

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE PODSTAWOWE NA POTRZEBY PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA ŻNINA

A STREFA PRZYRODNICZA - BRAK PRZYDATNOŚCI POD ZABUDOWĘ

Strefa ta posiada uwarunkowania środowiskowe niesprzyjające zabudowie, a wśród nich: grunty pochodzenia organicznego, wysoki poziom zwierciadła wód gruntowych, zbiorniki wodne, zieleń naturalna, rowy melioracyjne. Należy dążyć do ochrony spontanicznej roślinności torfowiska, regularnej konserwacji rowu, w celu utrzymania jego dotychczasowych funkcji, w tym funkcji odwadniających teren. Strefa przyrodnicza obejmuje tereny położone w rynn timer glacialnej jezior Żnińskich, w Obszarze Chronionego Krajobrazu, stanowi element regionalnego korytarza ekologicznego, teren potencjalnego użytku ekologicznego wskazanego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin.

B STREFA PRZYDATNOŚCI POD ZABUDOWĘ Z OGRANICZENIAMI

Uwarunkowania sprzyjające: poziom wód gruntowych od 1m p.p.t. do 2m p.p.t. i do 5m p.p.t., możliwość uzupełnienia istniejącej zabudowy z dobrą dostępnością komunikacyjną i dostępnością do infrastruktury technicznej, w tym uzupełnienia istniejącego zagospodarowania tworzącego zwartą zabudowę. Uwarunkowania niesprzyjające: ograniczenia wynikające z położenia w zasięgu oddziaływania natężenia ruchu pojazdów po drogach, ograniczenia wynikające ze stref ochrony konserwatorskiej – obiekty wpisane do ewidencji zabytków. Ograniczenia wynikające ze stref sanitarnych od cmentarzy, ograniczenia wzdłuż linii kolejowej do Inowrocławia, w przypadku przywrócenia ruchu na linii kolejowej. Wymagane uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych. Ograniczenia związane z położeniem części terenów w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich. Wymagane jest uzupełnienie zieleni krajobrazowej i wiatrochronnej – szczególnie wzdłuż dróg, wyłącznie gatunkami rodzimymi.

C STREFA PRZYDATNOŚCI POD ZABUDOWĘ

Strefa ta posiada uwarunkowania sprzyjające wynikające z położenia na terenach korzystnych warunków gruntowo-wodnych- poziom wód gruntowych poniżej 2m p.p.t., korzystne dla zabudowy podłoże geologiczne - gleby zwałowe. Istniejący dostęp do infrastruktury technicznej i istniejącej częściowo sieci ulic. W tej strefie należy zapewnić znaczny udział powierzchni biologicznie czynnych, ograniczyć intensywność zabudowy, warunkowo dopuścić zabudowę zagrodową lub usługi w zakresie rolnictwa nie powodujące uciążliwości dla terenów sąsiednich, wprowadzić zieleni o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym - wyłącznie gatunki rodzime.

