

UCHWAŁA NR LXVIII/1294/06
RADY MIASTA BYDGOSZCZY
 z dnia 26 kwietnia 2006r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bielawy-Chodkiewicza”
 w Bydgoszczy.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 oraz z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Bydgoszczy uchwalonym Uchwałą Nr XLVI/980/05 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 27 kwietnia 2005 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bielawy w Bydgoszczy w rejonie ulicy Chodkiewicza, obejmujący obszar ograniczony ulicami: Chodkiewicza, Lelewela, Cichą i Mierostawskiego o powierzchni 2,94 ha, w granicach określonych na rysunku planu oraz nadaje mu się nazwę „Bielawy-Chodkiewicza”.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Bielawy w Bydgoszczy, obejmującego teren ograniczony ulicami: Józefa Sukowskiego, projektowaną trasą W-Z, Al. Kard. Stefana Wyszyńskiego, Karola Chodkiewicza, przyjętego uchwałą Nr XXV/774/2000 Rady Miasta Bydgoszczy z dnia 31 maja 2000r.

3. Integralne części uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, jako załącznik Nr 1, z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Bydgoszczy, stanowiącym załącznik Nr 1/1a i 1/1b;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, jako załącznik Nr 2.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **adaptacji istniejących obiektów** – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących obiektów przy dostosowaniu ich obecnych funkcji do przeznaczenia terenu, określonego w niniejszej uchwale;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylnych pod kątem nie większym niż 15°;
- 3) **funkcje usługowe o nieuciążliwym charakterze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć różne formy działalności usługowych, których charakter nie jest uciążliwy dla funkcji mieszkaniowych, tj. nie powodujące hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza, nadmiernego wytworzenia odpadów, nie wymagające obsługi transportem o zwiększonym tonażu itp.;
- 4) **liniach podziałów na działki budowlane – orientacyjnych** – należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu określające podział terenu na działki budowlane, których przebieg może być zmieniony, jeśli będzie to uzasadnione projektem zagospodarowania terenu;
- 5) **liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określonych** – należy przez to rozumieć linie przedstawiane na rysunku planu określające granice terenów o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, których przebieg nie podlega zmianom;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu poza którymi w kierunku przyległych terenów, zabrania się sytuowania obiektów budowlanych, przy czym:

podpis


 2006-07-20

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi dotyczą wszystkich zewnętrznych elementów budynku, tj. wykuszy, logii, balkonów, zadaszeń, schodów i pochylni oraz innych detali architektonicznych,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy niepokrywające się z liniami rozgraniczającymi dotyczą zasadniczej bryły budynku, tj. lica ścian zewnętrznych, natomiast zewnętrzne elementy budynku: wykusze, loggie, balkony, zadaszenia, schody i pochylnie oraz inne detale architektoniczne, mogą być usytuowane poza nimi, bez prawa przekraczania linii rozgraniczających;
- 7) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie przedstawione na rysunku planu przy których należy sytuować ściany frontowe budynków przynajmniej na 60% ich długości, za wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, schody, pochylnie oraz innych detali wystroju architektonicznego, bez prawa przekraczania linii rozgraniczających;
- 8) **odcinkach granic geodezyjnych wskazanych do obowiązkowej zabudowy** – należy przez to rozumieć odcinki granic geodezyjnych (tj. granic działek budowlanych lub działek gruntu), przy których bezpośrednio należy sytuować ściany budynków;
- 9) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 10) **przeписach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 11) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia, niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym, które uzupełnia lub wzbogaca podstawowe funkcje terenu;
- 13) **przeznaczeniu zamiennym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które może być realizowane tylko i wyłącznie w zamian za funkcję lub obiekty przewidziane jako przeznaczenie podstawowe;
- 14) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1: 1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, na którym przedstawiono ustalenia planu w formie graficznej;
- 15) **stawce procentowej** – należy przez to rozumieć wskaźnik wzrostu wartości nieruchomości określony w stosunku procentowym, stanowiący podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, opisanych w tekście planu, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz posiada oznaczenie - numer porządkowy i symbol literowy;
- 17) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Bydgoszczy;
- 18) **zabudowie historycznej** – należy przez to rozumieć obiekty wpisane do ewidencji zabytków, powstałe przed 1945 r., wyróżniające się wysokimi walorami architektonicznymi w zakresie formy, proporcji, zastosowanego detalu, podziałów elewacji, itp. oznaczone na rysunku planu, wskazane do zachowania i objęcia nadzorem służb ochrony zabytków;
- 19) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zwałę, zróżnicowane pod względem wysokościowym i gatunkowym nasadzenia drzew, krzewów, pnączy, pełniące funkcje izolacyjne - ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz stanowiące barierę widokową.
- 2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. 1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

