



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

Bydgoszcz, dnia 7 listopada 2025 r.

Poz. 5052

UCHWAŁA NR XXIII/339/2025 RADY MIASTA BYDGOSZCZY

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje - Cegielniana" 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, 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) uchwała się co następuje:

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "Bartodzieje - Cegielniana" w Bydgoszczy, zwany dalej "planem miejscowym" po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonego uchwałą Nr LXII/1263/22 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 14 grudnia 2022 r.

2. Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,87 ha, ograniczony ulicami: Swarzewską, Cegielnianą, Fordońską i Ceramiczną 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 dla planu miejscowego - załącznik nr 4.

Rozdział 1. **Ustalenia planu miejscowego**

§ 2. 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;
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy (w metrach);
 - 2) linia dzieląca obszar zabudowy na części o różnej maksymalnej wysokości zabudowy;
 - 3) symbol i oznaczenie graficzne dotyczące przeznaczenia terenu.

§ 3. Przeznaczenie oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 1MW-U:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług;
- 2) wyklucza się usługi handlu hurtowego, usługi handlu wielkopowierzchniowego, usługi rzemieślnicze związane z obsługą techniczną pojazdów, ślusarstwem, stolarstwem, tokarstwem i spawalnictwem;
- 3) ustalone przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub wspólnie w dowolnych proporcjach;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,5 do 4,0;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej - 0,25;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy - zgodnie z oznaczeniem liczbowym określonym w części graficznej planu miejscowego: 23 m, 26 m, 30 m;
- 9) kąt nachylenia dachu do 12°;
- 10) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów w przypadku realizacji nowej zabudowy:
 - a) 0,8 miejsca do parkowania samochodów osobowych przypadającego na 1 lokal mieszkalny w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych,
 - b) 1 miejsce do parkowania samochodów osobowych przypadające na 1 lokal mieszkalny,
 - c) 15 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów administracyjno-biurowych, urzędów,
 - d) 12 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, handlowych, gastronomicznych,
 - e) 8 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 100 miejsc siedzących w obiektach widowiskowych, sportowych, kinach, teatrach,
 - f) 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 100 studentów/zatrudnionych obiektów nauki i szkolnictwa wyższego, edukacji,
 - g) 15 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 100 łóżek w hotelach/szpitalach,
 - h) 5 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 100 łóżek w internatach lub zwiedzających w obiektach wystawowych,
 - i) 12 miejsc do parkowania samochodów osobowych przypadających na 1000 m² powierzchni użytkowej bibliotek, obiektów usług zdrowia,
 - j) dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową – nie mniej niż 1 stanowisko na parkingach o liczbie miejsc do parkowania od 6 do 100 miejsc oraz 2 stanowiska na każde 100 miejsc do parkowania na parkingach powyżej 100 miejsc;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów:
 - a) 0,7 miejsca przypadającego na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowo-usługowych,
 - b) 0,6 miejsca przypadającego na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów biurowych,
 - c) 1,0 miejsce przypadające na 5 lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych,
 - d) 2,5 miejsc przypadających na 100 miejsc w kinie,
 - e) 7,5 miejsc przypadających na 100 uczniów i studentów;
- 12) obowiązuje realizacja miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje sytuowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, poza którymi nie może być sytuowana zabudowa, z wyłączeniem:

- a) podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu,
 - b) okapów, gzymsów, rynien, rur spustowych, podokienników oraz innych detali wystroju architektonicznego elewacji, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 0,8 m,
 - c) zadaszeń nad wejściami, balkonów, galerii, tarasów, wykuszy, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, które mogą wykraczać poza linię zabudowy nie więcej niż 1,5 m,
 - d) miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (śmietników),
 - e) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się przebudowy istniejącej zabudowy znajdującej się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) cały obszar planu miejscowego położony jest w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 140 Subzbiornik Bydgoszcz;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska teren MW-U wskazuje się jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, parkingów oraz garaży;
- 4) obowiązują ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne, ustala się:
 - a) minimalną szerokość frontu działki - 20,0 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi - od 70° do 110°,
 - d) wymienione w lit. a, b i c parametry nie dotyczą wydzielanych działek pod drogi i infrastrukturę techniczną.

