

**UCHWAŁA NR LXVI/565/2022
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 3 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnin Ostrów”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.²⁾) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żnin Ostrów”, zwany dalej planem, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin³⁾.

2. Plan stanowi zmianę:

- 1) częściową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Żninie nr XVI/93/2007 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 9 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2008 r. nr 25 poz.340);
- 2) częściową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Żnina zatwierdzonego uchwałą nr XLII/405/2006 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 26 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. nr 156, poz. 2279).

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 10,8 ha, położony w mieście Żninie w granicach określonych na rysunku planu, pomiędzy ul. Potockiego, ul.700-lecia, ul. Lewandowskiego, ul. Ułańską, ul. Towarową i ul. Dworcową.

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

5. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

6. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

7. Dane przestrzenne planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 30° do 45° włącznie;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 70% długości elewacji każdego budynku, skierowanej w stronę ul. 700-Lecia, ul. Towarowej lub ul. Potockiego, przy czym dla budynków lokalizowanych w odległości większej niż 15,0 m od tej linii – obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy; w przypadku lokalizacji budynków garażowych obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną linię zabudowy;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079 i 1561

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1846

³⁾Uchwała Rady Miejskiej w Żninie Nr XXVIII/305/2020 z dnia 29 grudnia 2020 r.

- 5) **obszarze pierzei** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku, w którym należy lokalizować zabudowę zwartą o charakterze kamienicznym lub budynki wolnostojące wzdłuż obowiązującej linii zabudowy z możliwością lokalizacji przejazdów bramnych, prowadzących na tyły nieruchomości lub umożliwiających obsługę komunikacyjną zabudowy w głębi działek budowlanych;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych krawędzi każdego budynku na powierzchnię w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) **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;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 9) **urządzeniach sportowych i rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne itp.;
- 10) **usługach ogólnych** – należy przez to rozumieć handel o powierzchni sprzedaży do 200 m², gastronomię, kulturę, oświatę, opiekę zdrowotną i socjalną, opiekę nad dziećmi, usługi fryzjerskie i kosmetyczne, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, sport.

§ 3. 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) przeznaczenia terenów, oznaczone barwą oraz symbolem;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
- 5) obszar pierzei.

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

- 1) granicę stref „ochrony konserwatorskiej „A” i ochrony archeologicznej „W”;
- 2) granicę stref „ochrony konserwatorskiej B” i ochrony archeologicznej „W”;
- 3) budynki wpisane do rejestru zabytków;
- 4) zabytki ujęte w ewidencji zabytków;
- 5) granicę obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi;
- 6) pomniki przyrody.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **1MN/U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **1MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MW/U**, **2MW/U**, **3MW/U**, **4MW/U**, **5MW/U**;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U**, **7U**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP**, **2ZP**;
- 6) tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1ZP/WS**, **2ZP/WS**, **3ZP/WS**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**;

- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD**;
- 9) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolami: **1KX, 2KX**;
- 10) tereny parkingów, oznaczone symbolami **1KP, 2KP**;
- 11) teren kolejowy lub teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony symbolem: **1KK/KX**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy przy czym w granicy obszaru objętego planem:
- a) okapy i gzymsy głównych połączeń dachu, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 1,0 m,
 - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - d) części budynków wymienione w lit. a, lit. b i lit. c mogą wykraczać przed linię zabudowy wyłącznie, jeśli nie narusza to przepisów o drogach publicznych,
 - e) linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej, wiat śmietnikowych, wiat przystanków komunikacji publicznej,
 - f) dla istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie zachowania, przebudowy i remontu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - g) dla istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie nadbudowy w istniejącym obrysie budynku oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - h) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków lub wpisanych do ewidencji zabytków, w przypadku zachowania tych budynków w istniejących parametrach dopuszcza się również zachowanie lokalizacji budynku względem linii zabudowy w istniejącej formie;
- 2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszczenie:
- a) rozbudowy tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. e, pkt 1 lit. f i pkt 1 lit. h,
 - b) wyłącznie przebudowy tych budynków w przypadku gdy:
 - przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
 - niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,
 - budynki na terenach MW i MW/U zlokalizowane są bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, a plan nie dopuszcza w danym miejscu realizacji zabudowy przy granicy działki,
 - c) zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji,
 - d) dla istniejących budynków wpisanych do rejestru zabytków lub wpisanych do ewidencji zabytków możliwość przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu, w przypadku zachowania tych budynków w istniejących parametrach również, gdy parametry te nie spełniają ustaleń planu,
 - e) dla istniejących budynków na terenie 1MN/U możliwość zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu, w przypadku zachowania tych budynków w istniejących parametrach również, gdy parametry te nie spełniają ustaleń planu;