- 1) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale 2 uchwały i na rysunku planu;
- 2) ustalenia planu, określone w rozdziale 3 i 4 uchwały.
- 2. Dla terenu zabudowy ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy;

Za zgodność

--2--

podpis

 2019-07-20

- 6) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
3. Dla terenu komunikacji i terenu urządzeń elektroenergetycznych ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu;
 - 2) parametry, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
 - 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 5) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
4. Z uwagi na istniejące uwarunkowania funkcjonalne, przestrzenne i środowiskowe w obszarze objętym planem nie ustala się:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniami się mas ziemnych;
 - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Rozdział 2

Oznaczenia graficzne planu

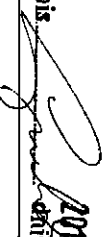
§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – ściśle określone;
 - 3) linie podziałów na działki budowlane – orientacyjne;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) obowiązujące linie zabudowy;
 - 6) odcinki granic geodezyjnych wskazane do obowiązkowej zabudowy;
 - 7) budynki wpisane do ewidencji zabrytek - zabudowa historyczna wskazana do zachowania i objęcia nadzorem służb ochrony zabytków;
 - 8) obiekty przeznaczone do rozbiorów;
 - 9) orientacyjny przebieg ciągu pieszego;
 - 10) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
 - a) 1 MW, 2 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) 3 MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
 - c) 4 KDD – teren drogi publicznej - ulica klasy dojazdowej;
 - d) 5 KDL+T – teren drogi publicznej - fragment ulicy klasy lokalnej z dwutorową linią tramwajową;
 - e) 6 E – teren urządzeń elektroenergetycznych;
2. Następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu stanowią elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu:
- 1) projektowany układ drogowy;
 - 2) strefa płytkiego występowania ekspansywnych łódź trzeciorzędowych (0,0-3,5 m p.p.t.);
 - 3) orientacyjne usytuowanie nowej zabudowy.