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

- 1) obowiązuje uwzględnianie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wysokości wynikających z położenia w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczego urządzenia naziemnego oraz powierzchni ograniczającej przeszkody dla lotniska Bydgoszcz, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) obowiązuje, zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych oraz dojazdów dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji - ustala się powiązanie komunikacji z układem zewnętrznym.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- 1) rozbudowa i lokalizacja nowej zabudowy musi uwzględniać istniejące i projektowane sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi ograniczenia;

- 2) ustala się powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) projektowane sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować pod powierzchnią terenu;
- 4) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania, z zastrzeżeniem pkt 5, poprzez:
 - a) retencjonowanie,
 - b) wykorzystywanie do drugorzędnych celów gospodarczych,
 - c) odprowadzanie do ziemi;
- 5) w przypadku wyczerpania możliwości całkowitego zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu występowania, dopuszcza się odprowadzenie ich nadmiaru do zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.
 - § 10. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30 %.
 - § 11. Z uwagi na istniejące uwarunkowania funkcjonalno - przestrzenne i środowiskowe nie ustala się:
 - 1) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2. Przepisy końcowe

§ 12. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr LXXI/1456/23 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 września 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje - Bałtycka” w Bydgoszczy (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego poz. 6097 z dnia 5 października 2023 r.);

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

Przewodnicząca Rady Miasta

Monika Matowska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "BARTODZIEJE-CEGIELNIANA" W BYDGOSZCZY

Załącznik Nr 1 - część graficzna planu miejscowego,
do uchwały Nr XXIII/339/2025
Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 29 października 2025 r.
Sporządzający plan miejscowy: Prezydent Miasta Bydgoszczy

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:

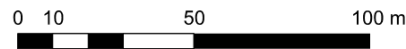
- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- maksymalna wysokość zabudowy (w metrach)
- linia dzieląca obszar zabudowy na części o różnej maksymalnej wysokości zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług

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



- granica obszaru objętego planem miejscowym
- tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego i usług
- rejon koncentracji usług w zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej
- powiązania funkcjonalno-przestrzenne

SKALA 1:1000
1 cm = 10 m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/339/2025
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 29 października 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Bydgoszczy o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bartodzieje - Cegielniana”
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, 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:

1 Pismo - Uwagi wniesione przez osobę fizyczną w dniu 03.09.2025 r.:

- **Uwaga:** Odniesienie się do odwołania od Decyzji Prezydenta Miasta Bydgoszczy Nr 645/2018 z dnia 6 lipca 2018 r. w zakresie nieprawidłowości przy jej wydawaniu oraz pominięcia wielu aspektów technicznych i funkcjonalnych między innymi utrudnienia wypowiedzenia się stronom poprzez doręczenia powiadomień dzień przed wydawaniem decyzji, brak w momencie wydawania decyzji informacji o oddziaływaniu na środowisko oraz dokumentacji geologicznej.
Interesariusz zaznacza, iż nie zgadza się z uzasadnieniem inwestora dla inwestycji, który nie interesuje się dobrem okolicznych mieszkańców i wielokrotnie pomija stronę społeczną. Informacja o tym, iż spółdzielnia i mieszkańcy podnosili zasadność tak dużej inwestycji w otoczeniu z uwagi na występowanie w jej sąsiedztwie budynków 3-4 piętrowych oraz szkoły specjalnej.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Uwaga nie dotyczy procedury sporządzenia planu miejscowego. Przytoczone w uwadze wnioski i odwołania odnoszą się do decyzji administracyjnych, zakresu ich treści i postępowania administracyjnego.

- **Uwaga:** Stwierdzenie, że planowana inwestycja bezpośrednio naraża sąsiednie budynki na uszkodzenia (brak przedstawienia inwentaryzacji uszkodzeń budynków). W uwadze podnoszona jest kwestia utrudnień spowodowanych zwiększeniem natężenia ruchu kołowego, hałasu i zanieczyszczenia powietrza.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Plan miejscowy nie przesądza o szczegółowych rozwiązaniach technicznych, szczegółowe kwestie dotyczące warunków gruntowo-wodnych i sposobu posadowienia obiektów są rozstrzygane na etapie projektów budowlanych, poprzedzonych badaniami geotechnicznymi. Organ wydający pozwolenie na budowę jest zobowiązany do weryfikacji, czy inwestycja nie stwarza zagrożeń dla sąsiednich nieruchomości.
Wpływ inwestycji na warunki ruchu oraz zasady obsługi komunikacyjnej są dostosowane do przewidywanych zmian w strukturze ruchu i oceniane przez zarządcę drogi na etapie uzgadniania projektu budowlanego przez zarządcę drogi tj. Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej. Projekt planu miejscowego nie obejmuje swoimi granicami terenów przyległych dróg publicznych. Ustalenia planu miejscowego zostały uzgodnione z zarządcą drogi oraz zaopiniowane z organami właściwymi z zakresu ochrony środowiska.

