

**UCHWAŁA NR XLI/410/2021
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 22 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnin Centrum”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn.zm.¹⁾)

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żnin Centrum”, zwany dalej planem, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin²⁾.

2. Plan stanowi zmianę:

- 1) częściową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Żnina³⁾,
- 2) częściową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina⁴⁾.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,3 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu obejmujący Plac Wolności oraz tereny w rejonie ulic: Henryka Sienkiewicza, Sądowej, Parkowej, Średniej i Śniadeckich.

4. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żnin Centrum”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

5. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2.
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) konserwacji - należy przez to rozumieć prace mające na celu doprowadzenie zabytku do postaci najlepiej ukazującej jego walory artystyczne i historyczne poprzez zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie oryginalnej substancji;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia;
- 5) odsłonięciu - należy przez to rozumieć przywrócenie obiektowi cech zabytkowych przez wyeliminowanie nowszych, działających destrukcyjnie i zakłócających oryginalną historyczną formę architektoniczną konstrukcji, jak rozbiórkę przybudówki, lub zdjęcie docieplenia z elewacji ceglanej;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2021 r. poz. 784 i 922

²⁾ Uchwała Rady Miejskiej w Żninie Nr XXVIII/305/2020 z dnia 29 grudnia 2020 r.

³⁾ Uchwała nr XLII/405/2006 z dnia 26 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2006 r. Nr 156, poz. 2279)

⁴⁾ Uchwała nr XVII/159/2012 z dnia 30 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2012 r. poz.1000)

- 6) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą kondygnacji należy liczyć po zewnętrznym obrysie budynku;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 11) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym i numerem porządkowym.

§ 3. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą oraz symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granicę strefy „A” i „W” ochrony konserwatorskiej;
- 2) granicę strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej;
- 3) budynek ujęty w rejestrze zabytków;
- 4) granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich.

3. Oznaczenia rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/MW**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L**;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KD-D**;
- 6) teren drogi publicznej – pieszo-jezdni, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KD-Dxs**;
- 7) tereny ciągów pieszych lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDx/ZP, 2KDx/ZP**;
- 8) teren drogi publicznej klasy lokalnej z placem miejskim oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L/PM**;

9) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) na terenach **U** i **U/MW** dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, lub w odległości 1,5 m od tej granicy, lub zgodnie z wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tych odległości w uzasadnionych przypadkach na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszczenie robót budowlanych, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 5) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów urządzenia dróg.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy usługowej i dróg publicznych na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną co najmniej do wartości dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie stosowania jako rozwiązań, o których mowa w pkt. 4: ekranów akustycznych, ścian, nasypów ziemnych, zieleni izolacyjnej, oraz zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie i przebudowie dróg;
- 6) dla dróg i parkingów stosowanie rozwiązań chroniących przed wnikaniem zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenach **U/MN** i **U/MW** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską historycznego zespołu miejskiego Żnina w granicach stref:
 - a) „A” i „W” ochrony konserwatorskiej,
 - b) „B” i „W” ochrony konserwatorskiej;
- 2) ochronie konserwatorskiej podlegają:
 - a) układ przestrzenny z historycznymi elementami zabudowy, ulic i zieleni,
 - b) zabytek wpisany do rejestru zabytków: wieża miejska w Rynku, nr rejestru zabytków A/207, z dn. 3.04.1930 r.
 - c) zabytki archeologiczne;
- 3) w strefie „A” i „W” ochrony konserwatorskiej:
 - a) zachowanie układu historycznej zabudowy śródmiejskiej,
 - b) zachowanie historycznych przekrojów i szerokości ulic,

- c) dopuszczenie uzupełnienia zabudowy z dostosowaniem nowej zabudowy w zakresie sytuacji, bryły i wysokości kondygnacji, a w szczególności wysokości parteru z zachowaniem zasady kontynuacji gzymsów, do historycznej kompozycji urbanistycznej, z uwzględnieniem ustalonych w planie linii zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, określonych w §10 - §12,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów typowych, powtarzalnych,
 - e) dopuszczenie rozbiórki obiektów dysharmonizujących i substandardowych, nie stanowiących obiektów historycznie wartościowych,
 - f) zachowanie istniejącej historycznie zieleni i jej rewaloryzacja,
 - g) zachowanie i odtworzenie nawierzchni brukowanych na ulicach, placach i ciągach pieszych,
 - h) zachowanie historycznej zabudowy, jej konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję realizowaną poprzez remonty konserwatorskie z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków;
- 4) w strefie „B” i „W” ochrony konserwatorskiej:
- a) zachowanie historycznych przekrojów i szerokości ulic wraz z liniami rozgraniczającymi i historyczną nawierzchnią,
 - b) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego rozplanowania ulic, wewnątrz urbanistycznych,
 - c) dopuszczenie uzupełnienia zabudowy z dostosowaniem nowej zabudowy w zakresie sytuacji, bryły i wysokości do historycznej kompozycji urbanistycznej, z uwzględnieniem ustalonych w planie linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania, określonych w §9,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów typowych, powtarzalnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
- 5) dla zabytku wpisanego do rejestru zabytków:
- a) dopuszczenie konserwacji i odsłonięcia obiektu,
 - b) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynku,
 - c) zakaz zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz podziału stolarki okiennej i drzwiowej,
 - d) dopuszczenie wymiany stolarki okiennej, przy zachowaniu historycznych podziałów,
 - e) zakaz stosowania uproszczeń dla detalu i otworów okiennych zakończonych łukiem, w tym: upraszczania podziału, zamiany łuku na odcinek prosty, eliminacji detalu,
 - f) stosowanie historycznego materiału i koloru stolarki w ramach jednego obiektu, z dopuszczeniem odstępstwa wyłącznie dla zachowania rozwiązań historycznych,
 - g) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz obiektów o okładzinach ceglanych,
 - h) zakaz ocieplania zewnętrznego niszczącego historyczną elewację budynku,
 - i) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m²;
- 2) zasady zagospodarowania placu miejskiego na terenie **KD-L/PM**:
 - a) urządzenie terenu z wyodrębnioną strefą dla pieszych, z dopuszczeniem ruchu rowerowego,
 - b) wyposażenie obszaru w budowle i obiekty dla nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku,
 - c) dopuszczenie lokalizacji: pomników, fontann oraz obiektów tymczasowych: wystawienniczych, estradowych, sportowo-rekreacyjnych, handlowych;
- 3) zasady zagospodarowania pieszo-jezdni na terenie **KD-Dxs**:

- a) urządzenie terenu ze wspólną strefą dla pieszych, ruchu rowerowego i samochodowego,
- b) wyposażenie obszaru w obiekty dla nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **U/MN** ustala się z zastrzeżeniem §7 pkt 1 i 4:

- 1) lokalizację:
 - a) zabudowy usługowej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem §20 pkt 1,
 - b) jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, przy czym dopuszcza się nie więcej niż jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalno-usługowym,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego, przy czym budynek może być wolnostojący lub dobudowany,
 - d) 1 kondygnacji podziemnej,
 - e) wiat,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych, mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m ;
- 6) powierzchnię zabudowy:
 - a) działki do 40%,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do 60 m²;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,3 do 1,2;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 21 pkt 8 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług lub terenu urządzonego pod usługi.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **U/MW** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem §7 pkt 1 i 3;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków mieszkaniowo-usługowych lub usługowych,