Za zgodność

--3--

podpis

 2021-07-20

Rozdział 3

Ogólne ustalenia planu

§ 5. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów zabudowy oznaczonych symbolami 1 MW, 2 MW oraz 3 MW/U, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) wszelką działalność inwestycyjną należy prowadzić w sposób podnoszący walory funkcjonalno-przestrzenne i estetyczne terenu, przyjmując zrównoważony rozwój za podstawę wszelkich działań inwestycyjnych,
- b) wymagane kształtowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem podstawowych standardów urbanistycznych, w oparciu o zasadę integracji elementów kompozycji historycznej i współczesnej, w nawiązaniu do skali i charakteru zabudowy oraz procentowego udziału zieleni w całym zespole zabudowy osiedla Bielaw,
- c) obowiązuje wymóg lokalizowania zabudowy o wysokich walorach estetycznych i architektonicznych, o spójnej i logicznej formie przestrzennej, zharmonizowanych z otoczeniem przy wykorzystaniu nasadzeń zieleni jako integralnego elementu w kształtowaniu zagospodarowania terenu,
- d) wymagane podniesienie standardu architektonicznego i technicznego istniejących obiektów usługowych poprzez remonty i modernizację, zastosowanie nowoczesnych rozwiązań technicznych i technologicznych, wykorzystanie wysokiej jakości materiałów elewacyjnych, pozwalających na zharmonizowanie obiektów z otoczeniem,
- e) obowiązuje rozbiora istniejących obiektów produkcyjnych, warsztatowych, składowo-magazynowych,
- f) wymagane uzyskanie reprezentacyjnego i atrakcyjnego wyglądu przestrzeni ogólnodostępnych poprzez zagospodarowanie terenów zielenią, aranżację nawierzchni, wprowadzenie obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportu i rekreacji, placów zabaw, przy zachowaniu wysokiego poziomu kompozycyjno-estetycznego miejsca,
- g) obowiązuje realizacja ogrodzeń o wysokim standardzie estetycznym w zakresie zastosowanych materiałów oraz stylistyki (forma, konstrukcja, detal) zharmonizowanej z zabudową,
- h) zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych na budynkach, ogrodzeniach i jako obiektów wolno stojących,
- i) zakaz lokalizowania wolno stojących masztów telekomunikacyjnych;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) wymagane jest zachowanie istniejącego drzewostanu oraz nasadzeń krzewów, o ile nie stanowią zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz nie kolidują z rozbudową układu drogowego i sieci infrastruktury technicznej,
- b) obowiązuje zakaz sadzenia drzew silnie korzeniących się z gatunku topoli, wierzb, wiązu, kasztanowca, akacji, lipy, buka i orzecha; zalecane jest wprowadzanie nasadzeń drzew i krzewów iglastych oraz drzew i krzewów liściastych, osiągających niewielkie rozmiary i wytrwających niewielki system korzeniowy,
- c) w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków, z uwagi na położenie w strefie płytkiego występowania ekspansywnych łków trzecziorzędowych, wymagane jest dokonanie rozpoznania geologiczno-inżynierskiego i określenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów,
- d) obowiązuje odprowadzenie wód deszczowych z utwardzonych powierzchni ulic, parkingów i placów gospodarczych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) wartościowa zabudowa historyczna, oznaczona na rysunku planu, wpisana do miejskiej ewidencji zabytków – tj. budynki przy ulicy Chodkiewicza 65 (działka nr 137), Chodkiewicza 67 (działka nr 140/3), Chodkiewicza 75 (działka nr 158), Lelewela 24 (działka nr 135), Lelewela 26 (działka nr 133), Kozietulskiego 35 (działka nr 21), Kozietulskiego 37 (działka nr 24), Kozietulskiego 38 (działka nr 127), Cichej 40 (działka nr 18/2), Cichej 42 (działka nr 23), Cichej 44 (działka nr 26), Cichej 48 (działka nr 36) podlega ochronie konserwatorskiej – wszelkie prace remontowe, rozbudowy i ~~zabudowy~~ zabudowy należy

--4--


podpis

2011-07-20

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bielawy-Chodkiewicza” w Bydgoszczy

- przeprowadzać z utrzymaniem charakteru obiektu w zakresie skali, stylizyki architektonicznej, detalu architektonicznego i materiałów wykończeniowych elewacji, w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków.
- b) teren położony jest w strefie „B” ochrony konserwatorskiej – wszelkie remonty, modernizacje, adaptacje, zmiany sposobu użytkowania zabudowy historycznej, uzupełnienia zabudowy, prace ziemne (w zakresie ochrony archeologicznej) oraz wprowadzanie małych form architektonicznych, należy przeprowadzać w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- c) obowiązują zachowanie historycznego układu przestrzennego i elementów istniejącej substancji o wartości kulturowej tj. zachowanie układu ulic, linii zabudowy, skali zabudowy, historycznych podziałów działek,
- d) obowiązują zachowanie historycznej zabudowy oraz konserwacja i rewitalizacja obiektów zabytkowych,
- e) obowiązują dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie usytuowania, skali, formy architektonicznej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- f) obowiązują likwidacja obiektów dysharmonizujących o niskim standardzie technicznym i architektonicznym;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**
- a) dopuszcza się utrzymanie, remonty, przebudowę oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach gestorów sieci,
- b) dopuszcza się adaptację istniejącej sieci infrastruktury technicznej nie związanej bezpośrednio z obsługą terenu, z wyjątkiem uwzględnienia jej w projektach zagospodarowania terenów oraz udostępnienia służbom eksploatacyjnym i konserwatorskim na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych,
- c) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej i strefy ciśnienia, poprzez istniejącą i ewentualnie projektowaną sieć rozdzielczą, zlokalizowaną w ulicach przyległych, na warunkach gestora sieci,
 - sieć wodociagową projektować w ciągach komunikacyjnych z zachowaniem układów pierścieniowych,
- d) zasady obsługi w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
- odprowadzenie ścieków do istniejącej i ewentualnie projektowanej kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w ulicach przyległych na warunkach gestora sieci,
 - kanalizację sanitarną projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym,
- e) zasady obsługi w zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych:
- odprowadzenie ścieków deszczowych, poprzez istniejące i ewentualnie projektowane kanały deszczowe zlokalizowane w ulicach przyległych, pod warunkiem zachowania dopuszczalnej wartości współczynnika spływu określonego w dokumencie „Studium programowo-przestrzennym kanalizacji deszczowej miasta Bydgoszczy” na warunkach gestora sieci,
 - w zlewni kolektorów płétowych, należy oddzielić kanały deszczowe od ściekowych poprzez założenie pokryw międzykanałowych,
 - kanalizację deszczową projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym,
- f) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia zlokalizowanej w ulicach przyległych, poprzez rozbudowę sieci na warunkach gestora sieci,
 - projektowaną sieć gazową lokalizować w ciągach komunikacyjnych,
- g) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, po jej rozbudowie, na warunkach gestora sieci,
 - dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł energii ciepłej takich jak gaz, energię elektryczną lub inne paliwa ekologiczne, z zachowaniem normatywnych wartości emisji spalin do atmosfery określonych w przepisach szczególnych,
- h) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- ustala się adaptację kablowych linii średniego i niskiego napięcia oraz linii napowietrznych miejskiego