- 3) zachowanie odległości budynków od granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków przy granicy działki budowlanej w obszarze pierzei oraz na terenie 1MN/U,
 - b) budynków przy granicy działki budowlanej na terenie 2MW/U również poza obszarem pierzei, jeśli budynki te są przynajmniej w części zlokalizowane w obszarze pierzei,
 - c) garaży na terenach MW i MW/U w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 4) obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
- 5) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustala się zmniejszenie tych odległości w miejscach, gdzie są lokalizowane budynki w zabudowie śródmiejskiej, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 6) w odniesieniu do zewnętrznej kolorystyki budynków z zastrzeżeniem §10 i §11:
 - a) kolory dominujące ścian budynków:
 - odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem intensywnych odcieni różu, fioletu i niebieskiego,
 - ceramika, drewno i kamień w kolorach naturalnych tych materiałów,
 - b) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe wykończenie materiałów;
- 7) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przeznaczonych na regulację granic działek w ramach jednego terenu;
- 8) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 9) zakaz lokalizacji:
 - a) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków, wznoszonych na czas budowy.

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

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,
 - b) zakładów dużego lub zwiększonego ryzyka wystąpienia awarii,
 - c) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
- 2) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) MW, MW/U oraz MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - b) U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w zależności od lokalizowanych funkcji na danym terenie,
 - c) ZP i ZP/WS – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów;

- 5) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych, na terenie inwestycji;
- 6) możliwość lokalizacji urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody;
- 7) stosowanie ciepła systemowego lub indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia przystosowane do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;
- 8) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy usługowej, dróg publicznych lub linii kolejowej na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do wartości dopuszczalnych;
- 9) dopuszczenie stosowania jako rozwiązań, o których mowa w pkt. 8: ekranów, ścian, nasypów ziemnych, zieleni izolacyjnej w dowolnej formie, oraz zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie i przebudowie dróg.

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

- 1) ochronę konserwatorską:
 - a) układu urbanistycznego Żnina, objętego granicą strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”,
 - b) w granicach strefy ochrony archeologicznej „W” dla zabytków archeologicznych,
 - c) budynku wpisanego do rejestru zabytków przy ul. św. Floriana 1 – kościół parafialny p.w. św. Floriana – nr rej. zabytków A/825 – decyzja z dnia 14.06.1996 r.,
 - d) budynków wpisanych do ewidencji zabytków:
 - przy ul. Dworcowej 3 (dz. nr 1050) – budynek mieszkalno-usługowy – dawna mleczarnia,
 - przy ul. Dworcowej, dz. nr 1049 – parowozownia,
 - przy ul. św. Floriana 2 – budynek kina „Pałuczanin”
 - przy ul. św. Floriana 4 – plebania,
 - przy ul. Błogosławionej Marii Karłowskiej 1 – dom,
 - przy ul. Potockiego 1 – budynek Starostwa Powiatowego,
 - przy ul. 700-lecia 9 – dom,
 - przy ul. 700-lecia 11 – dom,
 - przy ul. 700-lecia 13 – dom,
 - przy ul. 700-lecia 15 – dom,
 - przy ul. 700-lecia 19 – dom,
 - przy ul. 700-lecia 21 – dom,
 - przy ul. 700-lecia – dz. nr 988/2 budynek gospodarczy,
 - przy ul. 700-lecia – dz. nr 988/2 budynek usługowy (dawny magazyn),
 - przy ul. 700-lecia 25 – dom,
 - przy ul. 700-lecia 27 – dom,
 - przy ul. 700-lecia 29 – dom,
 - przy ul. 700-lecia 35 – dom,
 - przy ul. 700-lecia 39 – budynek Urzędu Miasta;

2) dla obiektów i obszarów wymienionych w pkt I realizację inwestycji w oparciu o przepisy z zakresu ochrony zabytków.

§ 8. Dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej „A” ustala się:

- 1) zachowanie układu historycznej zabudowy średniejskiej w istniejących, obowiązujących liniach zabudowy;
- 2) obowiązek zachowania historycznych przekrojów i szerokości ulic;
- 3) obowiązek zachowania historycznego podziału na działki budowlane poprzez zachowanie historycznej zabudowy oficyn i kształtowanie wnętrza kwartałów mieszkalnych z podkreśleniem linii rozgraniczających poszczególne parcele;
- 4) prawo do uzupełnień zabudowy na pustych parcelach stanowiących pierzeje istniejących ulic z dostosowaniem nowej zabudowy do gabarytów sąsiedniej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, wysokości kondygnacji, a w szczególności wysokości parteru gdzie obowiązuje zasada kontynuacji gzymsów;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów typowych i powtarzalnych;
- 6) wskazanie do rozbiórki obiektów dysharmonizujących i substandardowych, nie stanowiących obiektów historycznie wartościowych;
- 7) zachowanie istniejącej historycznie zieleni i jej rewaloryzacja;
- 8) zachowanie i odtworzenie istniejących nawierzchni brukowanych na ulicach, placach i ciągach pieszych;
- 9) zakaz lokalizacji bram garażowych w parterach budynków stanowiących pierzeję ulicy;
- 10) obowiązek zachowania historycznej zabudowy, jej konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji realizowany przez remonty konserwatorskie z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków.