- b) urządzeń budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 20 pkt. 1,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) sytuowanie budynków względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 5) dachy płaskie;
- 6) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych - nie więcej niż 10 m,
- 7) powierzchnię zabudowy działki na terenie do 100%;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,5 do 4;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 380 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 11) z zastrzeżeniem § 21 pkt 8 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
 - a) 1,2 miejsca parkingowego na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni terenu urządzonego pod usługi.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego zabytkowego budynku Wieży Miejskiej w Rynku, z zastrzeżeniem §7 pkt 1, 3 i 5;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 20 pkt. 1,
- 3) sytuowanie budynków względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dach stromy wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°;
- 5) wysokość budynku – bez zmian;
- 6) powierzchnię zabudowy terenu do 100%,
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 1 do 6;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 0% powierzchni działki budowlanej;
- 9) z zastrzeżeniem § 21 pkt 8 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L** ustala się lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem: **KD-D** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej – pieszo-jezdni, oznaczonego symbolem: **KD-Dxs** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli takich jak pomniki, fontanny,
 - b) zieleni.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ciągów pieszych lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1KDx/ZP**, **2KDx/ZP** ustala się:

- 1) lokalizację ciągów pieszych lub rowerowych;
- 2) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli takich jak pomnik, fontanna i podobne o wysokości do 8 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy lokalnej z placem miejskim, oznaczonego symbolem **KD-L/PM** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) zharmonizowanych elementów wykończenia nawierzchni z wyodrębnieniem obszarów przeznaczonych dla ruchu pojazdów, pieszych lub rowerów,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy tymczasowej w zakresie: estrad, trybun, pawilonów handlowych, wystawienniczych, ogródków gastronomicznych, boiska, budowli sportowych,
 - b) budowli takich jak: pomnik, fontanna i podobne,
 - c) zieleni w formie skweru,
- 3) wysokość budowli, o których mowa w pkt 2 lit. b - do 8 m;
- 4) dla zabudowy tymczasowej:
 - a) zachowanie określonych w przepisach odrębnych odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tych odległości w uzasadnionych przypadkach na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wysokość zabudowy do 10 m, przy czym:
 - dla pawilonów handlowych nie więcej niż 4 m,
 - dla budowli nie więcej niż 8 m,
 - c) dachy dowolne;
 - d) powierzchnię zabudowy działki terenu do 20%,
 - e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – od 0 do 0,2;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 % powierzchni działki budowlanej.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem **KDW** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, w tym do obsługi przyległej zabudowy,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zadaszonego zjazdu do parkingu podziemnego, przy czym zadaszenie należy wesprzeć na słupach;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 4,5 m;
- 4) dachy płaskie lub łukowe w odcieniu szarym lub transparentne.

§ 18. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na ich nie występowanie w obszarze objętym planem.

§ 19. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w planie nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zakazuje się lokalizacji:

- 1) usług w zakresie:
 - a) warsztatów blacharskich i lakiernictwa samochodowego,
 - b) stolarni,
 - c) skupu i magazynowania złomu,
 - d) składów węgla,
 - e) obiektów związanych z przechowywaniem zwłok ludzkich, w szczególności w zakładach pogrzebowych;
- 2) budynków na terenach: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, KD-D, KD-Dxs, 1KDx/ZP, 2KDx/ZP, KDW**.

§ 21. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla dróg publicznych oznaczonych symbolem:
 - a) **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, KD-L/PM** - klasę lokalną,
 - b) **KD-D** i **KD-Dxs** - klasę dojazdową;
- 2) szerokość dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KD-L** – od 22,0 m do 11,6 m,
 - b) **2KD-L** – od 25,8 m do 12,3 m,
 - c) **3KD-L** – od 9,7 m do 12,7 m,
 - d) **4KD-L** – od 12,5 do 6,2 m, przy czym teren **2KD-L** stanowi fragment pasa drogowego ul. Spokojnej, zlokalizowanej poza planem,
 - e) **KD-D** – od 8,5 m do 14,4 m,
 - f) **KD-Dxs** – od 11,4 m do 34,5 m, przy czym dodatkowo zastosowano trójkąty widoczności na skrzyżowaniach;
- 3) powiązanie dróg publicznych układu podstawowego 1KD-L i 2KD-L poprzez teren drogi publicznej klasy lokalnej z placem miejskim KD-L/PM;
- 4) powiązanie dróg publicznych z zewnętrznym podstawowym układem komunikacyjnym poza planem;

- 5) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, w tym poprzez dojścia i dojazdy, przy czym dla terenu U/MW ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie z drogi 3KD-L (ul. Parkowej);
- 6) nakaz urządzenia dróg publicznych i placów, w sposób zwiększający dostępność obszaru planu z preferencją dla ruchu pieszego, bez pogarszania płynności ruchu kołowego oraz dostępności dla rowerów;
- 7) nakaz lokalizacji miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 8) zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
 - a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z ustaleniami planu w § 9 - § 11, w tym zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) dopuszczenie mniejszej liczby miejsc parkingowych wyłącznie w przypadku inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych lub powierzchni użytkowej usług;
 - c) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych;
 - d) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych,
 - e) dla terenu U dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych w przyległych drogach publicznych,
 - f) dla terenu U/MW dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 50% miejsc parkingowych poza działką budowlaną w odległości nie większej niż 500 m.

§ 22. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej zbiorczej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, w szczególności wód odprowadzanych z powierzchni niezanieczyszczonych,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej w tym:
 - a) dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych:
 - budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych, kablowych,
 - dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych małogabarytowych,
 - b) w przypadku lokalizacji nowej stacji małogabarytowej ustala się:
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m² i nie większej niż 60 m²,

- minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej;
- wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 5 m;
- dachy płaskie,

c) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;

7) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w ciepło z:

- a) indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia przystosowane do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji, w tym biomasy;
- b) istniejącej i rozbudowanej sieci ciepłej,
- c) odnawialnych źródeł energii – pomp ciepła lub ogniw fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW, montowanych na dachach budynków lub wiat,
- d) energii elektrycznej;

8) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz z istniejącej i rozbudowanej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;

9) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:

- a) budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
- b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe.

§ 23. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się:

- 1) z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu dopuszczenie dokonania zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego usytuowanego na terenie KDW na funkcje usługowe, w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszego planu;
- 2) użytkowanie budynku, o którym mowa w pkt 1, przez okres nie dłuższy niż 10 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

§ 24. 1. Ustala się położenie całego planu w obszarze rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

2. W obszarze rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej planuje się działania mające na celu:

- 1) poprawę stanu technicznego zabudowy oraz usunięcie obiektów dysharmonizujących i substandardowych;
- 2) zwiększenie ilości miejsc postojowych w śródmieściu Żnina poprzez dopuszczenie ich lokalizacji na terenach o różnym przeznaczeniu oraz nakaz ich zapewnienia i realizacji dla nowych inwestycji.

§ 25. 1. Ustala się granicę terenu służącego organizacji imprez masowych zgodną z linią rozgraniczającą terenu **KD-L/PM**.

2. Zasady zagospodarowania terenu **KD-L/PM** na czas organizacji imprez masowych:

- 1) nakaz zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający szybką ewakuację uczestników imprez masowych,
- 2) nakaz dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych całej powierzchni udostępnionej uczestnikom imprez masowych,
- 3) nakaz wyposażenia terenu w urządzenia techniczne niezbędne do zapewnienia bezpieczeństwa uczestników imprez masowych, takich jak hydranty przeciwpożarowe czy instalacja monitoringu,
- 4) nakaz używania materiałów o wysokiej odporności na zniszczenie.