--5--

Za zgodność
 Podpis  2011-07-20
 data

- napędzania,
 - zasilanie w energię elektryczną nowych obiektów kubaturowych z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych kablowymi liniami energetycznymi średniego i niskiego napięcia,
 - obowiązuje zakaz budowy napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - i) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
 - podłączenie do sieci telekomunikacyjnej wraz warunkami infrastruktury towarzyszącą jest możliwa wyłącznie na warunkach gestora sieci,
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń i anten radiotelekomunikacyjnych na budynkach, o ile ich wysokość nie przekroczy 1/3 wysokości budynku,
 - j) zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami stałymi – odpady komunalne, po wcześniejszej segregacji, należy wywozić na miejskie składowisko odpadów KUO Bydgoszcz, pozostałe odpady nieszkodliwych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:**
- a) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, w tym blaszanych garaży, kiosków, pawilonów usługowo-handlowych, itp.,
 - b) do czasu realizacji nowych inwestycji zgodnych z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów i budynków, z dopuszczeniem ich remontów rozbudowy i nadbudowy, wysokość ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 6) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 30%.**

Rozdział 4

Szczegółowe ustalenia planu

§ 6. Szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1 MW:

- 1) przeznaczenie terenu:**
 - a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – funkcje usługowe o nieuciążliwym charakterze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, magazynowo-składowych, handlu hurtowego, warsztatowych i drobnej wytwórczości, a także innych funkcji powodujących uciążliwość dla podstawowych funkcji terenu lub szkodliwych dla środowiska;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:**
 - a) w granicach działki budowlanej obowiązuje zabudowa wyłącznie jednym budynkiem mieszkalnym,
 - b) obowiązuje sytuowanie nowych budynków z zachowaniem określonych na rysunku planu, obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - c) wymagana realizacja zabudowy w wysokości dwóch lub trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalna wysokość najwyższej położonych elementów konstrukcji dachu wynosi 12 m,
 - d) obowiązuje realizacja dachów płaskich,
 - e) na działce nr 129 przy ulicy Lelewela 30 dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy przy granicy z działką sąsiednią nr 131, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) uzupełniające funkcje usługowe należy realizować jako funkcje wbudowane lub dobudowane do bryły budynku mieszkalnego,
 - g) w nowo realizowanej zabudowie wymagane sytuowanie funkcji garażowo-gospodarczych w bryle budynku mieszkalnego,
 - h) na działkach zabudowanych dopuszcza się realizację funkcji garażowo-gospodarczych (w tym zadaszeń, wiat itp.), jako obiektów dobudowanych do budynków mieszkalnych lub jako obiektów powiązanych z budynkami mieszkalnymi elementami zagospodarowania terenu (np. aranżacją

--6--

Podpis  2011-07-20
data

a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (działki) nie może przekraczać 45 %; wyjątek stanowi działka nr 133 przy ul. Lelewela 26, gdzie całkowita powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50 %,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu (działki) nie może być mniejszy niż 40 %;

