce grafit, czerń, antracyt,
    - 3MNS – w kolorystyce brązu.

**§ 17.** Dla terenów: 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 3MNW-MNB, 4MNW-MNB, 5MNW-MNB, 6MNW-MNB i 7MNW-MNB, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach,

- b) w zabudowie bliźniaczej 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,
- c) w przypadku budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki, przy zachowaniu linii zabudowy określonych w części graficznej planu miejscowego,
- d) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych dotyczących istniejących budynków usługowych/warsztatowych,
- e) w granicach terenu 3MNW-MNB usytuowany jest budynek wpisany do ewidencji zabytków, dla którego obowiązują zasady określone w §6 pkt 1,
- f) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- h) maksymalna udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- i) maksymalna wysokość zabudowy:
  - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 8,0 m,
  - budynku garażowo- gospodarczego – 4,0 m,
- j) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 15°, w kolorystyce grafit, czerni, antracyt, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią.

**§ 18.** Dla terenów 1MNW-U, 2MNW-U i 3MNW-U, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
  - a) ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach,
  - b) w zakresie usług wyklucza się usługi handlu hurtowego, usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi sportu i rekreacji, usługi kultu religijnego oraz usługi rzemieślnicze związane z obsługą motoryzacji;
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) w granicach terenu 3MNW-U usytuowane są budynki wpisane do ewidencji zabytków, dla których obowiązują zasady określone w §6 pkt 1,
  - b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,05 do 0,5,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego – 8,5 m,
    - budynku garażowo- gospodarczego – 4,0 m, z dopuszczeniem maksymalnej wysokości 17,0m dla wieży dawnej remizy strażackiej, usytuowanej w granicach terenu 3MNW- U i oznaczonej w części graficznej planu miejscowego jako dominanta wysokościowa,
  - f) nachylenie połaci dachowych, w granicach terenów:
    - 1MNW-U i 2MNW-U do 10°, w kolorystyce grafit, czerni, antracyt, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią,
    - 3MNW-U do 25°, w kolorystyce brązu, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią.

**§ 19.** Dla terenów: 1MW i 2MW, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- b) uzupełniające: usługi handlu detalicznego, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi biurowe i administracji,
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) usługi uzupełniające należy sytuować w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
- c) w obszarach do zagospodarowania zielenią, wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego:
- obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni lub zagospodarowanie zielenią, w stopniu nie mniejszym niż 60% powierzchni tego obszaru, zawartego w granicach działki budowlanej,
  - obowiązuje zakaz sytuowania miejsc do parkowania samochodów i dojazdów, z wyłączeniem zjazdów z terenu drogi I KDZ,
  - dopuszcza się budowę naturalnych systemów retencjonowania, filtrowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu (ogrody deszczowe),
  - dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania oraz urządzeń służących rekreacji,
- d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,5 do 2,5,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej - 40%,
- f) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- g) maksymalna wysokość zabudowy w granicach terenów:
- 1MW – 19,0 m,
  - 2MW – 19,0 m i 25,0 m, zgodnie z oznaczeniami w części graficznej planu miejscowego,
- h) nachylenie połaci dachowych do 10°, w kolorystyce grafit, czerń, antracyt, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią,
- 3) w granicach terenu 2MW obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w sąsiedztwie obszaru kolejowego, zgodnie z §11 pkt 1).

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- a) ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach,
- b) w zakresie usług wyklucza się usługi handlu hurtowego, usługi handlu wielkopowierzchniowego oraz usługi rzemieślnicze związane z obsługą motoryzacji,
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych,
- b) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych, dotyczących istniejących budynków produkcyjnych i magazynowych, z wyłączeniem nadbudowy,
- c) dopuszcza się wykonywanie robót budowlanych dotyczących istniejących budynków usług handlu wielkopowierzchniowego, z wyłączeniem rozbudowy i nadbudowy,
- d) w obszarach do zagospodarowania zielenią, wyznaczonych w części graficznej planu miejscowego:
- obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni lub zagospodarowanie zielenią, w stopniu nie mniejszym niż 60% powierzchni tego obszaru, zawartego w granicach działki budowlanej,
  - obowiązuje zakaz sytuowania miejsc do parkowania samochodów i dojazdów, z wyłączeniem zjazdów z terenów dróg przyległych,
  - dopuszcza się budowę naturalnych systemów retencjonowania, filtrowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu (ogrody deszczowe),

- dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania oraz urządzeń służących rekreacji,
  - e) nadziemna intensywność zabudowy od 0,5 do 2,5,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej - 40%,
  - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 30%,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy w granicach terenu:
    - 1MW-U – 19,0 m,
    - 2MW-U – 13,0 m, 19,0 m i 25,0 m, zgodnie z oznaczeniami w części graficznej planu miejscowego,
  - i) nachylenie połaci dachowych do 10°, w kolorystyce grafit, czerni, antracyt, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią,
  - j) w granicach terenu 1MW-U obowiązuje urządzenie, co najmniej wskazanych w części graficznej planu miejscowego, ogólnodostępnych ciągów pieszych, zapewniających ciągłość układu komunikacji pieszej pomiędzy terenami zlokalizowanymi na ich zakończeniach,
- 3) w granicach terenu 2MW-U obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w sąsiedztwie obszaru kolejowego, zgodnie z §11 pkt 1).

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

- 1) przeznaczenie – teren usług; wyklucza się usługi handlu hurtowego, usługi handlu wielkopowierzchniowego oraz usługi rzemieślnicze związane z obsługą motoryzacji;
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy od 0,2 do 1,7,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej - 30%,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 40%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy w granicach terenów:
    - 1U – 9,0 m,
    - 2U – 15,0 m dla budynków oraz dopuszcza się 35,0 m dla budowli,
  - e) nachylenie połaci dachowych do 10°, w kolorystyce grafit, czerni, antracyt, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią.

**§ 22.** Dla terenu 1UZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy od 0,2 do 1,7,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej - 25%,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 50%
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m dla budynków oraz dopuszcza się 35,0 m dla budowli,
  - e) nachylenie połaci dachowych do 15°, w kolorystyce grafit, czerni, antracyt, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią.

**§ 23.** Dla terenu 1UB, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) w obszarze do zagospodarowania zielenią wyznaczonym w części graficznej planu miejscowego:
    - obowiązuje utrzymanie istniejącej zieleni lub zagospodarowanie zielenią w stopniu nie mniejszym niż 60% powierzchni tego obszaru, zawartego w granicach działki budowlanej,

- zakaz sytuowania miejsc do parkowania samochodów i dojazdów, z wyłączeniem zjazdów z terenu drogi 3KDD,
- dopuszcza się budowę naturalnych systemów retencjonowania, filtrowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu (ogrody deszczowe),
- dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania oraz urządzeń służących rekreacji,

b) nadziemna intensywność zabudowy od 0,2 do 1,7,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej - 25%,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 50%,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 18,0 m dla budynków oraz dopuszcza się 35,0 m dla budowli,

f) nachylenie połaci dachowych do 35°, w kolorystyce brązu, czerwieni, grafitu, czerni, antracytu, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią.

**§ 24.** Dla terenu 1UE, ustala się:

1) przeznaczenie – teren usług edukacji;

2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się sytuowanie poza nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w części graficznej planu miejscowego, budynku szatni oraz obiektów stanowiących zaplecze techniczne boisk szkolnych, kortów tenisowych, bieżni,

b) w obszarze do zagospodarowania zielenią wyznaczonym w części graficznej planu miejscowego:

- obowiązuje utrzymanie istniejącego drzewostanu lub zagospodarowanie zielenią wysoką i średniowysoką w stopniu nie mniejszym niż 60% powierzchni tego obszaru, zawartego w granicach działki budowlanej,
- zakaz sytuowania miejsc do parkowania samochodów,
- dopuszcza się budowę naturalnych systemów retencjonowania, filtrowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu (ogrody deszczowe),
- dopuszcza się sytuowanie elementów zagospodarowania oraz urządzeń służących rekreacji,

c) nadziemna intensywność zabudowy od 0,2 do 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej - 50%,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 30%,

f) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m,

g) nachylenie połaci dachowych do 10°, w kolorystyce grafit, czerń, antracyt, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią.