§ 26. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

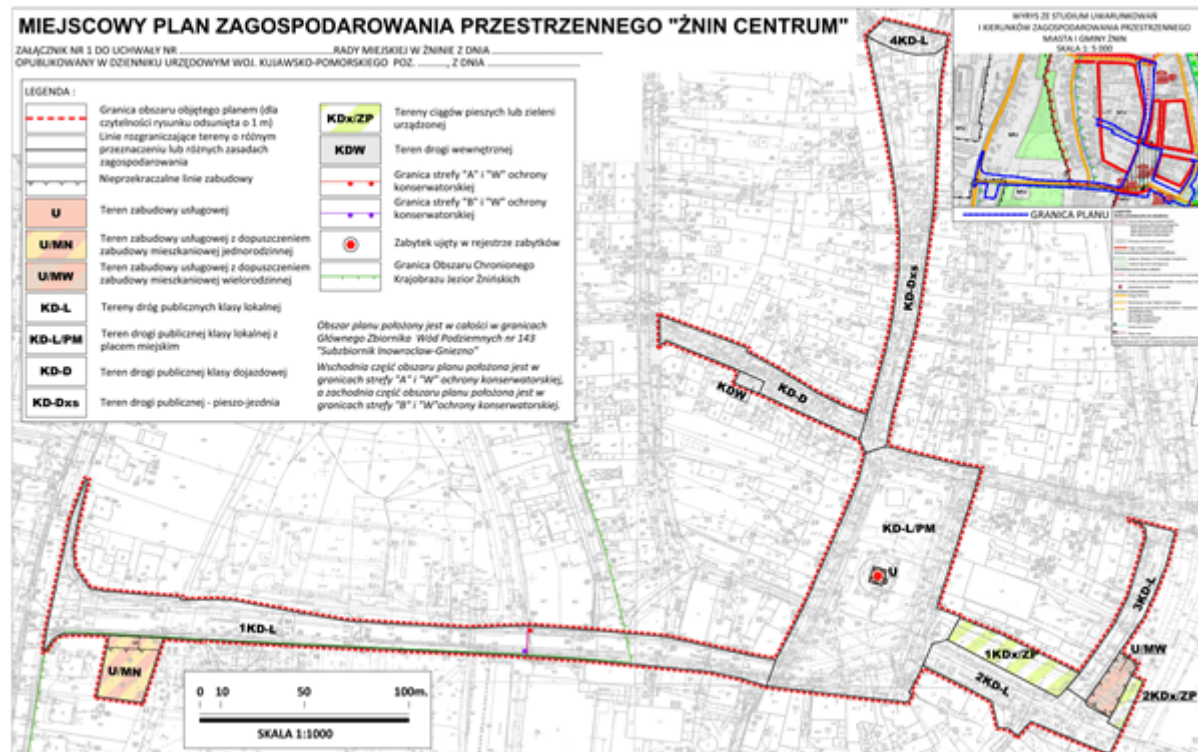
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Dariusz Kaźmierczak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/410/2021
 Rady Miejskiej w Żninie
 z dnia 22 września 2021 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/410/2021

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 22 września 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego "Żnin Centrum"**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741ze zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 29 października do dnia 30 listopada 2020 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 14 grudnia 2020r. zgłoszono 2 uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Żnina i częściowo uwzględnione.

2. Lista nieuwzględnionych uwag zgłoszonych w terminie od 29 października do 30 listopada 2020 r.:

1) **Uwaga wniesiona przez K. I.**

Treść uwagi: Poczuję się mocno rozgoryczony i zasmucony kiedy dotarła do mnie wiadomość, że w wyłożonym planie zagospodarowania mego miasta Żnina planuje się wobec mnie jako jedyne go mieszkańca tego miasta na planowanej powierzchni poprzez poprowadzenie czerwonej granicznej linii w nieodpowiednim miejscu zniszczyć dorobek i marzenie mego życia. Chodzi o budynek sklepu „Stary Monopol” położony na działce nr : 737/ 1 przy ul Średniej 1c w Żninie . Budynek ten powstał w 1952 r i od tamtego czasu do dnia dzisiejszego dnia jest miejscem sprzedaży alkoholu . Jest to pierwszy sklep monopolowy w powojennym Żninie i stanowi część historii tego miasta. Dlatego w dalszej części mojej prośby nazywał go będę „sklepem lub monopolem”. Według opracowanego i wyłożonego planu sklep znalazł się on na powierzchni gdzie mogą w przyszłości powstać gminne miejsca parkingowe, czyli zostanie wyburzony i zniknie z powierzchni ulicy .Taka decyzja kompletnie rujnuje moje plany związane z budową na tej samej działce co monopol i dwóch sąsiadujących działkach budynku czterokondygnacyjnego nazywanego dalej galerią . Dlatego wyrażam stanowczy sprzeciw i wnoszę zastrzeżenia do wyłożonego planu oraz wnoszę o jego zmianę. Powstanie wspomnianej budowli tego rodzaju jak galeria jest zgodna z planem zagospodarowania przestrzennego tego terenu uchwałą Rady Miejskiej nr XII/110/2011 z dn 29.11.2011 r. Plan odnośnie mojego terenu obejmuje działki 737/4 ,737/2 i trzecią dokupioną działkę 737/1 na której połowie powierzchni zajmuje monopol, a druga część jest nie zabudowana i powstanie na niej część czterokondygnacyjnego budynku z wspomnianego planu XII/110/2011 . Te trzy wspomniane działki stanowią na dziś moją własność są sąsiadujące ze sobą, lecz mają inne adresy, Średnia 1a,1b i1c. Zostaną one scalone przed budową galerii Pragnę nadmienić iż dwa lata przed przystąpieniem do stworzenia powyższego planu zagospodarowania i zmianą poprzedniego byłem właścicielem dwóch działek 737/4 i 737/2. Ażeby mój cały teren budowlany galerii nabrał kształtu prostokąta i front był równoległy do ulicy Średniej dokupiłem działkę nr 737/1. Połowę jej powierzchni to budynek sklepu monopolowego a część niezabudowana przeznaczona jest na budowę galerii . Widoczne jest to na załączniku do uchwały, któremu nadałem nr: 1. W wspomnianym planie w rozdziale 1 par.3 ustala się zakaz podziału działek istniejących. Dopuszcza się scalanie działek zgodnie z przepisami odrębnymi. Moim więc zdaniem dz. 737/1 składająca się z sklepu i powierzchni niezabudowanej powinna stanowić zawsze jedną całość i być niepodzielna. Zaś w wyłożonym do wglądu planie zagospodarowania śródmieścia podzielono ją na dwie części. Zabierając mi teren monopolu odcina się wszystkie media jakie są doprowadzone do budynku monopolu przygotowane i mające zasilać przyszłą galerię. Pod budynkiem galerii projektowany jest parking podziemny a szkielet budynku monopolu zostanie wykorzystany jako wjazd i wyjazd do niego .Powstanie tam blisko 25 stanowisk parkingowych w tym stanowiska dla inwalidów oraz dla samochodów przyszłości o napędzie elektrycznym . Ponadto w nadbudowie budynku monopolu planuję umieścić zewnętrzną windę osobową z funkcją do obsługi inwalidów co pomocne będzie w dostaniu się na wyższe kondygnacje gdzie znajdowały by się mieszkania. Wjazd i wyjazd do podziemia stanowiły by dwie podnoszone bramy wyglądem przypominające wrota stojącej nieopodal baszty Żnińskiej , które poprawią i upiększą estetykę ulicy Średniej. Sam zaś sklep starego monopolu o 70 – dziesięcioletniej tradycji przeniesiony zostanie do pomieszczeń galerii i pełnił dalej swoją rolę. Ze względu, że w omawianym planie z 2011r istnieje również zapis zakazujący budowy na jego powierzchni pochylni i schodów wykonane one mogą być jedynie wewnątrz sklepu monopolu.