- a) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu,
- b) istniejące podziały geodezyjne stanowią granice działek budowlanych, poza południową granicą działki nr 137, gdzie w celu wyodrębnienia nieruchomości gruntowych na potrzeby terenu komunikacji, zgodnie z rysunkiem planu, granice działki budowlanej stanowią linie rozgraniczające tereny,

- c) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów, których efektem będzie wydzielanie działek wyłącznie pod budynkami z dostępem do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych lub w wyniku ustalenia służebności gruntowej;

a) obsługa komunikacyjna z ul. Lelewela oraz z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD (ul. Koźmińskiego) i z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 6KDL+T (ul. Chodkiewicza),

- b) w granicach działki należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min. 1,2 miejsca postojowego dla każdego mieszkania oraz w ilości min. 1 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;

§ 7. Szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 2 MW:

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- b) przeznaczenie uzupełniające – funkcje usługowe o nieuciążliwym charakterze, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
- c) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, magazynowo-składowych, handlu hurtowego, warsztatowych i drobnej wytwórczości, a także innych funkcji powodujących uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu lub szkodliwych dla środowiska;

[illegible]

- g) w nowo realizowanej zabudowie wymagane sytuowanie funkcji garażowo-gospodarczych w bryle budynku mieszkalnego,
- h) na działkach zabudowanych dopuszcza się realizację funkcji garażowo-gospodarczych (w tym zadaszeń, wiat itp.) jako obiektów dobudowanych do budynków mieszkalnych lub jako obiektów powiązanych z budynkami mieszkalnymi elementami zagospodarowania terenu (np. aranżacją nawierzchni i małą architekturą ogrodową), charakteryzujących się podobną stylistyką i formą architektoniczną, głównie w zakresie geometrii dachu i wykorzystania materiałów elewacyjnych, dopuszcza się remonty, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, z wyjątkiem obiektu jednokondygnacyjnego zlokalizowanego na działce nr 159 przy ul. Chodkiewicza 77 oraz wymianę zabudowy o niskim standardzie architektonicznym i technicznym na nową, o wysokich walorach estetycznych i architektonicznych zgodnie z rysunkiem i ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi i odrębnymi,
- i) remonty kapitałne budynków oraz realizację nowej zabudowy należy przeprowadzać w oparciu o projekty budowlane uwzględniające wprowadzenie zabezpieczeń technicznych chroniących budynki przed skutkami pęcznienia i kurczenia się gruntów ekspansyjnych (fłów);
- 3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:**
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (działki) nie może przekraczać 45 %, wyjątek stanowi działka nr 159 przy ul. Chodkiewicza 77, gdzie powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu (działki) nie może być mniejszy niż 40 %, wyjątek stanowi działki nr 159, gdzie udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 35%;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**
- a) obowiązuje podział terenu na działki budowlane zgodnie z zasadami określonymi na rysunku planu,
- b) istniejące podziały geodezyjne stanowią granice działek budowlanych, z wyjątkiem:
- działek nr 18/1 i 18/2 przy ul. Cichej 40, stanowiących jedną działkę budowlaną,
 - działek nr 159 i 161 przy ul. Chodkiewicza 77, gdzie dopuszcza się podział zgodny z rysunkiem planu
 - południowych granic działek nr 158, 159 i 161, gdzie w celu wyodrębnienia nieruchomości gruntowych na potrzeby terenu komunikacji, zgodnie z rysunkiem planu, granice działek budowlanych stanowią linie rozgraniczające tereny,
- c) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów, których efektem będzie wydzielenie działek wyłącznie pod budynkami z dostępem do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych lub w wyniku ustalenia służebności gruntowej;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
- a) obsługa komunikacyjna od ul. Leleweja, Cichej i Mirosławskiego oraz ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD (ul. Kozietulskiego) i ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 6KDL+T (ul. Chodkiewicza),
- b) w granicach działki należy zapewnić miejsca postojowe w ilości min. 1,2 miejsca postojowego dla każdego mieszkania oraz w ilości min. 1 miejsca postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 6) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 3.**
- § 8. Szczegółowe ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 3 MW/U:**
- 1) przeznaczenie terenu:**
- a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji produkcyjnych, magazynowo-składowych, handlu hurtowego, warsztatowych i drobnej wytwórczości, a także innych funkcji powodujących uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu lub szkodliwych dla środowiska.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje sytuowanie nowych budynków i ewentualna rozbudowa istniejących obiektów