**§ 25.** Dla terenu 1US, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren usług sportu i rekreacji,

b) uzupełniające: usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki,

2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się sytuowanie poza nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w części graficznej planu miejscowego, szatni oraz obiektów stanowiących zaplecze techniczne boisk, kortów tenisowych, bieżni

b) w obszarze do zagospodarowania zielenią wyznaczonym w części graficznej planu miejscowego:

- obowiązuje utrzymanie istniejącego drzewostanu lub zagospodarowanie zielenią wysoką i średniowysoką w stopniu nie mniejszym niż 60% powierzchni tego obszaru, zawartego w granicach działki budowlanej,

- zakaz sytuowania miejsc do parkowania samochodów,
- dopuszcza się budowę naturalnych systemów retencjonowania, filtrowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu (ogrody deszczowe),
- c) nadziemna intensywność zabudowy od 0,2 do 1,3,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej - 40%,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 40%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy: 15,0 m dla budynków oraz dopuszcza się 35,0 m dla budowli,
- g) nachylenie połaci dachowych do 10°, w kolorystyce grafit, czerni, antracyt, z dopuszczeniem zagospodarowania dachów zielenią,
- h) dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc do parkowania samochodów osobowych, miejsca urządzone w granicach terenu 1KR-I, w ilości nieprzekraczającej 60% wymaganego zapotrzebowania na te miejsca dla terenu 1US.

**§ 26.** Dla terenu 1ZP, ustala się:

- 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) obowiązuje urządzenie, co najmniej wskazanych w części graficznej planu miejscowego, ciągów pieszych, zapewniających ciągłość układu komunikacji pieszej pomiędzy terenami zlokalizowanymi na ich zakończeniach,
  - d) dopuszcza się urządzenie cieków, zbiorników i urządzeń wodnych związanych z retencją wód opadowych i roztopowych,
  - e) obowiązuje zakaz budowy dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń usytuowanych w granicach sąsiadujących terenów.

**§ 27.** Dla terenu 1IE:

- 1) przeznaczenie – teren elektroenergetyki,
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budowę i przebudowę stacji transformatorowej,
  - b) obowiązuje zakaz budowy słupowej stacji transformatorowej,
  - c) dopuszcza się sytuowanie obiektu stacji transformatorowej ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - d) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej - 5%,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy do działki budowlanej – 90%,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy - 5,5 m,
  - h) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego: dachy o nachyleniu połaci dachowych do 20°, w kolorze grafit, czarny, antracyt.

**§ 28.** Dla terenu 1I, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej; w zakresie infrastruktury wyklucza się gazownictwo, obsługę produktów naftowych, oczyszczalnię ścieków i gospodarowanie odpadami,
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej - 30%,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy do działki budowlanej – 50%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy - 5,5 m,
- e) geometria dachów i kolorystyka pokrycia dachowego: dachy o nachyleniu połaci dachowych do 20°, w kolorze grafit, czarny, antracyt.

**§ 29.** Dla terenu 1KDR, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) fragment ulicy jednojezdniowej lub dwujezdniowej z chodnikami oraz infrastrukturą dla ruchu rowerowego,
  - b) dopuszcza się budowę infrastruktury dla publicznego transportu zbiorowego,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, nie może być większa niż 4,3 m,
- 3) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w sąsiedztwie obszaru kolejowego, zgodnie z §11 pkt 1).

**§ 30.** Dla terenu 1KDG, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi głównej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) fragment ulicy dwujezdniowej z chodnikami oraz infrastrukturą dla ruchu rowerowego,
  - b) dopuszcza się budowę infrastruktury dla publicznego transportu zbiorowego,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, nie może być większa niż 4,2 m.