2 Pismo - Uwagi wniesione przez Wspólnotę mieszkaniową przy ul. Cegielnianej 2,4,6,8 w Bydgoszczy w dniu 03.09.2025 r.:

- **Uwaga:** Wysokość budynków nie powinna przekraczać 17 m z uwagi na naruszenie charakteru zabudowy w obrębie Bartodzieje – Cegielniana - Swarzewska i pogorszenie warunków użytkowania mieszkańców zamieszkałych przy ul. Cegielnianej i ulic sąsiednich oraz zwiększenie wysokości projektowanej zabudowy do np. 23 m wpłynie na warunki obciążeń na grunt. Możliwość naruszenia warunków gruntowo-wodnych z uwagi na głębokie wykopy w trakcie budowy.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Dla przedmiotowego terenu aktualnie obowiązuje plan miejscowy „Bartodzieje-Bałtycka” w Bydgoszczy (uchwała Nr LXXI/1456/23 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 września 2023 r.), zgodnie z którym maksymalna wysokość zabudowy jest zróżnicowana od 18 m do 30 m. W projekcie planu miejscowego nie wprowadza się nowych ograniczeń ani zmian obowiązujących ustaleń planistycznych, co pozwoli na kontynuację istniejących i planowanych działań inwestycyjnych. Jednostkową zmianą jest ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 23 m od strony ul. Fordońskiej mającą na celu umożliwienie oddania do użytku i funkcjonowania budynku, który został wybudowany uzyskując maksymalną wysokość 22,75m, przyjętą w zatwierdzonym projekcie budowlanym na etapie pozwolenia na budowę. Plan miejscowy nie przesądza o szczegółowych rozwiązaniach technicznych, szczegółowe kwestie dotyczące warunków gruntowo-wodnych i sposobu posadowienia obiektów są rozstrzygane na etapie projektów budowlanych, poprzedzonych badaniami geotechnicznymi. Organ wydający pozwolenie na budowę jest zobowiązany do weryfikacji, czy inwestycja nie narusza warunków gruntowo-wodnych ani nie stwarza zagrożeń dla sąsiednich nieruchomości.

- **Uwaga:** Skarga na brak odpowiedzi na żądanie wznowienia postępowania zakończonych wydaniem pozwolenia na budowę budynku mieszkalno-usługowo-handlowego przy ul. Fordońskiej 19, Stwierdzenie dotyczące utraty podstawy, a tym samym racji bytu wydanej decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu w związku z jej uchYLENIEM przez wyrok NSA.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Uwaga nie dotyczy procedury sporządzenia planu miejscowego. Skarga dotycząca wcześniejszych postępowań administracyjnych pozostaje poza zakresem postępowania planistycznego, plan miejscowy stanowi odrębny akt prawa miejscowego o charakterze ogólnym i nie odnosi się do indywidualnych rozstrzygnięć administracyjnych.

3-9 Pisma - Uwagi wniesione przez osoby fizyczne o takiej samej treści w dniu 03.09.2025 r.:

- **Uwaga:** Maksymalna wysokość zabudowy na całym terenie 1MW-U nie powinna przekraczać 17 m z uwagi na występowanie w najbliższym sąsiedztwie zabudowy o maksymalnej wysokości 17 m.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Dla przedmiotowego terenu aktualnie obowiązuje plan miejscowy „Bartodzieje-Bałtycka” w Bydgoszczy (uchwała Nr LXXI/1456/23 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 września 2023 r.), zgodnie z którym maksymalna wysokość zabudowy jest zróżnicowana od 18 m do 30 m. W projekcie planu miejscowego poza zmianą wysokości zabudowy od strony ulicy Fordońskiej nie wprowadza się nowych ograniczeń ani zmian obowiązujących ustaleń planistycznych, co pozwoli na kontynuację istniejących i planowanych działań inwestycyjnych.

- **Uwaga:** W Prognozie oddziaływania na środowisko pominięto zagadnienie nasłonecznienia sąsiednich nieruchomości co może ograniczyć lub uniemożliwić korzystanie z fotowoltaiki m.in. nieruchomościom na terenie ozn. symbolem 9.MN w planie miejscowym „Bartodzieje – Bałtycka” w Bydgoszczy,.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Zakres merytoryczny prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony z organami ochrony środowiska: Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, organy te również zaopiniowały pozytywnie prognozę. Zakres prognozy nie obejmuje analizy nasłonecznienia, która z kolei jest wymagana na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę w trybie indywidualnej decyzji administracyjnej.