Za zgodność

--8--

podpis  2011-07-20

- z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- b) warunkiem realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej jest rozbiórka istniejących obiektów produkcyjno-usługowo-magazynowych,
 - c) zespół budynków zlokalizowanych w granicach danego terenu inwestycyjnego powinien charakteryzować się jednolitym charakterem zabudowy w zakresie skali, proporcji i formy architektonicznej budynków, rodzaju dachu, rodzaju zastosowanych materiałów elewacyjnych i wykończeniowych itp.,
 - d) wymagana realizacja nowej zabudowy w wysokości trzech lub czterech kondygnacji nadziemnych; maksymalna wysokość najwyższej położonych elementów konstrukcji dachu wynosi 18 m,
 - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - f) dla budynków usytuowanych w pierzei ul. Chodkiewicza obowiązuje realizacja dachów płaskich; dla obiektów usytuowanych we wnętrzu kwartału dopuszcza się realizację dachów o dowolnej geometrii,
 - g) na działkach nr 146 i 149 w pierzei ulicy Chodkiewicza, wymagana lokalizacja nowej zabudowy przy granicy z sąsiednią działką nr 158, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) dopuszcza się łączenie brył budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich w kondygnacjach podziemnych oraz w kondygnacji parteru, na podstawie wspólnego projektu zagospodarowania i koncepcji zabudowy,
 - i) wymagana realizacja parkingów jako obiektów podziemnych lub jako obiektów wielopoziomowych wbudowanych w bryły budynków mieszkaniowych lub usługowych,
 - j) dopuszcza się budowę wolnostojącej stacji transformatorowej na wydzielonej geodezyjnie działce lub jako obiektu wbudowanego w bryłę projektowanych budynków o funkcji mieszkaniowej lub usługowej, z dostępem do drogi publicznej lub ustaloną służebnością dostępu poprzez drogi wewnętrzne;

3) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (działki) nie może przekraczać 45 %,
- b) wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu (działki) nie może być mniejsza niż 35 %,
- c) w granicach działek nr 142, 146, 148 lub 149 obowiązuje realizacja ciągu pieszego o min. szerokości 3 m, łączącego teren drogi lokalnej oznaczonej symbolem 5 KDL+T (ul. Chodkiewicza) z terenem drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 4 KDD (ul. Kozińskiego),
- d) w przypadku realizacji zabudowy usługowej obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej w formie pasa zieleni o min. szerokości 3,0 m przy granicach działek sąsiadujących z zabudową mieszkaniową,
- e) dopuszcza się realizację 40% miejsc postojowych w postaci parkingów terenowych,
- f) wymagane zabezpieczenie dojazdu i doprowadzenia sieci elektroenergetycznej na zasadzie ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej do obiektu stacji transformatorowej zlokalizowanego na terenie oznaczonym symbolem 3 MW/U lub 6 E (wolnostojącej lub wbudowanej w bryłę projektowanych budynków);

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się podział terenu na działki budowane zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się podziały działek w celu wyodrębnienia samodzielnych nieruchomości gruntowych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej lub ustanowionej służebności drogowej,
- c) obowiązuje podział działek nr 27, 142, 143, 140/4 zgodnie z rysunkiem planu, w celu wyodrębnienia nieruchomości gruntowych na potrzeby terenu komunikacji tj. rozbudowy ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 4 KDD (ul. Kozińskiego),
- d) obowiązuje podział działek nr 146, 148, 149, 152 zgodnie z rysunkiem planu, w celu wyodrębnienia nieruchomości gruntowych na potrzeby terenu komunikacji tj. rozbudowy ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 5 KDL+T (ul. Chodkiewicza),
- e) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów, których efektem będzie wydzielanie działek wyłącznie pod budynkami z dostępem do drogi publicznej wyłącznie za pośrednictwem ~~drog publicznych~~ ~~drog publicznych~~ lub w wyniku ustalenia służebności gruntowej;

--g--

podpis  2011-07-20
data

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- a) obowiązuje obsługa komunikacyjna zabudowy zlokalizowanej wewnątrz kwartału z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 4KDD (ul. Koziełuskiego); dla budynków usytuowanych przy ul. Chodkiewicza dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy lokalnej, oznaczonej symbolem 5 KDL+T (ul. Chodkiewicza),
- b) komunikacja w granicach terenu powinna odbywać się wyłącznie w oparciu o drogi wewnętrzne; szczegółowe rozwiązania geometrii dróg wewnętrznych (jezdnie, chodniki, parkingi, place manewrowe) należy opracować w projektach budowlanych inwestycji,
- c) w granicach działki (terenu) ustala się wskaźnik ilości miejsc postojowych: na każde mieszkanie należy zapewnić min. 1,2 miejsca postojowego; dla funkcji usługowych min. 12 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;

6) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w rozdziale 3.