**§ 31.** Dla terenu 1KDZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami oraz infrastrukturą dla ruchu rowerowego,
  - b) dopuszcza się budowę infrastruktury dla publicznego transportu zbiorowego,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, nie może być mniejsza niż 13,4 m,
- 3) obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w sąsiedztwie obszaru kolejowego, zgodnie z §11 pkt 1).

**§ 32.** Dla terenów: 1KDL i 2KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami,
  - b) dopuszcza się budowę infrastruktury dla publicznego transportu zbiorowego,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, nie może być mniejsza niż:
    - dla terenu 1KDL – 11,7m,
    - dla terenu 2KDL – 11,9 m.

**§ 33.** Dla terenów: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) ulica jednojezdniowa z chodnikami, z dopuszczeniem układu jednoprzestrzennego,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, nie może być mniejsza niż:
    - dla terenów 1KDD, 4KDD – 9,4 m,
    - dla terenu 2KDD – 9,7 m,
    - dla terenu 7KDD – 12,2 m,
    - dla terenu 3KDD – 11,7m,
    - dla terenu 5KDD – 10,6m,
    - dla terenu 6KDD – 6,0m.

**§ 34.** Dla terenów: 1KR, 2KR, 3KR i 4KR, ustala się:

- 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 zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, nie może być mniejsza niż:
    - dla terenu 1KR – 6,5 m,
    - dla terenu 2KR – 7,0 m,
    - dla terenów 3KR i 4KR – 8,0m.

**§ 35.** Dla terenu 1KR-I, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej lub infrastruktury technicznej; w zakresie infrastruktury wyklucza się gazownictwo, obsługę produktów naftowych, oczyszczalnię ścieków i gospodarowanie odpadami,
- 2) zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach,
  - b) ulica jednojezdniowa z chodnikami z dopuszczeniem układu jednoprzestrzennego,
  - c) dopuszcza się urządzenie miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym na potrzeby bilansowania miejsc do parkowania dla terenu 1US, w ilości nieprzekraczającej 60% wymaganego zapotrzebowania na te miejsca dla terenu 1US,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej – 25%.

**§ 36.** Dla terenu 1KDZ-KKK, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:
  - a) ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach,
  - b) ulica jednojezdniowa z chodnikami oraz infrastrukturą dla ruchu rowerowego,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, nie może być większa niż 11,4 m.

**§ 37.** Dla terenu 1KP-KKK, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji pieszo-rowerowej lub komunikacji kolejowej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu:

- a) ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, nie może być mniejsza niż: 5,0 m.

**§ 38.** Dla terenów 1KKK i 2KKK, ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji kolejowej;
- 2) zasady i parametry zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego, nie może być większa niż:
  - a) dla terenu 1KKK – 8,0,
  - b) dla terenu 2KKK – 4,2 m.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