Jak wynika w powyższego pobieżnego opisu budynek monopolu jest nieodzowny w spełnieniu planowanych funkcji powstałej galerii z parkingiem w centrum miasta, która ma dobrze służyć społeczeństwu Żnina i w takim właśnie celu kupiłem ten teren. Moim zdaniem bezsensowne i niezgodne z logiką byłoby zablokować powstanie 25 – ciu miejsc w podziemnym parkingu poprzez stworzenie dla Gminy trzech miejsc naziemnych czy może pasa zieleni likwidując budynek monopolu i blokując wjazd do parkingu pod galerią. Dlatego między innymi ten budynek dla mnie stanowi wielką wartość choć na dzień dzisiejszy jego estetyka zewnętrzna mogłaby być lepsza. Jednakże aby zrealizować moje przedsięwzięcie do końca przy okazji zmiany planu zagospodarowania pragnę prosić o zezwolenie na nadbudowę istniejącego budynku monopolu o jedną kondygnację oraz umieszczenie w niej otworów okiennych i drzwi. W powstałej nadbudowie umieszczone zostaną mechanizmy windy oraz wszystkich mediów które znajdują się w tej chwili w budynku monopolu a potrzebne są do zasilania galerii i parkingu, jak rozdzielnia elektryczna i liczniki elektryczne poszczególnych pomieszczeń, wymienniki CO, wentylatory parkingowe i ładowarki samochodów elektrycznych. Urządzeń do obsługi parkingu oraz stacje komputerowe i sterowniki wind i automatyka. Dobudowanie kondygnacji sprawi że budynek monopolu dopasuje się wysokością do sąsiadujących budowli. Przybudowany ściśle do galerii i stanowiący z nią jedną całość poprawi dotychczasową estetykę i wygląd oraz da nowe lepsze spojrzenie na ulicę Średnią. Jednocześnie zdaje sobie sprawę że wygląd budynku jego otwory okienne i inne muszą być wykonane według wymogów urbanistycznych i uzgodnione z konserwatorem zabytków. Patrząc na nowy wyłożony do wglądu plan zagospodarowania śródmieścia na ul Średniej można zauważyć, że jeżeli sklep monopolu przestanie istnieć to i tak powstanie zaraz za nim następny uskok w jezdni KD-D na tej ulicy w miejscu gdzie monopol graniczy z działką nr : 736. Moim zdaniem jeżeli mowa o odtworzeniu historycznej zabudowy miasta to to należałoby poszerzyć jezdnię jak wyznaczono niebieską linią na załączonym rys: 2. Można to zrobić tanim kosztem likwidując przy okazji monopolu trawniki i mały budynek gospodarczy, lecz to i tak nie stworzy 25 miejsc parkingowych. Dlatego takie działanie jest bezcelowe. Szerokość ulicy Średniej na dzień dzisiejszy w najbardziej zawężonym miejscu wynosi ok 9 m i jest taka od roku 1952. W latach 1960 – 1972 na takiej szerokości ulicy kursowały Żnińskie autobusy i była to wystarczająca szerokość dla ich komunikacji i ruchu pieszych, których w tamtych latach było znacznie więcej niż dziś. Wracając do wyłożonego planu proszę o jednoznaczne zabranie stanowiska Władz Gminy oraz wszystkich, których wymieniłem na wstępie odnośnie monopolu i jego istnienia. Nie interesują mnie dalekosiężne plany i to, że może kiedyś coś powstanie na jego miejscu. Decyzja musi być jednoznaczna. Sprecyzuje to wtedy moje plany odnośnie końcowego przygotowania projektu budowy i jego realizacji. Projekt budowy galerii jest w trakcie realizacji więc takie jednoznaczne określenie się przez projektujących czy władze gminy pozwoli mi realizować albo zrezygnować z realizacji budowli. W takiej sytuacji istnieją tylko dwie możliwości rozwiązania sprawy. Wykup przez Gminę działki 737/1 w całości z dotychczasową zabudową przez sklep monopolowy i realizacja planów Gminnych lub pozwolić mi realizować moje przedstawione tu zamiary budowy i nie przeszkadzać w ich realizacji.

Myślę że w interesie miasta Żnina i jego mieszkańców jest realizacja przedstawionej mojej koncepcji na budowę nowego obiektu z nadbudową monopolu gdzie powstaną nowe potrzebne mieszkania punkty usługowe i miejsca parkingowe i w podziemiu i uzyskam przychylnie rozpatrzenie mego wniosku i zastrzeżeń oraz przede wszystkim zmian o które wnioskuje do wyłożonego planu. Do dnia dzisiejszego zbyt dużo środków wydałem na tę inwestycję by jej nie kontynuować. Dlatego jako obywatel, inwestor a przede wszystkim rodowity mieszkaniec grodu Śniadeckich, który chce coś dobrego zrobić dla swego miasta czułbym się pokrzywdzony negatywną opinią. Proszę o wnikliwe i pozytywne rozpatrzenie wniosku.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Nie przewiduje się przeznaczenia działki 737/1 położonej w granicach opracowanego projektu mpzp na cele inne niż komunikacyjne. Działka obecnie jest zabudowana budynkiem monopolu, stanowiącym parterowy pawilon handlowy. Obiekt ten powstał wtórnie w 1964 r., nie stanowi substancji zabytkowej i ingeruje w historyczny układ przestrzenny zabytkowego śródmieścia Żnina.

Na sąsiednich terenach (w tym na części dz. 737/1) w obowiązującym mpzp dla śródmieścia Żnina (Uchwała nr XIII/110/2011 z dnia 29.11.2011 r.) przewidziano możliwość lokalizacji zabudowy usługowej (teren U18). Wychodząc naprzeciw konieczności lokalizacji zjazdu do garaży podziemnego w obszarze części działki nr 737/1 położonej w granicach opracowywanego planu miejscowego dopuszcza się lokalizację zadaszonego zjazdu do garażu podziemnego w obrębie terenu drogi wewnętrznej (wyodrębnionej z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem KD-D). Gabaryty obiektu (zadaszenia zjazdu) nie mogą być większe niż gabaryty

obecnego sklepu monopolowego. Wyklucza się jakkolwiek nadbudowę. Ewentualne windy zapewniające komunikację pionową w obiekcie planowanej galerii należy lokalizować w obrębie budynku położonego w zasięgu terenu U18.

Niniejszy plan nie ingeruje w możliwości lokalizacji zabudowy na terenie U18, lecz zachowuje dotychczasowe przeznaczenie terenu pod komunikację ustalone w mpzp Śródmieścia Żnina (Uchwała nr XLII/405/2006 z dnia 26.10.2006 r.).

Lokalizację przyłączy (mediów) oraz wszelkich urządzeń budowlanych i instalacji należy dostosować do docelowego zagospodarowania terenu.

W obrębie wyodrębnionego terenu KDW w projekcie planu dopuszcza się wyłącznie lokalizację zjazdu do parkingu podziemnego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz z zadaszeniem.

Propozycja poszerzenia pasa drogowego ul. Średniej wykracza poza granice opracowania niniejszego planu. Podkreślić należy, że pomimo, iż szerokość pasa drogowego ulega zmianie na przebiegu ul. Średniej tworząc uskok, to linia zabudowy południowej pierzei jest utrzymywana w planach jako linia ciągła.

Składający uwagę nabył działkę nr 737/1 w czerwcu 2011 r. Wówczas dla działki obowiązywał ww. plan miejscowy z 2006 r. który przeznaczał jej północną część pod drogę publiczną. Ustalenia nowo opracowywanego planu utrzymują przeznaczenie tego terenu pod komunikację, przy czym w wyniku uwzględnienia uwagi nastąpiła zmiana drogi z publicznej na wewnętrzną.