§ 9. Dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej „B” ustala się:

- 1) obowiązek zachowania historycznych przekrojów i szerokości ulic wraz z liniami rozgraniczającymi i historyczną nawierzchnią;
- 2) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego w tym: historycznego podziału parcelacyjnego rozplanowania ulic, placów, wnętrza urbanistycznych i kompozycji zieleni;
- 3) prawo do uzupełnień zabudowy na pustych parcelach z dostosowaniem nowej zabudowy do gabarytów sąsiedniej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, wysokości kondygnacji, a w szczególności wysokości parteru gdzie obowiązuje kontynuacja gzymsów;
- 4) wskazanie do rozbiórki obiektów dysharmonizujących i substandardowych, nie stanowiących obiektów historycznie wartościowych;
- 5) zachowanie istniejącej historycznie zieleni i jej rewaloryzacja;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów typowych i powtarzalnych;
- 7) zakaz lokalizacji bram garażowych w parterach budynków stanowiących pierzeję ulicy;
- 8) obowiązek zachowania historycznej zabudowy, jej konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji realizowany przez remonty konserwatorskie z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków.

§ 10. Dla budynków wpisanych do rejestru zabytków znajdujących się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „A”, ustala się nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytków wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 11. Dla budynków ujętych w ewidencji zabytków znajdujących się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „B”, ustala się:

- 1) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków stanowiących pierzeję ulicy, rozumiany jako: zakaz rozbudowy, nadbudowy i dobudowy (w tym dobudowy przedsińków) z uwzględnieniem pkt 2 i 3;
- 2) dla budynków z płaskim dachem prawo do realizacji dachu stanowiącego rekonstrukcję jego historycznej formy;
- 3) obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego;
- 4) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych;
- 5) zakaz ocieplania zewnętrznego niszczącego historyczną elewację;
- 6) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne;
- 7) prawo do lokalizacji okien połaciowych na dachach z zakazem realizacji wystawek dachowych, o ile nie występują w oryginalnej formie i krycia dachów blachą dachówkopodobną;
- 8) zakaz zmiany podziałów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, za wyjątkiem usługowych kondygnacji parteru, gdzie dopuszcza się zmianę wielkości istniejących otworów w celu ich powiększenia i wypełnienia szkłem, z zachowaniem zasady kompozycji i osi symetrii otworów okiennych w elewacji na wyższych kondygnacjach;
- 9) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki;
- 10) zakaz upraszczania historycznych podziałów i eliminacji detalu stolarki okiennej;
- 11) obowiązek stosowania materiału historycznego stolarki oraz jednakowego koloru w ramach jednego budynku;
- 12) dopuszcza się stosowanie współczesnej stolarki otworowej z obowiązkiem odtworzenia historycznego detalu istniejącej stolarki okiennej, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości ram, słupków i pozostałych elementów odtwarzanego okna;
- 13) obowiązek usunięcia z elewacji frontowych elementów szpecących tj. okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych ze wskazaniem do umieszczenia wymienionych elementów w specjalnie przygotowanych wnękach lub niszach w budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 14) dopuszcza się następujące prace budowlane służące ochronie i zabezpieczeniu zabytków:
 - a) odsłonięcie - rozumiane jako przywrócenie obiektowi cech zabytkowych przez wyeliminowanie nowszych, działających destrukcyjnie i zakłócających, oryginalną, historyczną formę architektoniczną konstrukcji, np. rozbiórkę przybudówki lub zdjęcie współczesnych powłok tynku,
 - b) konserwacja - rozumiane jako prace mające na celu doprowadzenie zabytku do postaci najlepiej ukazującej jego walory artystyczne i historyczne poprzez zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie oryginalnej substancji.

§ 12. W strefie ochrony archeologicznej „W” dla zabytków archeologicznych ustala się zakres ochrony archeologicznej w granicach strefy „W” ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1MN/U, ustala się z zastrzeżeniem §5, §8 i §12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym z lokalem użytkowym mieszczącym usługi ogólne, o powierzchni do 30% powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych, w których zlokalizowane jest 1 mieszkanie i lokale usługowe mieszczące usługi ogólne o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,

- c) budynków usługowych mieszczących usługi ogólne,
 - d) handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - e) urządzeń budowlanych;
 - f) kondygnacji podziemnych,
 - g) dojazdów i dojazdów,
 - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
 - 3) dachy płaskie lub dachy strome;
 - 4) wysokość zabudowy dla budynków nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
 - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5;
 - 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
 - a) 1 stanowisko na każde mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług ogólnych lub powierzchni sprzedaży handlu;
 - 9) dostęp z przyległej drogi publicznej 3KDL oraz z drogi położonej poza granicą planu.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MW ustala się z zastrzeżeniem §5, §8, §9 i §12