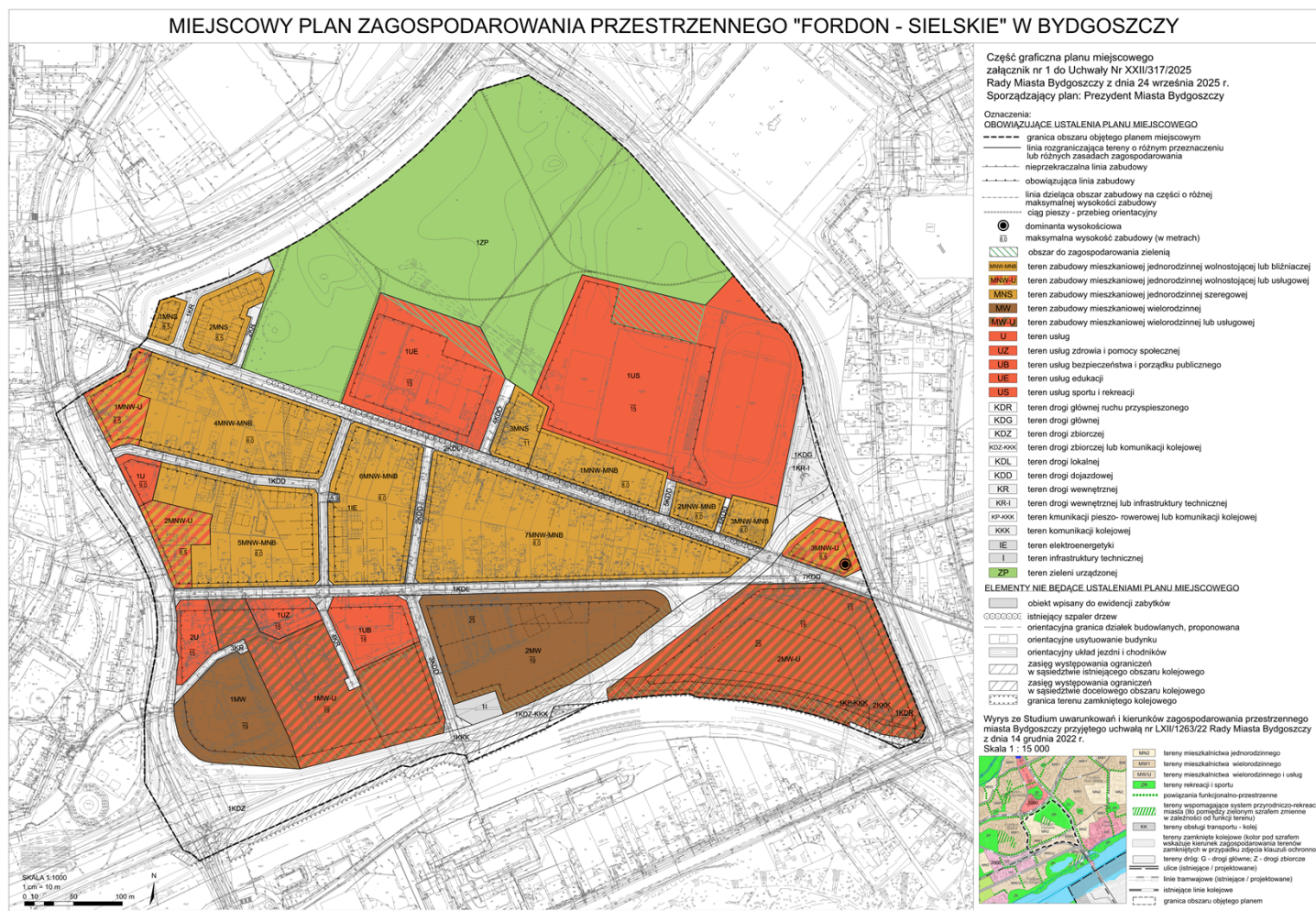
- 1) Uchwała Nr XVIII/431/03 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 17 grudnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wyzwolenia z fragmentem terenu Powiśla w jednostce Fordon w Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Kuj.- Pom. Nr 74, poz. 1272 z dnia 28 czerwca 2004 r.),
- 2) Uchwała Nr XLIV/1367/2001 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 28 listopada 2001r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Akademickie - Wschód w jednostce Fordon w Bydgoszczy (Dz. Urz. Woj. Kuj.- Pom. Nr 24, poz. 476 z dnia 18 kwietnia 2002 r.),
- 3) Uchwała Nr XLIV/817/97 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 26 listopada 1997r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Produkcyjnej w Bydgoszczy – Fordon Sielskie (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 2, poz. 5 z dnia 9 stycznia 1998 r.).

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

Przewodnicząca Rady Miasta

**Monika Matowska**

## część graficzna planu miejscowego



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/317/2025

Rady Miasta Bydgoszczy

z dnia 24 września 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bydgoszczy  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
"Fordon - Sielskie" 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 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Miasta Bydgoszczy nie uwzględnia następujących uwag:

**Uwagi wniesione przez osobę fizyczną w dniu 05.05.2025 r.:**

**Treść uwag:**

**1. Zmiana prowadzenia drogi 1KDZ:**

- a) poprzez zastosowanie innego połączenia z drogą 1KDG (zastosowanie łuków wymuszających spowolnienie ruchu),
- b) poprzez prowadzenie drogi ingerując w działkę nr 24/17 obr. 339,
- c) z nieznacznym wpływem na działkę nr 116, w celu zachowania istniejącej zabudowy,
- d) przez działkę nr 111, która obecnie w znaczącej większości i tak jest zajmowana pod wymienioną inwestycję,
- e) poprzez proponowane zmiany inwestycji (budowa drogi), co będzie miało mniejszy wpływ na istniejącą zabudowę, jak również poprawi bezpieczeństwo przyszłego połączenia drogi 1KDZ i 1KDG,

2. Część działki nr 116 traci charakter działki budowlanej, całkowicie uniemożliwione jest korzystanie z pozostałego terenu dla celów zabudowy mieszkaniowej. W związku z powyższym uwaga dotyczy:

- a) zapisania w planie konieczności scalenia działek 119 i pozostałości działki 116, lub przeznaczenie działki 116 na usprawnienie komunikacji z ul. Produkcyjną,
- b) zgodnie z paragrafem 10, brak jest możliwości podziału dz. 119 na dwie odrębne działki budowlane,
- c) konsolidacja działek nr 119 i 116 powinna pozostać po stronie inwestora publicznego realizującego drogę 1KDZ i powinna zostać zapisana w planie miejscowym,
- d) nie można pozostawiać nieruchomości 116 tracącej swój dotychczasowy charakter budowlany; istniejąca zabudowa gospodarcza wykracza poza dozwoloną linię zabudowy, a budynek 116;3 zajmuje część pasa drogowego,
- e) konieczność scalenia działek nr 116 i 119 powinna spoczywać na podmiocie realizującym inwestycję pożytku publicznego.

**3. Określić przybliżoną perspektywę czasową realizacji nowego zagospodarowania.**

4. Biorąc pod uwagę tylko i wyłącznie charakter historyczny, to budynek mieszkalny Sielska 1 ma większe znaczenie historyczne i plan powinien zapewniać pozostawienie tego budynku.

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczą uwagi:** działki nr 24/17, 111, 116 i 119, obr. 339;

**Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczą uwagi:** 1KDZ, 2MW-U, 3MNW-MNU, 1KR-I, 7MNW-MNB;

**Uzasadnienie:**

**Ad. 1.a)** Przedstawione w planie miejscowym rozwiązania ilustrujące proponowaną geometrię jezdni/chodników, chociaż nie są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego, wskazują na możliwość

zaprojektowania rozwiązań zgodnych z przepisami technicznymi dotyczącymi dróg wraz z zachowaniem wymagań bezpieczeństwa na drogach publicznych. Przyjęte rozwiązania uzyskały pozytywne uzgodnienia ZDMiKP w Bydgoszczy. Ze względu na klasę planowanej drogi 1KDZ – droga publiczna - ulica klasy zbiorczej, nie ma możliwości dowolnego kształtowania łuków poziomych przyszłej jezdni. Stosowanie elementów organizacji ruchu tj. szykan, mijanek, ostrych łuków, aby wymusić spowolnienie ruchu – wykracza poza rozstrzygnięcia planistyczne. O rozwiązaniach w zakresie organizacji ruchu decyduje zarządca drogi w oparciu o przepisy odrębne, głównie przepisy ruchu drogowego.

**Ad. 1.b)** Przeprojektowanie pasa drogowego ulicy klasy zbiorczej 1KDZ, tak aby w jeszcze większym stopniu przebiegała ona przez działkę nr 24/17 oznaczałoby, że jej nowy przebieg poważnie ingerowałby w funkcjonowanie zakładu produkcyjnego usytuowanego w granicach ww. nieruchomości. Większa ingerencja w obszar działki nr 24/17 nie powodowałaby wyburzeń, co jednak nie zmienia faktu, że w istotny sposób ograniczyłaby możliwość obsługi transportowej funkcjonującego zakładu produkcyjnego.