Porządkując strukturę przestrzenną zabytkowego śródmieścia Żnina w planie miejscowym z 2006 r. (Uchwała nr XLII/405/2006) zabudowany budynkiem „monopolu” obszar dz. 737/1 został włączony w linie rozgraniczające pasa drogowego. Plan nie dopuszczał tym samym do dalszego rozwoju zabudowy dla tego obszaru. Istniejący budynek handlowy można było zatem utrzymywać i remontować do czasu jego zużycia technicznego lub zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

Pomimo podnoszonych zarzutów należy wskazać, że dla sąsiednich działek położonych przy ul. Średniej (nr ewid. 735 i 736) ww. plan z 2006 r. również przewidywał ograniczenia, które miały kształtować łąd przestrzenny ulicy. Dla terenu MNU3 plan przewiduje: „zachowanie istniejących budynków mieszkalno-usługowych bez prawa rozbudowy i nadbudowy, likwidację istniejących budynków gospodarczych i garażowych poza oznaczonymi na rysunku liniami zabudowy oraz zakaz budowy nowych budynków gospodarczych i garażowych”

Wyznaczona linia zabudowy nie pozwalała na nic więcej niż remont 2 parterowych budynków gospodarczych, zlokalizowanych między linią zabudowy i linią rozgraniczającą pasa drogowego, zakładając ich docelową likwidację po technicznym zużyciu budynków. Do dzisiejszych czasów przetrwał tylko jeden z tych budynków. Należy zauważyć, że choć nie przewidziano tu poszerzenia ulicy, to znacząco ograniczono zainwestowanie terenów do zachowania istniejącej zabudowy w zasięgu linii zabudowy oraz w obecnych gabarytach (2 kondygnacje nadziemne + w jednym budynku dodatkowo poddasze użytkowe). Przy zachowaniu dotychczasowej wysokości budynków oraz przy założeniu, że zabudowa nie będzie w tym obszarze intensyfikowana, uzasadnione jest zachowanie dotychczasowej szerokości ul. Średniej.

Opracowana w 2011 r. zmiana mpzp dla Śródmieścia Żnina (Uchwała nr XIII/110/2011 z dnia 29.11.2011 r.) znacząco zwiększyła możliwości inwestycyjne nieruchomości przyległych do ul. Średniej (dz. nr 737/1, 737/3, 737/5, 737/7 i 737/8) stwarzając podstawy do realizacji nowej zabudowy w południowej pierzei ulicy o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych oraz powierzchni zabudowy do 95% nieruchomości. Te możliwości inwestycyjne dotyczą m.in. 3 działek będących we własności osoby składającej uwagę (tj. dz. nr 737/3, 737/5 oraz części dz. 737/1).

Stworzenie takich możliwości zabudowy w pełni uzasadniało decyzję Władz Gminy podjętą we współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków do zachowania poszerzonego planem z 2006 r. pasa drogowego ul. Średniej w tym obszarze. Przy pojawieniu się zabudowy o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych zachowanie pasa drogowego o szerokości ok. 14 m jest odpowiednie do przewidzianej w sąsiedztwie intensywnej i stosunkowo wysokiej zabudowy. Taka szerokość ulicy zabezpiecza właściwe proporcje i ekspozycję nowej zabudowy w przestrzeni miasta.

2) Uwaga wniesiona przez K. I.

Treść uwagi: Po zapoznaniu się z treścią projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnin Centrum” składam swoje uwagi i zastrzeżenia. Wnoszę o:

1. zmianę granic określonych dla ustalenia KD-D poprzez wyłączenie z tego terenu części działki nr ew. 737/1 i włączenie całej działki nr ew. 737/1 do zakresu obowiązującego dla pozostałej części tej działki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Miasta Żnina nr XLII/405/2006 z dnia 26 października 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Żnina (obszar określony jako teren zabudowy usługowej 18U),

2. określenie ustaleń szczegółowych dla terenu objętego ustaleniem 18U, ze szczególnym uwzględnieniem części stanowiącej moją własność dz. nr 737/1 w sposób umożliwiający wspólne zagospodarowanie tego terenu wraz ze stanowiącymi moją własność działkami nr 737/3 i 737/5 (w ramach zorganizowanego zagospodarowania terenu – jednej inwestycji, tj. budynku handlowo-usługowego z częścią mieszkalną i podziemnym garażem).

W załączeniu przedstawiam wstępną koncepcję wizualną sporządzoną dla ww. budynku. Wizualizacja prezentuje jak mógłby zostać zagospodarowany ten teren, gdyby Rada Miejska w Żninie oraz Burmistrz Żnina wykazali zrozumienie dla mojej Sprawy i zmienili zapisy projektu mpzp Żnin Centrum oraz mpzp dla Śródmieścia Żnina zgodnie z moim wnioskiem. Zdaje sobie Sprawę, że jest to rozwiązanie wymuszające podjęcie dodatkowych czynności, ale uważam, że procedura uchwalania mpzp i tak zajmuje sporo czasu, więc jeśli dodatkowe prace projektowe nad planem mogłyby poprawić realne możliwości zagospodarowania wskazanych terenów, to warto je przeprowadzić nawet kosztem dodatkowego czasu. Projekt mpzp Żnin Centrum, aktualnie procedowany przez Radę Miejską w Żninie, stanowi zmianę częściową dwóch obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym planu dla śródmieścia Żnina z 2006 r., który reguluje zasady zagospodarowania stanowiących moją własność nieruchomości. Część działki oznaczonej nr ew. 737/1. na której znajduje się jednokondygnacyjny budynek handlowy (sklep monopolowy) zlokalizowana jest w pasie drogowym ulicy Średniej, stanowiący zgodnie z projektem planu terenu drogi publicznej klasy dojazdowej (KD-D). Przepis § 13 projektu planu miejscowego dopuszcza możliwość wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni. Ponadto w § 20 projektu planu miejscowego określano, że szerokość dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu ustala się dla terenu KD-D od 8,5 m do 14.4 m. W uzasadnieniu projektu miejscowego planu wskazano także, iż przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych drogi publicznej z placem miejskim oraz ciągów publicznych lub zieleni urządzonej. Na cele publiczne przeznaczono grunty stanowiące własność Gminy Żnin oraz część działki prywatnej nr 737/2 pod poszerzenie drogi KD-D (ul. Średnia). W zapisie tym chodzi zapewne o część mojej działki w ew. 737/1 (omyłko pisarska) ze zlokalizowanym na niej sklepem monopolowym. Z treści projektu i uzasadnienia uchwały, jak również podczas rozmów z osobami odpowiedzialnymi za przygotowanie projektu dowiedziałem się, że kluczowe dla Miasta Żnina jest poszerzenie ulicy Średniej w celu usprawnienia obsługi komunikacyjnej centrum miasta oraz umożliwienia zlokalizowania w pasie drogowym dodatkowych ogólnodostępnych miejsc postojowych. Jakkolwiek rozumiem potrzeby Miasta Żnin w tym zakresie, to niezrozumiałą jest dla mnie sposób, w jaki Miasto dąży do realizacji tych potrzeb.

W pierwszej kolejności chciałbym wskazać, że Miasto przewiduje podjęcie działań mających na celu poszerzenie ulicy Średniej, lecz nie wykazuje w tym względzie żadnej konsekwencji. Nie rozumiem dlaczego tylko i wyłącznie to część mojej działki oznaczony nr ew. 737/1 (ze zlokalizowanym na niej sklepem) ma być przeznaczona pod drogę publiczną, a inne nieruchomości sąsiednie już nie. Aktualnie procedowany projekt mpzp to dobry moment, aby wyprostować stan, który trwa w zasadzie od momentu uchwalenia aktualnie obowiązującego na tym terenie miejscowego planu tj. od roku 2006 r. kiedy to część ww. działki znalazła się w pasie drogi publicznej (poza ustaleniem 18 U. a w ustaleniu KDD9). Uważam, że nie ma żadnych przeciwwskazań, aby cała działka 737/1 znalazła się w ramach ustalenia 18 U wyznaczonego w mpzp dla śródmieścia Żnina. Przejęcie części działki pod drogę z pewnością nie rozwiąże problemów komunikacyjnych w tym rejonie. Ciężko także sobie wyobrazić, aby wykonanie 3-4 miejsc parkingowych rozwiązało te problemy. Polityka przestrzenna Miasta wydaje się niespójna, gdyż z jednej Strony jestem informowany, że celem jest poszerzenie ulicy Średniej i przywrócenie jej dawnej przepustowości, a z drugiej strony uzyskana część pasa drenowego ma być przeznaczona pod budowę miejsc parkingowych, a zatem nie zwiększy to przepustowości tej ulicy. Wskazać także należy, że gdyby celem było poszerzenie ulicy Średniej do jej dawnych wymiarów, to należałoby także usunąć zabudowę zlokalizowaną obok mojej nieruchomości, która stoi w takiej samej linii, co stanowiący moją własność budynek handlowy (działka nr ew. 736). Z niewiadomych dla mnie powodów Gmina nie ma takich planów. Stanowi to w mojej ocenie nieuprawnione naruszenie chronionego Konstytucją prawa własności, jak również naruszenie zasady proporcjonalności i równości wobec prawa Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 kwietnia 2018 r. sygn. akt II OSK 1410/16. wskazał, że ingerencja w prawo własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji

do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się ograniczenia. Władztwo planistyczne gminy nie oznacza nieograniczonego i w pełni swobodnego prawa do określania przeznaczenia terenu i wsad jego zagospodarowania. Wprowadzane ograniczenia winny być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione np. potrzeba interesu publicznego. Konieczne jest takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby publiczne i w jak najmniejszym stopniu naruszyć prawa właścicieli gruntów objętych planem. Działanie gminy każdorazowo winno być wyważone stosowanie do realizowanych celów. W innym wyroku z dnia 13 października 2016r.. sygn.. akt II OSK 3355/14, Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że procedura kształtowania polityki przestrzennej chroni nie tylko interes publiczny, ale w równej mierze liczy się także interes indywidualny właścicieli nieruchomości. Zgodnie z art. 140 Kodeksu cywilnego, właściciel powinien mieć możliwość korzystania z nieruchomości z wyłączeniem innych osób zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego. Każdy zapis mpzp ograniczający prawa własności musi być adekwatnie, szczegółowo i rzetelnie uzasadniony. Zrównoważony rozwój będący podstawową zasadą planowania przestrzennego - nie przewiduje przewagi interesu publicznego nad prywatnym lub odwrotnie. Przepis art. 1 ust. 2 w pkt 1 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby interesu publicznego, jednakże nakazuje on uwzględniać także m. in. prawo własności - pkt 7 tego przepisu. Oznacza to obowiązek wyważenia interesów obywateli i interesu publicznego, co ma szczególne znaczenie w przypadku kolizji tych interesów. Bowiem wszędzie tam gdzie przedkłada się interes publiczny nad interes prywatny, co skutkuje ograniczeniem, czy wręcz odjęciem chronionego przez Konstytucję prawa własności, istnienie tego interesu publicznego i jego znaczenie, a także przesłanki powodujące konieczność przedłożenia w konkretnym przypadku interesu publicznego nad prywatnym, muszą podlegać wnikliwej kontroli. W procedurze kształtowania polityki przestrzennej interes jednostki wskazany w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może zostać pominięty, a więc należy brać pod uwagę nie tylko walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 przedmiotowej ustawy) czy potrzeby interesu publicznego, ale i kwestie ochrony prawa własności. Tak też nakazuje interpretować władztwo planistyczne m.in. art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który chroni interes indywidualny (wyrok NSA z dn. 6.07.2010 r.. sygn. akt II OSK 569/10). Projekt uchwały nic zawiera w zasadzie żadnego uzasadnienia, dlaczego to akurat moja własność ma być ograniczona. Nie zawiera także informacji, dlaczego mam być traktowany inaczej niż inni właściciele w podobnej sytuacji. W mojej ocenie skala ograniczeń jest nieproporcjonalna do osiąganych w ich wyniku rezultatów. Przykładowo pozostawienie działki oznaczonej nr ew. 736 poza ustaleniem KD-D powoduje, że ulica Średnia nie zyska na szerokości, gdyż zaraz za terenem, z którego mógłby zniknąć sklep monopolowy, będzie istniał kolejny uskoki i przewężenie ulicy. W wyniku takich zapisów planu część mojej działki położona w granicach pasa drogowego w zasadzie traci jakąkolwiek wartość inwestycyjną, a jednocześnie nie ma żadnej gwarancji, że zostanie wywłaszczona za odszkodowaniem przez Miasto Żnin, gdyż takie wywłaszczenie byłoby po prostu bezcelowe. Oznacza to zatem prawdopodobnie blokadę tego terenu zapisami planu na wiele lat. W drugiej kolejności chciałbym wyjaśnić, że przedłożona przeze mnie jako załącznik do niniejszego pisma wizualizacja koncepcji zagospodarowania stanowiących moją własność nieruchomości to prawdziwa szansa dla tego rejonu Miasta na ożywienie i rewitalizację. Planowany przeze mnie obiekt będzie w sobie łączył wszystkie cechy dominującej w tym miejscu wartościowej zabudowy zabytkowej ze współczesną architekturą. Ma być wyrazem kompromisu pomiędzy tym co należy chronić, a tym co trzeba rozwijać. Będzie to budynek handlowo-usługowy z pewną ilością mieszkań na wyższych kondygnacjach. Dodatkowym atutem będzie podziemny garaż zawierający kilkadziesiąt miejsc powojowych. Zamierzam zrealizować te inwestycję z pełnym poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa, w porozumieniu i uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi. Jako mieszkaniec Żnina wierzę, że ten projekt pozwoli zrealizować obiekt wyjątkowy i wyróżniający się na tle całego Miasta, będący w przyszłości jedna z wizytówek architektonicznych Żnina. Chciałbym także wskazać, że istniejący na części mojej działki przeznaczonej pod drogę publiczną budynek handlowy (sklep monopolowy) istnieje w tym miejscu od niemal 70 lat. Powstał w oparciu o projekt budowlany z 1952r. i był pierwszym sklepem monopolowym w powojennej historii Żnina. Moim celem jest wykorzystanie szkieletu istniejącego budynku handlowego jako swego rodzaju przedsiwzięcia z wjazdem do garażu podziemnego w planowanym budynku handlowo-usługowym. Jednocześnie chciałbym wykorzystać wszystkie istniejące w tym budynku przyłącza, które są wystarczające do zasilenia w odpowiednie media planowanej inwestycji. Miejsce to jest także optymalne w zakresie wykonania zjazdu do podziemnego garażu. Załączona wizualizacja tej koncepcji pozwala ocenić, jak bardzo zmieniłby się wygląd tego miejsca. Budzący wątpliwości natury estetycznej ze strony organów ochrony konserwatorskiej, czy też urbanistów jednokondygnacyjny budynek sklepu monopolowego na skutek realizacji planowanej Inwestycji wpasowałby się w istniejący w okolicy ładu architektoniczny. Jego bryła złąłaby się w całość z nowym