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) usług ogólnych realizowanych w lokalach usługowych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego, przy czym dopuszcza się handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - c) urządzeń budowlanych;
 - d) garaży, w tym zespołów garaży,
 - e) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - f) kondygnacji podziemnych,
 - g) dojazdów i dojazdów,
 - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z możliwością przebudowy, rozbudowy, przy zachowaniu parametrów określonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie lub dachy strome;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym z poddaszem użytkowym oraz nie większą niż 12,5 m dla budynków z dachem stromym,
 - b) budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 8,0 m dla budynków z dachem płaskim,
 - c) garaży – 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż:
 - 4,0 m dla budynku z dachem płaskim,

- 5,5 m dla budynku z dachem stromym,

- d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 5,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2 przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 0,9;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²,
 - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie, w przypadku lokalizacji nowych budynków lub wydzielenia nowych lokali mieszkalnych w budynkach istniejących,
 - b) 1 stanowisko na każde mieszkanie dla istniejących budynków,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług ogólnych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży handlu;
- 10) dostęp z przyległej drogi publicznej, w tym położonej poza granicą planu.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem 1MW/U ustala się z zastrzeżeniem §5, §8, i §12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) usług ogólnych realizowanych w lokalach usługowych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - c) handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m² w lokalu usługowym w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - d) budynków usługowych mieszczących usługi ogólne, przy czym dopuszcza się handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - e) garaży, w tym zespołów garaży,
 - f) urządzeń budowlanych;
 - g) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - h) kondygnacji podziemnych,
 - i) dojeżdż i dojazdów,
 - j) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z możliwością przebudowy, rozbudowy, przy zachowaniu parametrów określonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) zabudowę wolnostojącą, przy czym dopuszcza się realizację garaży jako dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych;
- 5) dachy płaskie lub dachy strome;
- 6) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym z poddaszem użytkowym oraz nie większą niż 9,0 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) garaży – 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż:
 - 4,0 m dla budynku z dachem płaskim,
 - 5,5 m dla budynku z dachem stromym,

- c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 5,0 m;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 0,6;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 11) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie, w przypadku lokalizacji nowych budynków lub wydzielenia nowych lokali mieszkalnych w budynkach istniejących,
 - b) 1 stanowisko na każde mieszkanie dla istniejących budynków,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług ogólnych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży handlu;
- 12) dostęp z przyległych dróg publicznych.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U ustala się z zastrzeżeniem §5, §8, §9, §11 i § 12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) usług ogólnych realizowanych w lokalach usługowych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - c) handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m² w lokalu usługowym w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - d) budynków usługowych mieszczących usługi ogólne przy czym dopuszcza się handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - e) garaży, w tym zespołów garaży,
 - f) urządzeń budowlanych;
 - g) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - h) kondygnacji podziemnych,
 - i) dojeżdż i dojazdów,
 - j) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych z możliwością przebudowy, rozbudowy, przy zachowaniu parametrów określonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1, przy czym garaże należy lokalizować w odległości minimum 15,0 m w głąb działki od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
- 4) zabudowę zwartą lub wolnostojącą w obszarze pierzei;
- 5) zabudowę wolnostojącą poza obszarem pierzei, przy czym dopuszcza się realizację garaży jako dobudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych;
- 6) dachy płaskie lub dachy strome, przy czym w obszarze pierzei kalenicę dachu stromeego należy lokalizować równoległe w stosunku do ulic;
- 7) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym z poddaszem użytkowym oraz nie większą niż 9,0 m z zastrzeżeniem lit. b,

- b) budynków mieszkalnych i usługowych w obszarze pierzei – 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 12,5 m,
- c) garaży – 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż:
 - 4,0 m dla budynku z dachem płaskim,
 - 5,5 m dla budynku z dachem stromym,
- d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 5,0 m;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 45% powierzchni działki budowlanej na terenach 2MW/U, 3MW/U,
 - b) 40% powierzchni działki budowlanej na terenach 4MW/U i 5MW/U;
- 9) intensywność zabudowy:
 - a) od 0,1 do 1,8, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 1,35 na terenach 2MW/U i 3MW/U,
 - b) od 0,1 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 1,2 na terenach 4MW/U i 5MW/U;
- 10) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż:
 - a) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach 2MW/U, 3MW/U,
 - b) 25% powierzchni działki budowlanej na terenach 4MW/U i 5MW/U;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 12) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie, w przypadku lokalizacji nowych budynków lub wydzielania nowych lokali mieszkalnych w budynkach istniejących,
 - b) 1 stanowisko na każde mieszkanie dla istniejących budynków,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług ogólnych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² lub powierzchni sprzedaży handlu;
- 13) dostęp z przyległych dróg publicznych.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U, ustala się z zastrzeżeniem §5, § 8, § 11 i § 12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych mieszczących usługi ogólne,,
 - b) budynków zamieszkania zbiorowego: plebanii, hotelu, hostelu, motelu, pensjonatu,
 - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - d) urządzeń budowlanych;
 - e) kondygnacji podziemnych,
 - f) dojazdów i dojazdów,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy płaskie lub dachy strome;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 5,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki;

- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 0,6;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 9) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
 - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług ogólnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży handlu,
 - c) 1 stanowisko na każde 4 miejsca noclegowe w budynku zamieszkania zbiorowego;
- 10) dostęp z przyległej drogi publicznej.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 2U ustala się z zastrzeżeniem §5, §8, §10 i §12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych mieszczących usługi kultu religijnego, w tym zachowanie budynku kościoła,
 - b) urzędzeń budowlanych;
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy;
- 3) dachy dowolne;
- 4) wysokość zabudowy dla budynku kultu religijnego – nie większą niż 25,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług kultu religijnego;
- 9) dostęp z przyległych dróg publicznych.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 3U , 4U ustala się z zastrzeżeniem §5, §9, §11 i §12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych mieszczących usługi: administracji, kultury, sportu, biurowe,
 - b) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - c) urzędzeń budowlanych;
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy płaskie lub dachy strome, przy czym w obszarze pierzei kalenicę dachu stromego należy lokalizować równoległe w stosunku do ulic;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków usługowych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym z poddaszem użytkowym oraz nie większą niż 9,0 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych w obszarze pierzei – 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 12,5 m,
 - c) urzędzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 5,0 m;

- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 1,2;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1400 m²;
- 9) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług;
- 10) dostęp z przyległych dróg publicznych.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem 5U ustala się zastrzeżeniem §5, §9, §11 i §12:

- 1) możliwość adaptacji budynku dawnej mleczarni na funkcje usługowe takie jak: administracja, usługi biurowe, kultura, sport, gastronomia, zamieszkanie zbiorowe – hotel, motel, hostel, pensjonat, handel o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - b) urządzeń budowlanych;
 - c) dojeżdż i dojazdów,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie lub dachy strome, przy czym kalenicę dachu stromego należy lokalizować równolegle w stosunku wyznaczonej linii zabudowy od strony ul. Potockiego;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym z poddaszem użytkowym oraz nie większą niż 9,0 m,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 5,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 10) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
 - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży handlu,
 - c) 1 stanowisko na każde 4 miejsca noclegowe w budynku zamieszkania zbiorowego;
- 11) dostęp z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicą planu.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 6U ustala się z zastrzeżeniem §5, §9, §11 i §12:

- 1) możliwość adaptacji budynku parowozowni na funkcje usługowe takie jak: kultura, gastronomia, sport, funkcje informacyjno-edukacyjne związane z historycznym użytkowaniem istniejącego budynku;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) budynków mieszczących funkcje usługowe takie jak: kultura, gastronomia, sport, funkcje informacyjno-edukacyjne związane z budynkiem parowozowni,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

- c) urządzeń budowlanych,
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
 - 4) dachy dowolne;
 - 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 8,0 m,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 5,0 m;
 - 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8;
 - 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1800 m²;
 - 10) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 11) dostęp z przyległej drogi publicznej, położonej poza granicą planu.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem 7U ustala się z zastrzeżeniem §5, §9 i §12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych mieszczących usługi ogólne oraz usługi: administracji, sportu, zamieszkania zbiorowego – hotel, motel, hostel, pensjonat,
 - b) handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - c) miejsca obsługi podróżnych,
 - d) dworzec autobusowy;
 - e) parkingów,
 - f) parkingów wielopoziomowych,
 - g) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - h) urządzeń budowlanych;
 - i) dojeżdż i dojazdów,
 - j) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków i parkingów wielopoziomowych nie większą niż 12,0 m,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 5,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m²;
- 9) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:

- a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży handlu,
 - c) 1 stanowisko na każde 4 miejsca noclegowe w budynku zamieszkania zbiorowego,
 - d) dowolną w przypadku realizacji wyłącznie parkingu lub parkingu wielopoziomowego;
- 10) dostęp z przyległej drogi publicznej.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP ustala się z zastrzeżeniem §8, §9 i § 12:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 5,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji budynków.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: 1ZP/WS, 2ZP/WS, 3ZP/WS ustala się z zastrzeżeniem §8, §12:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych, w tym zbiornika na terenie 3ZP/WS, którego lokalizację oznaczono symbolem na rysunku;
- 2) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 3) zachowanie istniejącej zieleni na terenie 3ZP/WS okalającej zbiornik, którego lokalizację oznaczono symbolem na rysunku;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
 - c) pomostów, w tym pomostów zadaszonych,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 5,0 m;
- 7) zakaz lokalizacji budynków.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów parkingów, oznaczonych symbolami: 1KP, 2KP ustala się z zastrzeżeniem §9 i §12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) parkingów,
 - b) parkingów wielopoziomowych wyłącznie na terenie 2KP,
 - c) zieleni urządzonej;
 - d) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - e) urządzeń budowlanych,
 - f) dojść i dojazdów,