Na części działki nr 24/17, przylegającej do projektowanego pasa drogowego drogi 1KDZ, usytuowane są miejsca parkingowe oraz plac manewrowy służące m.in. pojazdom ciężarowym, obsługującym zakład. Dodatkowo, zajęcie większej części działki nr 24/17 pod rozwiązania drogowe, stanowiłoby istotną zmianę w stosunku do układu drogowego ustalonego w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Wyzwolenia z fragmentem terenu Powiśla w jednostce Fordon w Bydgoszczy z 2003r. Zgodnie z ww. planem miejscowym tylko północno-zachodni fragment działki 24/17 przeznaczony był pod budowę drogi zbiorczej. Zaproponowane w planie miejscowym rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, nie ingerują istotnie w istniejący układ parkingów/ placów manewrowych, przez co możliwe jest dalsze funkcjonowanie zakładu produkcyjnego, również po realizacji planowanej drogi zbiorczej.

**Ad. 1.c)** Szczegółowe analizy docelowego układu drogowego, pomimo dokonania odcinkowego zawężenia pasa drogowego ulicy zbiorczej 1KDZ, nie pozwalają ominąć planowaną drogą istniejącego budynku Sielska 1. Jest to budynek, który zgodnie z obowiązującym od 2003 roku miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Wyzwolenia z fragmentem terenu Powiśla w jednostce Fordon w Bydgoszczy, również znajdował się w liniach rozgraniczających teren drogi publicznej, tj. przewidziany był do wyburzenia z chwilą budowy drogi zbiorczej 132aKZ\*. Nowe rozwiązania drogowe (1KDZ) zawarte w planie miejscowym pozwalają zachować budynki Sielska 6, 8 i 8A, które w dotychczas obowiązującym planie były przewidziane docelowo do rozbiórki.

Należy podkreślić, że w stosunku do dotychczas obowiązującego na omawianym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wyzwolenia z fragmentem terenu Powiśla w jednostce Fordon w Bydgoszczy (Uchwała Nr XVIII/431/03 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 17 grudnia 2003 r.), pas planowanej drogi zbiorczej zawężono z ok. 47 m do ok. 18 m. Zgodnie z obowiązującym od 2003r. planem miejscowym, w rejonie zbiegu ulic Produkcyjnej, Sielskiej i Kasztelańskiej, aż cztery budynki mieszkalne jednorodzinne były położone w pasie drogowym planowanej drogi zbiorczej (132aKZ\*), co powodowałoby konieczność ich wyburzenia z chwilą rozpoczęcia budowy drogi zbiorczej. Nowy plan miejscowy ogranicza wyburzenia, w obszarze pasa drogowego 1KDZ, do jednego budynku.

**Ad. 1.d)** Planowana droga zbiorcza 1KDZ jest prowadzona przez zachodnią część działki nr 111, co stanowi również kontynuację polityki przestrzennej ustalonej w obowiązującym od 2003 roku miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Wyzwolenia z fragmentem terenu Powiśla w jednostce Fordon w Bydgoszczy.

**Ad. 1.e)** Zgodnie z planem miejscowym proponowany układ drogowy w tej części osiedla, tj. skrzyżowanie planowanej drogi zbiorczej (1KDZ) i drogi głównej (ul. Kasztelańska), wymaga stosowania rozwiązań spełniających przepisy techniczne dotyczące dróg publicznych i w podobnej formie jest powszechnie stosowany w Bydgoszczy. Za takie rozwiązanie nie można uznać tworzenia jezdni z ostrymi łukami poziomymi w ciągu ulicy zbiorczej. Dodatkowo, prowadzenie drogi wg propozycji zawartej w uwadze, w większym stopniu wpływa na zagospodarowanie otaczających nieruchomości, niż to zaproponowano w planie miejscowym. Co prawda nowy plan miejscowy, analogicznie jak obowiązujący dotychczas plan miejscowy z 2003 r., przewiduje docelową rozbiórkę budynku Sielska 1, ale nie ingeruje ponad miarę w nieruchomości sąsiednie, umożliwiając m.in. dalsze funkcjonowanie zakładu produkcyjnego na działce nr 24/17.