budynkiem, choć formalnie nie byłaby z nim trwale połączona (byłby to nadal niezależny obiekt, ale już o zupełnie innej estetyce niż obecny sklep). Brak możliwości wykorzystania całej działki nr ew. 737/1 dla potrzeb planowanej inwestycji znacząco podniesie jej koszty i zmieni jej kształt na tyle, że prawdopodobnie nie będę zainteresowany jej realizacją. W mojej ocenie zasadnym byłoby wprowadzenie takich zapisów, które umożliwią wykorzystanie tego terenu na wyżej opisany cel w ramach wspólnego zainwestowania z pozostałą częścią działki nr ew. 737/1 oraz działek 737/3 i 737/5. Pozwoliłoby to z jednej strony zabezpieczyć interesy Miasta, które co logiczne nie chciałoby, aby budynek sklepu był rozbudowywany czy nadbudowywany, ale z drugiej strony mnie jako właścicielowi i potencjalnemu inwestorowi umożliwiłoby optymalne wykorzystanie całego posiadanego przeze mnie terenu. W tym miejscu chciałbym zaznaczyć, że działkę nr ew. 737/1 musiałem kupić w całości, a zatem również z częścią położoną formalnie (zgodnie z miejscowym planem) w granicach pasa drogowego z istniejącym na niej sklepem monopolowym. Działka ta była niezbędną, abym mógł stworzyć teren optymalny pod względem powierzchni i ukształtowania dla planowanej inwestycji. Nadmieniam również, że szerokość ulicy Średniej w największym miejscu wynosi około 9 m i jest taka od 1952r. Taki wymiar jest wystarczający, zwłaszcza biorąc pod uwagę aktualnie dopuszczony w tym miejscu ruch pojazdów. W latach 1960-1972 po ulicy Średniej kursowały autobusy miejskiej komunikacji i nie było w tym miejscu żadnych problemów z przepustowością ulicy. Jako mieszkaniec Żnina nigdy nie spotkałem się z uwagami czy zastrzeżeniami dotyczącymi szerokości ulicy Średniej. Przedstawiona przeze mnie wizualizacja koncepcji architektonicznej planowanego obiektu to szansa, aby ta część Miasta zyskała pod względem estetycznym, ale także społecznym i gospodarczym. Zdaję sobie sprawę, że istniejący obecnie budynek sklepu nie wpisuje się w estetykę Miasta i nie posiada w zasadzie żadnych szczególnych walorów (poza ewentualnym kontekstem historycznym tego miejsca). Ze swojej strony oferuję jednak wolę współpracy z władzami Miasta i służbami ochrony konserwatorskiej. Uważam, że Żnin zyska znacznie więcej na realizacji mojej koncepcji i planów inwestycyjnych - nowe mieszkania, sklepy, punkty usługowe i miejsca postojowe w hali garażowej. Realizacja koncepcji forsowanej przez Gminę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doprowadzi w zasadzie jedynie do powstania kilku zewnętrznych miejsc parkingowych, gdyż pomysł ze zwiększeniem przepustowości ulicy Średniej jest fikcją i stanowi wyłącznie próbę rozwiązania problemu, który istnieje od niemal 70 lat i nie jest postrzegany przez mieszkańców Żnina jako problem. W mojej ocenie zasadnym zatem byłoby, aby zaistniała sytuację rozwiązać poprzez włączenie całego obszaru działki nr ew. 737/1 w teren zabudowy usługowej oznaczony 18U, z zastrzeżeniem stosownych zapisów dotyczących istniejącego jednokondygnacyjnego budynku handlowego, które zabezpieczyłyby moje interesy jako właściciela i potencjalnego inwestora oraz potrzeby estetyczne i urbanistyczne Miasta. Istnieją w wielu gminach miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które dopuszczają możliwości wykorzystania danego terenu wyłącznie w ramach obszarów zorganizowanego inwestowania. Inwestor posiadający kilka działek ma zatem prawo ich zagospodarowania w sposób opisany w danym planie, o ile objęcie wnioskiem wszystkie działki wskazane do zorganizowanego zainwestowania. Oznaczałoby to, że jeżeli chciałbym podjąć i realizować jakąkolwiek inwestycję wyłącznie w ramach istniejącego i zlokalizowanego w pasie drogowym ulicy Średniej budynku handlowego, nie byłoby to zgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Podsumowując, proszę o przychylne rozpatrzenie moich uwag i zastrzeżeń poprzez zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żnin Centrum w sposób wskazany powyżej i umożliwiający mi realizację planowanej inwestycji. Wierzę, że przedłożony przeze mnie pomysł zagospodarowania wskazanych terenów okaże się wystarczającym bodźcem, aby przekonać właściwe organy gminy do zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający realizację planowanej przeze mnie inwestycji. Jednocześnie wyrażam gotowość do spotkania z osobami odpowiedzialnymi za przygotowanie projektu planu celem omówienia zakresu i kształtu planowanej inwestycji.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad. pkt 1. Zakres opracowania niniejszego planu został określony w uchwale nr VII/63/2019 Rady Miejskiej w Żniniu z dn. 12.04.2019 r. W niniejszej procedurze opracowania planu nie jest możliwe rozszerzenie opracowania planu poza obszar podany w uchwale intencyjnej o przystąpieniu do sporządzania mpzp. Podobnie nie jest możliwe bez przeprowadzenia stosownej procedury planistycznej (zmiany planu miejscowego) rozszerzenie zasięgu planu obowiązującego na podstawie uchwały nr XIII/110/2011 z dnia 29.11.2011 r.

Ad. Pkt 2. Nie przewiduje się rozszerzenia funkcji usługowej na teren części działki nr 737/1 położonej w obszarze terenu KD-D (obecnie KDW). Natomiast dopuszcza się w tym obszarze wyłącznie lokalizację

zjazdu do parkingu podziemnego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz z zadaniem oraz przewiduje się zmianę fragmentu terenu KD-D (drogi publicznej) na KDW (drogę wewnętrzną).

Nie przewiduje się możliwości zwiększenia gabarytów obiektu (zjazdu do garażu podziemnego), który będzie zlokalizowany w miejscu dawnego sklepu monopolowego, oraz nie przewiduje się możliwości lokalizacji tam budynku.

Porządkując strukturę przestrzenną zabytkowego śródmieścia Żnina w planie miejscowym z 2006 r. (Uchwała nr XLII/405/2006) zabudowany budynkiem „monopolu” obszar dz. 737/1 został włączony w linię rozgraniczającą pasa drogowego. Plan nie dopuszczał tym samym do dalszego rozwoju zabudowy dla tego obszaru. Istniejący budynek handlowy można było zatem utrzymywać i remontować do czasu jego zużycia technicznego lub zagospodarowania terenu zgodnie z planem.

Pomimo podnoszonych zarzutów należy wskazać, że dla sąsiednich działek położonych przy ul. Średniej (nr ewid. 735 i 736) ww. plan z 2006 r. również przewidywał ograniczenia, które miały kształtować ład przestrzenny ulicy. Dla terenu MNU3 plan przewiduje: „zachowanie istniejących budynków mieszkalno-usługowych bez prawa rozbudowy i nadbudowy, likwidację istniejących budynków gospodarczych i garażowych poza oznaczonymi na rysunku liniami zabudowy oraz zakaz budowy nowych budynków gospodarczych i garażowych”.

Wyznaczona linia zabudowy nie pozwalała na nic więcej niż remont 2 parterowych budynków gospodarczych, zlokalizowanych między linią zabudowy i linią rozgraniczającą pasa drogowego, zakładając ich docelową likwidację po technicznym zużyciu budynków. Do dzisiejszych czasów przetrwał tylko jeden z tych budynków. Należy zauważyć, że choć nie przewidziano tu poszerzenia ulicy, to znacząco ograniczono zainwestowanie terenów do zachowania istniejącej zabudowy w zasięgu linii zabudowy oraz w obecnych gabarytach (2 kondygnacje nadziemne + w jednym budynku dodatkowo poddasze użytkowe). Przy zachowaniu dotychczasowej wysokości budynków oraz przy założeniu, że zabudowa nie będzie w tym obszarze intensyfikowana, uzasadnione jest zachowanie dotychczasowej szerokości ul. Średniej.

Rozpatrując zarzuty składającego uwagę dotyczące naruszenia własności i braku wyważenia interesu publicznego i prywatnego należy stwierdzić, że podniesione argumenty są niesłuszne i bezpodstawne. Opracowana w 2011 r. zmiana mpzp dla Śródmieścia Żnina (Uchwała nr XIII/110/2011 z dnia 29.11.2011 r.) znacząco zwiększyła możliwości inwestycyjne nieruchomości przyległych do ul. Średniej (dz. nr 737/1, 737/3, 737/5, 737/7 i 737/8) stwarzając podstawy do realizacji nowej zabudowy w południowej pierzei ulicy o wysokości do 4 kondygnacji nadziemnych oraz powierzchni zabudowy do 95% nieruchomości. Te możliwości inwestycyjne dotyczą m.in. 3 działek będących we własności osoby składającej uwagę (tj. dz. nr 737/3, 737/5 oraz części dz. 737/1).