- g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z §5 pkt 1;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków parkingów wielopoziomowych nie większą niż 12,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dostęp z przyległej drogi publicznej.
- 9) zakaz lokalizacji budynków na terenie 1KP.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu kolejowego lub terenu publicznego ciągu pieszego lub rowerowego, oznaczonego symbolem: 1KK/KX ustala się z zastrzeżeniem §9 i §12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej i kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dróg i ścieżek rowerowych,
 - c) ciągów pieszych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzonej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

§ 28. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD oraz publicznych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami: 1KX, 2KX ustala się:

- 1) dla dróg publicznych oznaczonych symbolem:
 - a) KDL – klasę lokalną,
 - b) KDD – klasę dojazdową;
- 2) szerokość dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszych, zgodnie z rysunkiem planu, z poszerzeniem o ścieżka narożne:
 - a) 1KDL – zmienna od 12,5 m do 23,0 m,
 - b) 2KDL – zmienna od 10,9 m do 20,5 m,
 - c) 3KDL – zmienna od 0,5 do 2,1 m,
 - d) 1KDD – zmienna od 6,0 m do 7,8 m,
 - e) 2KDD – zmienna od 4,0 m do 10,0 m,
 - f) 3KDD – zmienna od 4,52,3 m do 5,0 m,
 - g) 4KDD – zmienna od 10,09,7 m do 15,7 m,
 - h) 5KDD – zmienna, ścieżka narożne o boku 4,5 m x 1,8 m,
 - i) 6KDD – zmienna od 0,0 do 1,25 m,
 - j) 1KX – zmienna od 4,0 m do 5,9 m,
 - k) 2KX – 3,0 m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dróg i ścieżek rowerowych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) stanowisk postojowych,
 - e) zieleni urządzonej,
 - f) pomnika na terenie 2KDD;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

§ 29. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie lokalizacji:

- 1) pomników przyrody, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) całego obszaru objętego planem w granicy Obszaru chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich;
- 3) całego obszaru objętego planem w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem;
- 4) części obszaru objętego planem w granicy obszaru , na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p = 0,2\%$) na terenie 2ZP/WS.

§ 30. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych:
 - a) napowietrznych nn 0,4 kV – 7m, tj. po 3,5 m na każdą stronę od osi linii,
 - b) kablowych SN 15kV i nn 0,4 kV – 0,5 m, tj. po 0,25 m na każdą stronę od osi linii;
- 3) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 2:
 - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz uwzględniania obowiązujących norm i przepisów odrębnych dla lokalizacji nowoprojektowanych obiektów budowlanych,
 - c) zapewnienie dostępu dla eksploatacji sieci.

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

- 1) usług w zakresie:
 - a) handlu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, o powierzchni sprzedaży większej, niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) usług z zakresu napraw i serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,
 - c) usług składowania i magazynowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
 - d) usług demontażu pojazdów i maszyn,
 - e) stacji paliw, punktów poboru paliw,
 - f) produkcji i przetwórstwa,
 - g) składów, w tym składów węgla,

- h) obiektów związanych z przechowywaniem zwłok ludzkich, w szczególności w zakładach pogrzebowych, domach pogrzebowych,
 - i) krematoriów,
 - j) stolarni.
- 2) budynków na terenach: ZP, ZP/WS, 1KP, KDL, KDD, KX, KK/KX.

§ 31. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości według parametrów ustalonych dla działek w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym, jeśli takiej powierzchni nie określono dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości z ustaleniem dowolnej powierzchni działki;
- 3) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 20 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 50° - 130°.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów urządzenia dróg;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych w obszarze planu oraz poza planem;
- 4) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 5) zasady lokalizacji stanowisk postojowych:
 - a) zapewnienie odpowiedniej liczby stanowisk postojowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, w tym zapewnienie odpowiedniej liczby stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym, jeśli liczba stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wynika z przepisu odrębnego to w przypadku, gdy obliczona według ustaleń szczegółowych sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
 - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
 - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,
 - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75,
 - b) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
 - c) lokalizację stanowisk postojowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to stanowisk postojowe w garażach, pod wiatami i na parkingach podziemnych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) w przypadku braku możliwości realizacji pełnej liczby wymaganych stanowisk postojowych na terenie zabudowy, dopuszcza się bilansowanie pozostałych stanowisk postojowych na terenach dróg publicznych oraz na terenach parkingów:
 - dla terenów 1MW/U i 2MW/U na terenie 1KP,
 - dla terenów 4MW/U i 5MW/U na terenie 2KP,
 - dla terenu 1MN/U na terenach 1KP i 3KDL,
 - dla terenów 3U i 4U na terenach 1KDL i 2KP,

- dla terenów 5U i 6U na terenie 1KDL,
- dla terenu 2U na terenie 2KDD,

- e) w przypadku wydzielania nowych lokali mieszkalnych w istniejących budynkach, należy zapewnić minimalną liczbę stanowisk postojowych, jak określono w ustaleniach dla nowych budynków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych, drzew i prowadzenia robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych.