**Ad. 2.a)** Wprowadzenie regulacji prawnych obejmujących obowiązkowe połączenie działek nr 119 i zachodniej części działki 116 lub włączenie zachodniej części działki 116 w granice pasa drogowego, nie znajduje uzasadnienia prawnego jak i funkcjonalnego. Plan miejscowy nie może w formie nakazu wskazywać obligatoryjnego łączenia określonych nieruchomości. Nie ma też uzasadnienia powiększanie terenu drogi publicznej, stąd nie ma przesłanek do włączenia całej działki nr 116, w granice pasa drogowego ul. Produkcyjnej, czy dróg przyległych.

**Ad. 2.b)** Ustalenia §10 planu miejscowego dotyczą *zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości*, tzn. procedury uregulowanej w art. 102 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami*. Powyższe zapisy nie mają zastosowania do działek nr 116 i 119. Plan miejscowy nie przewiduje wdrożenia procedury scalania i podziału działek w jego granicach.

**Ad. 2.c)** Kwestie dotyczące gospodarowania nieruchomościami, w tym poza granicami inwestycji celu publicznego (np. droga publiczna), nie są przedmiotem regulacji planu miejscowego. Powyższe wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wskazującego na obligatoryjne i fakultatywne elementy planu miejscowego. Ewentualne działania w zakresie zbywania nieruchomości, łączenia działek, nabywania nieruchomości, w tym na potrzeby realizacji celu publicznego, regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* i z dnia 10 kwietnia 2003 r. *o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych*. Ponieważ ww. kwestie regulują ustawy i rozporządzenia wykonawcze, przedmiotowych regulacji nie zawiera się w prawie miejscowym, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

**Ad. 2.d)** Nieprzekraczalna linia zabudowy odnosi się do sytuowania nowych budynków i nie ma wpływu na budynki już istniejące, które mimo tego, że znajdują się poza jej zasięgiem, mogą być zachowane w dotychczasowej formie. Szczegółowe regulacje w tym zakresie zawiera §4 pkt 5 lit. h) uchwały planu oraz art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

**Ad. 2.e)** Plan nie nakłada obowiązku nabycia zachodniej części działki nr 116 przez właściciela działki nr 119. Wyłożony do publicznego wglądu, w terminie od 18.03.2025r. do 18.04.2025 r., projekt planu miejscowego wskazywał jedynie możliwość wyznaczenia nowej działki budowlanej składającej się ze wschodniej części działki nr 119 i zachodniej części działki nr 116 w celu racjonalnego jej zagospodarowania. Ewentualny udział podmiotu publicznego w nabywaniu części nieruchomości zbędnych dla realizacji inwestycji celu publicznego, które wcześniej stanowiły większą działkę prywatną, regulują przepisy odrębne, a nie ustalenia planu miejscowego.

**Ad. 3)** Określenie ram czasowych realizacji inwestycji, w tym inwestycji celu publicznego, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, nie stanowi elementu planu miejscowego. Określenie terminu realizacji inwestycji publicznych może zostać zawarte np. w strategii rozwoju gminy, wieloletnim planie inwestycyjnym, programie budowy i utwardzenia dróg, itp.

**Ad. 4)** Wartość historyczno-konserwatorską obiektów budowlanych określają służby ochrony zabytków. Zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w ewidencji zabytków zostały ujęte budynki przy ul. Sielskiej 2, 4, 6 i 8; wszystkie te obiekty w planie miejscowym zostały stosownie oznaczone i opisane. Są one bardzo charakterystyczne dla zabudowy ulicy Sielskiej. Budynku przy ul. Sielskiej 1 nie wskazano jako cenny pod względem konserwatorskim, co wynika z jego niewyróżniającej się formy i stopnia znaczących przekształceń w obrębie samej bryły budynku.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/317/2025

Rady Miasta Bydgoszczy

z dnia 24 września 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bydgoszczy**

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego "Fordon - Sielskie" 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 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), 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 dróg publicznych przewidzianych w planie prowadzić będą właściwe jednostki miejskie;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w których kompetencji leży rozwój sieci, zgodnie z miejscowym planem oraz z przepisami odrębnymi;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie, 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 i podmiotów zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXII/317/2025

Rady Miasta Bydgoszczy

z dnia 24 września 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 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**