- **Uwaga:** W planie nie określono dopuszczalnej głębokości posadowienia budynków. W prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzono, że iły to grunty ekspansywne i nie można dokładnie przewidzieć jak zachowają się te grunty po zmianie zagospodarowania terenu.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Uwaga dotyczy zagadnień technicznych projektu budowlanego. Plan miejscowy nie reguluje kwestii głębokości posadowienia budynków. Ustalenia planu miejscowego zawierają parametr maksymalnej wysokości zabudowy, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - art. 15 ust. 2 pkt 6. Plan miejscowy nie przesądza o szczegółowych rozwiązaniach technicznych, szczegółowe kwestie dotyczące warunków gruntowo-wodnych i sposobu posadowienia obiektów są rozstrzygane na etapie projektów budowlanych, poprzedzonych badaniami geotechnicznymi.

- **Uwaga:** Stwierdzenie, że prognoza oddziaływania na środowisko jest wykonana błędnie ponieważ zakłada, że „*Teren objęty mpzp (...) ze wszystkich stron otacza zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa*”. Pominięto odniesienie się do terenów 3.ZP-US i 9.MN wg mpzp “Bartodzieje-Bałtycka” w Bydgoszczy.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Zakres merytoryczny prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony z organami ochrony środowiska: Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska. Organy te również zaopiniowały pozytywnie prognozę nie wnosząc uwag do przedłożonego dokumentu.

- **Uwaga:** Nie zbadano natężenia ruchu i przepustowości przyległych ulic. Stwierdzenie, że przedmiotowy mpzp znacznie zwiększy gęstość zaludnienia, a co za tym idzie natężenie ruchu.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Wpływ inwestycji na warunki ruchu oraz zasady obsługi komunikacyjnej są dostosowane do przewidywanych zmian w strukturze ruchu i oceniane przez zarządcę drogi na etapie uzgadniania projektu budowlanego przez zarządcę drogi tj. Zarządu Dróg Miejskich i Komunikacji Publicznej. Projekt planu miejscowego nie obejmuje swoimi granicami terenów przyległych dróg publicznych. Ustalenia planu miejscowego zostały uzgodnione z zarządcą drogi oraz zaopiniowane z organami właściwymi z zakresu ochrony środowiska.

- **Uwaga:** Naczelny Sąd Administracyjny dnia 19.10.2023 r. uchylił decyzję Prezydenta Miasta Bydgoszczy nr 210/2020 ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji udzielającej pozwolenie na budowę dla budynku A, decyzją nr 334/2023 z dnia 17.07.2023 r. Nie można więc twierdzić, że Inwestor działa na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych. Zaistniała sytuacja nie może stanowić uzasadnienia do wprowadzenia zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem Miasto musi mieć na uwadze dobro wszystkich mieszkańców, a nie jedynie inwestora.
- **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** 1MW-U.
- **Ustalenia projektu planu miejscowego dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub teren usług.
- **Uzasadnienie:** Uwaga nie dotyczy procedury sporządzenia planu miejscowego. W przedmiocie inwestycji mieszkaniowo – usługowej wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, na podstawie której obiekt został wybudowany. Projekt planu miejscowego ustala maksymalną wysokość zabudowy do 23 m od strony ul. Fordońskiej mającą na celu umożliwienie oddania do użytku i funkcjonowania budynku, który został wybudowany uzyskując maksymalną wysokość 22,75m, przyjętą w zatwierdzonym projekcie budowlanym na etapie pozwolenia na budowę.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/339/2025
Rady Miasta Bydgoszczy
z dnia 29 października 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
Rady Miasta Bydgoszczy

**o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
"Bartodzieje - Cegielniana" 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 infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w których kompetencji leży rozwój sieci, zgodnie z planem miejscowym oraz z przepisami odrębnymi;
- 2) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w planie miejscowym, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będzie wieloletnia prognoza finansowa Miasta Bydgoszczy, strategia rozwoju Bydgoszczy, a także plany rozwojowe i modernizacyjne sieci sporządzane przez właściwe przedsiębiorstwa.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIII/339/2025

Rady Miasta Bydgoszczy

z dnia 29 października 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