§ 33. 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,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej w tym:
 - budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych, kablowych,
 - lokalizację stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych,
 - dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - f) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości, bądź odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych w szczególności: zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowanej sieci ciepłowniczej;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią;
- 7) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe;
- 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne można lokalizować wyłącznie na dachach budynków, za wyjątkiem wyposażenia terenów dróg.

§ 34. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 35. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów U, MW, MW/U, MN/U;
- 2) 0% - dla pozostałych terenów.

§ 36. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

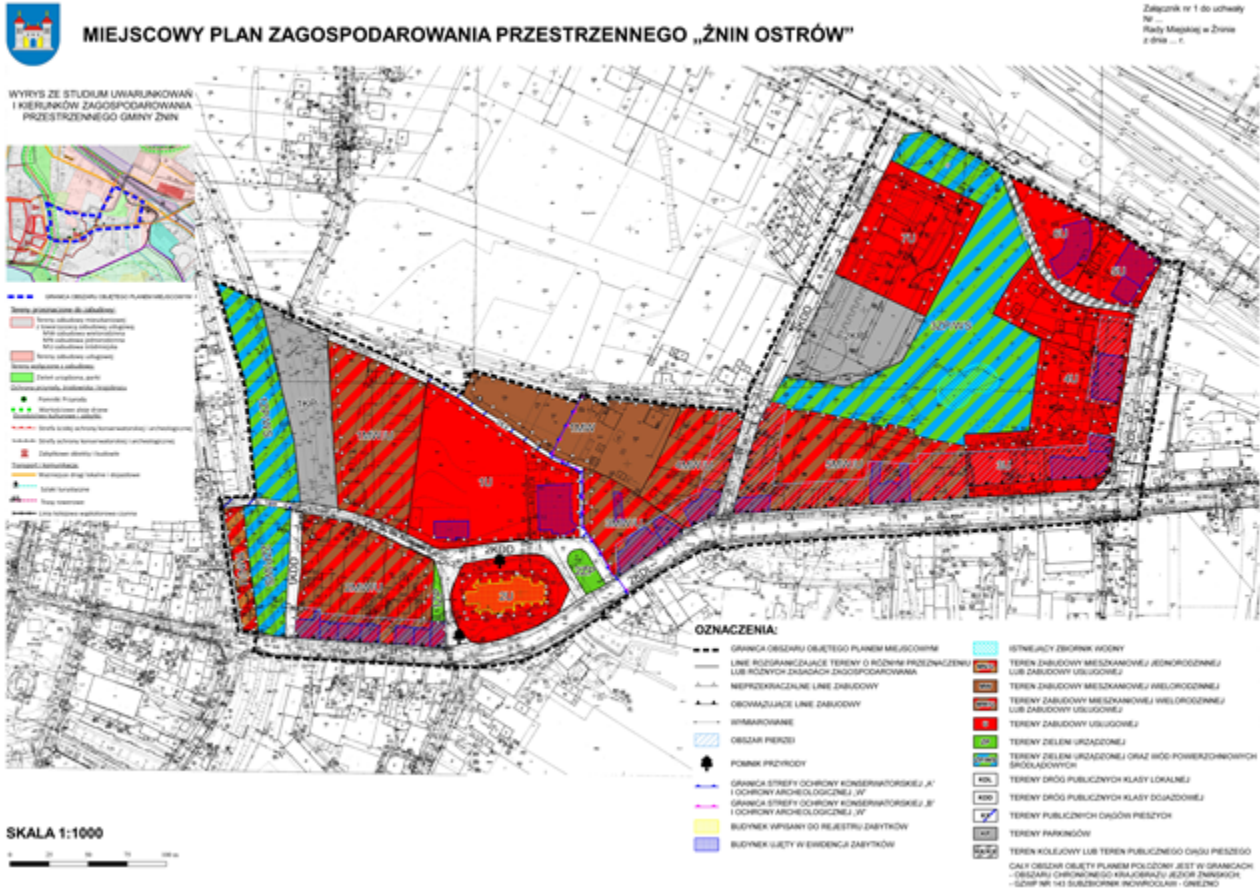
§ 37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Dariusz Kaźmierczak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVI/565/2022
 Rady Miejskiej w Żninie
 z dnia 3 listopada 2022 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/565/2022
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 3 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnin Ostrów”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 11 lutego do 4 marca 2022 r. oraz w terminie składania uwag - do dnia 21 marca 2022 r. wpłynęła uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza Żnina, a podczas ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 2 czerwca do 24 czerwca 2022 r. oraz w terminie składania uwag - do dnia 8 lipca 2022 r. nie wpłynęły żadne uwagi, zatem brak jest uwag nieuwzględnionych, które podlegałyby rozpatrzeniu przez Radę Miejską w Żninie.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Żnin Ostrów”, 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 2022 r. poz. 503 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, 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;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Żnin oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym;
- 5) 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;
- 6) 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 LXVI/565/2022
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 3 listopada 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