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 4 KDD:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej (ul. Koziełuskiego) - odcinek ulicy klasy dojazdowej,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;

2) warunki, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ulica jednojezdniowa – dwupasowa, z obustronnymi chodnikami; skrzyżowanie zwykłe z ulicą Lelewela (poza granicami obszaru objętego planem), dopuszcza się przekrój jednoprzestrzenny ulicy,
- b) dopuszcza się przebudowę drogi i jej remonty,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów na tereny nieruchomości oraz realizację nowych zjazdów w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- d) obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

- a) dopuszcza się zachowanie, remonty i przebudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
 - b) dopuszcza się zachowanie, remonty i przebudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci,
 - c) odprowadzenie ścieków deszczowych poprzez istniejące i projektowane kanały deszczowe zlokalizowane w ulicach przyległych, na warunkach gestora sieci; w zlewni kolektorów piętrowych, należy oddzielić kanały deszczowe od ściekowych poprzez założenie pokryw międzykanałowych,
 - d) kanalizację deszczową należy projektować w ciągach komunikacyjnych w systemie rozdzielczym;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – obowiązuje podział działek nr 21, 27, 143, 142, 140/4 i 127 zgodnie z rysunkiem planu;

5) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – 0%.

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 5 KDL+T:

1) przeznaczenie terenu:

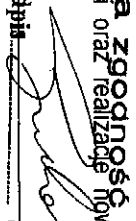
- a) przeznaczenie – teren drogi publicznej – fragment ulicy klasy lokalnej z dwutorową linią tramwajową,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

2) warunki, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) ulica jednojezdniowa – dwupasowa, z obustronnymi chodnikami, skrzyżowania zwykłe z ulicami Lelewela, Mierostawskiego, E. Piater (poza granicami obszaru objętego planem),
- b) dopuszcza się przebudowę drogi i jej remonty,
- c) dopuszcza się zachowanie istniejących wjazdów na tereny nieruchomości oraz realizację nowych

Za zgodność

-- 10 --

podpis  2011-07-20

- zjazdów w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- d) obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych;
- 3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:**
- a) dopuszcza się zachowanie, remonty i przebudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem,
- b) dopuszcza się zachowanie, remonty i przebudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, na warunkach zarządcy drogi w porozumieniu z gestorami sieci;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – obowiązuje podział działek nr 137, 148, 149, 152, 146, 158, 159, 161 zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego w planie symbolem 6 E:

1) przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu:

- a) przeznaczenie – teren urządzeń elektroenergetycznych – abonencka stacja transformatorowa,
- b) przeznaczenie zamienne – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej - w przypadku realizacji przeznaczenia zamiennego obowiązuje zapis ustaleń dla terenu 3 MW/U,
- c) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, budowli i urządzeń niezwiązanych z podstawowym lub zamiennym przeznaczeniem terenu;

2) warunki, zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejącej parterowej stacji transformatorowej,
- b) zabudowa w wysokości do 3,5 m; dopuszcza się realizację dachu o dowolnej geometrii, dostosowanej do formy architektonicznej sąsiadującej zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu (działki) nie może przekraczać 80%,
- d) dojazd na zasadzie ustanowienia odpowiedniej służebności przejazdu poprzez teren oznaczony symbolem 3 MW/U, z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 4 KDD (ul. Kozietulskiego) lub z ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 5 KDL+T (ul. Chodkiewicza);
- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** – dopuszcza się podział działki nr 146 zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu określonymi na rysunku planu;
- 4) wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości** – 0%.

Rozdział 5 Przepisy końcowe

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Felicja Gwincinska

Za zgodność

--11--

podpis

 2011-07-20
.....
data