Stworzenie takich możliwości zabudowy w pełni uzasadniało decyzję Władz Gminy podjętą we współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków do zachowania poszerzonego planem z 2006 r. pasa drogowego ul. Średniej w tym obszarze. Przy pojawieniu się zabudowy o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych zachowanie pasa drogowego o szerokości ok. 14 m jest odpowiednie do przewidzianej w sąsiedztwie intensywnej i stosunkowo wysokiej zabudowy. Taka szerokość ulicy zabezpiecza właściwe proporcje i ekspozycję nowej zabudowy w przestrzeni miasta.

W wyniku częściowego uwzględnienia uwagi w nowo tworzonej planie miejscowym „Żnin Centrum” nastąpiła zmiana objętego uwagą fragmentu terenu KD-D (drogi publicznej) na KDW (drogę wewnętrzną). Również w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów dopuszczono dokonanie zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego usytuowanego na terenie KDW na funkcje usługowe, w terminie nie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszego planu, a także umożliwiono użytkowanie budynku monopolu przez okres nie dłuższy niż 10 lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

Zatem w ustaleniach planu miejscowego uwzględniono wymagania, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, ochrony dziedzictwa kulturowego, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności i potrzeby interesu publicznego, wyważając należycie wszystkie te aspekty.

§ 2. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 29 kwietnia do 28 maja 2021 r. oraz w terminie składania uwag do 14 czerwca 2021 r. nie zgłoszono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/410/2021

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 22 września 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego "Żnin
Centrum", inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz
o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Żnin oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Rady Miejskiej w Żninie.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Rady Miejskiej w Żninie.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/410/2021

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 22 września 2021 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne

Uzasadnienie

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 2,3 ha, położony jest w Żninie, obejmujący obszar Placu Wolności oraz tereny w rejonie ulic: Henryka Sienkiewicza, Sądowej, Parkowej, Średniej i Śniadeckich. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 3) teren zabudowy usługowej,
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, dojazdowej oraz pieszo-jezdni,
- 5) tereny ciągów pieszych lub zieleni urządzonej,
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej z placem miejskim,
- 7) teren drogi wewnętrznej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej i usługowej oraz tereny zieleni, przebieg istniejących dróg lokalnych i dojazdowych, trasy rowerowe, granice stref ochrony konserwatorskiej oraz zabytkowe budynki i budowle, wskazuje też przestrzeń publiczną oraz obszary działań rehabilitacyjnych.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/305/2020 z dnia 29 grudnia 2020 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnin Centrum” realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – utrzymuje układ komunikacyjny i zmienia zasady jego funkcjonowania, utrzymuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały częściowo obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Żnina[#],
- b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina[#].

Plan ustala zasady zagospodarowania całego obszaru, uwzględniając ograniczenia wynikające z istniejącej zabudowy i zagospodarowania, w szczególności o historycznym rodowodzie. Obszar planu obejmuje głównie przestrzeń publiczną ulic i placów oraz niewielkie tereny zabudowy śródmiejskiej. W planie założono na terenach zabudowy kontynuację parametrów zabudowy jak na terenach sąsiednich, co umożliwi rozwój istniejącej na tym terenie zabudowy. Zmiany wprowadzone dla terenów dróg i placów umożliwiają zmiany sposobu zagospodarowania tych przestrzeni w sposób elastyczny w zależności od aktualnych potrzeb gminy.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały.

W planie ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy). Wskazano obiekt zabytkowy, wieżę miejską w Rynku, wpisany do rejestru zabytków oraz ustalono granice stref ochrony konserwatorskiej obszarów objętych ochroną konserwatorską oraz określono dla nich zasady ochrony konserwatorskiej. Obszar planu obejmuje centralne przestrzenie publiczne placów i ulic śródmiejskich Żnina. Większość planu położona jest w strefie „A” i „W” ochrony konserwatorskiej. Zachodnia część planu położona jest w strefie „B” i „W” ochrony konserwatorskiej.

Zapisy planu dotyczące: dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną co najmniej do wartości dopuszczalnych, ustalenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych także dla pojazdów wyposażonych kartę parkingową spełniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych, drogi publicznej z placem miejskim oraz ciągów publicznych lub zieleni urządzonej. Na cele publiczne, przeznaczono grunty stanowiące własność Gminy Żnin.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych na obszarze planu.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz wyłożenia do publicznego wglądu przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej www.bip.umznnin.pl. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Poprawa warunków komunikacyjnych w śródmieściu miasta Żnina oraz lokalizacja terenów inwestycyjnych w oparciu o wykształconą siatkę ulic uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), w granicach miasta Żnina, nie występuje, gdyż miasto nie jest wyposażone w komunikację miejską. W odległości ok. 500 m od północnej granicy planu zlokalizowany jest dworzec PKS, który zapewnia publiczny transport międzymiastowy i wewnątrzgminny. Zlokalizowany w sąsiedztwie dworca PKS dworzec kolei wąskotorowej w sezonie letnim zapewnia połączenia turystyczne do Wenecji, Biskupina i Gąsawy. Obszar planu obsługuje przede wszystkim indywidualna komunikacja samochodowa. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, w obszarze zwartej struktury miejskiej sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Ww. ulice są dostępne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych. Ulice są też wyposażone w chodniki, ruch samochodowy w centrum miasta jest uspokojony. We wschodniej części planu wzdłuż rzeki Gąsawki (teren 2KDx/ZP) przebiega niezależny ciąg pieszo-rowerowy, stanowiący bezpieczne powiązanie na osi północ-południe.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją istniejącej zabudowy o podobnym samym przeznaczeniu.

Sporządzenie planu jest zgodne z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą wnioski z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Żnin, przyjętą uchwałą Rady Miejskiej w Żninie Nr XXV/272/2016 z dnia 4 listopada 2016 r.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska w Żninie w dniu 12 kwietnia 2019 roku podjęła Uchwałę Nr VII/63/2019, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnin Centrum”.

Burmistrz Żnina przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, w szczególności:

1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu ogłosił w prasie „Pałuki” w dniu 6.06.2019 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczenia w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

2) pismem z dnia 6.06.2019 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

3) pismem z dnia 6.06.2019 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko

4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;

5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

6) dnia 18.12.2019 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

7) w dniu 8.06.2020 r. uzyskał opinię negatywną Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, w której zgłoszono uwagę, że w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej należy wykluczyć możliwość lokalizacji stacji paliw;

8) w dniu 2.06.2020 r. uzyskał opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, w której zgłoszono uwagę, że na terenie gdzie przewidziana jest zabudowa usługowa należy wykluczyć możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

9) w dniu 28.05.2020 r. uzyskał opinię negatywną Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego, z uwagą, że na terenach U/MN i U/MW ze względu na bliskie sąsiedztwo z terenami zabudowy mieszkaniowej należy wprowadzić zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

10) w dniach od 19.05.2020 r. do 15.06.2020 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym z: wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg; w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania; w dniach od 29 października do 30 listopada 2020 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („Pałuki” w dniu 22 października 2020 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;

11) w dniu 17 listopada 2020 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

12)przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 14 grudnia 2020 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęły 2 uwagi);

13)rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu i obie uwagi częściowo uwzględnił; wprowadzone zmiany do projektu miały charakter istotny i wymagały ponowienia procedury planistycznej; szczegółowy zakres rozstrzygnięcia uwag określa załącznik nr 2 do uchwały;

14)w dniu 9 czerwca 2021r. otrzymał ponowne uzgodnienie projektu planu od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

15)w dniach od 29 kwietnia 2021r. do 28 maja 2021 r. ponownie wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („Pałuki” w dniu 22.04.2021 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;

16)w dniu 11 maja 2021 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

17)przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 14 czerwca 2021 r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

W prognozie oddziaływania na środowisko wykazano, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, w przypadku którego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. W prognozie oceniono, że struktura funkcjonalno – przestrzenna, określona w planie, stwarza korzystne warunki dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego, a przyjęte rozwiązania dotyczące ochrony środowiska zapewniają utrzymanie jego standardów na właściwym poziomie.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Żninie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Żninie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.