Uchwałą nr XXX/344/2021 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnin Ostrów” Rada Miejska w Żninie zainicjowała prace nad projektem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnienie winno zawierać:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 w/w ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 w/w ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin (wersja ujednolicona zatwierdzona Uchwałą nr XXVIII/305/2020 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin) obszar objęty miejscowym planem obejmuje tereny w strefie miejskiej:

- 1) tereny zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej z towarzyszącą zabudową usługową, stanowiące obszar wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej, z koncentracją zabudowy mieszkaniowej o różnych formach intensywności, z przewagą zabudowy wielorodzinnej (MU),
- 2) tereny zabudowy usługowej (U),
- 3) tereny zieleni urządzonej,
- 4) tereny komunikacji.

Ustalenia dla obszaru objętego planem miejscowym nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Na terenie objętym planem miejscowym obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Żninie nr XVI/93/2007 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 9 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2008 r. nr 25 poz.340);
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Żnina zatwierdzony uchwałą nr XLII/405/2006 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 26 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 156, poz. 2279).

Celem opracowania projektu omawianego projektu planu miejscowego jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów miasta. Ze względu na niemal całkowite zainwestowanie terenu, zabudowa może być uzupełniona jedynie w niewielkim zakresie. Ustalenia planu mają umożliwić realizację nowej zabudowy, przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu. Drogi publiczne, wyznaczone w planie, są drogami istniejącymi. Ze uwagi na istniejącą zabudowę, plan zachowuje dotychczasowe parametry układu komunikacyjnego.

W niniejszym dokumencie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem poprzez zapisy dotyczące gabarytów budynków i innych obiektów budowlanych, ale też z poszanowaniem dla gabarytów zabudowy w kontekście terenów sąsiednich stanowiących strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta. Zapisy planu pozwalają na uwzględnienie wymogów ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego.

Obszar planu położony jest przy gminnych drogach publicznych z możliwym dostępem do transportu publicznego. Od północy przylega do drogi wojewódzkiej nr 251. Z uwagi na przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługową, jednak już w znacznym stopniu istniejącą, przewiduje się niewielkie zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przy uwzględnieniu przebiegu istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz określeniu zasad ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy będą nieznacznie

zwiększone. W zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Z prognozy oddziaływania na środowisko wynika, że realizacja ustaleń planu nie powinna doprowadzić do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, o ile zabudowa będzie wykonana zgodnie z planem i przepisami odrębnymi. Zabudowa też nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej, ponieważ projekt nie ingeruje w zagospodarowane tereny zielone.

Na przedmiotowym obszarze występują obiekty budowlane wpisane do rejestru zabytków i do ewidencji zabytków stąd też plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez przyjęcie wniosków złożonych do planu, a w następnym etapie poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z właściwymi organami zajmującymi się obronnością i bezpieczeństwem państwa.

Przy sporządzaniu planu miejscowego wzięto pod uwagę potrzeby interesu publicznego oraz interesu prywatnego. Stworzono warunki do realizacji zamierzeń gminy. W toku sporządzania planu miejscowego przeanalizowano i rozstrzygnięto wnioski organów i instytucji oraz następnie zostaną przeanalizowane ich opinie i uzgodnienia. Burmistrz Żnina zapewnił udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez określenie terminu składania wniosków oraz później poprzez dwukrotne wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu oraz dyskusje publiczne nad jego rozwiązaniami. Uwagi podlegały rozpatrzeniu.

Zgodnie z uchwałą Nr XXV/272/2016 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 4 listopada 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy obszar wskazano do objęcia opracowaniem planu miejscowego. Zatem został opracowany projekt planu i przeprowadzono procedurę planistyczną wynikającą z przepisów prawa.

Wpływy z podatków od nieruchomości nie ulegną znaczącej zmianie. Może nastąpić wzrost wpływów w związku z budową nowych budynków mieszkalnych, uzupełniających istniejącą zabudowę, jednak wpływy te będą stanowiły niewielki udział w stosunku do wpływów z podatków z całego obszaru objętego planem miejscowym.

Dochody gminy mogą również wynikać z wpływu z podatku od czynności cywilnoprawnych. Wydatki związane mogą być przede wszystkim z regulacją dróg gminnych oraz ewentualną modernizacją, rozbudową infrastruktury technicznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.