

**UCHWAŁA Nr XVII/159/2012
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 30 marca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta
Żnina**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin (Uchwały Rady Miejskiej w Żninie Nr XLVI/401/2010 z dnia 31 sierpnia 2010 r. i Nr VII/34/2011 z dnia 30 marca 2011 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 131 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu ograniczony dawnymi torami kolejowymi, terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kwiatowej, Ogrodowej i Pieniężnej oraz terenami zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Piwnej, dalej ul. Aliantów, Browarową, Tysiąclecia, Szpitalną, wraz z terenami zabudowy mieszkaniowej oraz fragmentem parku miejskiego po wschodniej stronie ul. Szpitalnej, a następnie wzdłuż południowej i zachodniej granicy administracyjnej miasta Żnina.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) rysunek planu, zatytułowany Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- b) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej W Żninie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- c) 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 do uchwały.

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

- 1) akcencie przestrzennym - należy przez to rozumieć element kompozycji przestrzennej wyróżniający się z otoczenia i akcentujący przestrzeń w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia połaci dachowych nie większym niż 15°;
- 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie pochylenia głównych połaci dachowych;
- 4) dominancie urbanistycznej – należy przez to rozumieć część budynku lub cały budynek, stanowiący element kompozycji urbanistycznej wyróżniający się z otoczenia wysokością i ukształtowaniem bryły, zlokalizowany w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz.1806, Nr 153, poz.1271 i Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 116, poz. 1203 i Nr 102, poz. 1055, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz.1457, z 2006r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz.1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146 i Nr 106, poz.675, z 2011r. Nr 40, poz.230, Nr 117, poz.679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz.1281 i Nr 149, poz.887

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz.1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz.1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz.474, Nr 106, poz.675, Nr 119, poz.804, Nr 149, poz.996, Nr 155, poz.1043 i Nr 130, poz.871 oraz z 2011 r. Nr 32, poz.159 i Nr 153, poz. 901

- 6) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodów zorganizowane na terenie lub zaprojektowane w budynku, w tym jako wbudowany lub wolno stojący garaż;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;
- 8) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 55% długości elewacji;
- 9) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 10) ogrodzeniu ażurowym - należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi minimalnie 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 12) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie przeważające na danym terenie;
- 13) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone w ustaleniach planu;
- 14) reklamie - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach;
- 15) stacji bazowej telefonii komórkowej - należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;
- 16) szyldach - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 17) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 18) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 19) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco wpływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 20) zieleni krajobrazowej - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, wzbogacające krajobraz, w tym nasadzenia formowane w kształcie pasów, grup lub pojedynczych obiektów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowo-cyfrowym;
- 5) klasyfikacja dróg publicznych;
- 6) strefy oddziaływania i pasy technologiczne linii elektroenergetycznych;
- 7) miejsca lokalizacji:
 - a) elewacji o szczególnym znaczeniu,
 - b) dominanty urbanistycznej,
 - c) akcentu przestrzennego,
 - d) szpalerów zadrzewień,

- e) strefa zieleni na terenach o innym przeznaczeniu,
- f) stacji transformatorowych,
- g) strefa lokalizacji zjazdu.

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące oznaczenia wprowadzone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granicę administracyjną miasta Żnin;
- 2) granice stref:
 - a) „B” ochrony konserwatorskiej i archeologicznej,
 - b) „E” i „K” ochrony konserwatorskiej ekspozycji i krajobrazu oraz ochrony archeologicznej,
 - c) „W” ochrony archeologicznej;
- 3) budynki zabytkowe objęte ochroną konserwatorską;
- 4) granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich.

3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące informacyjne ustalenia planu:

- 1) lokalizację linii elektroenergetycznych;
- 2) orientacyjną lokalizację budynków na działce budowlanej;
- 3) proponowane linie podziału działek budowlanych;
- 4) proponowane łączenie działek budowlanych;
- 5) planowany kanał sanitarny - orientacyjna lokalizacja.

§ 4. Na obszarze planu ustala się następujące kategorie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 4) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MW;
- 5) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
- 6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 7) tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem U/US;
- 8) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;
- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 10) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KD-GP, KD-G, KD-Z, KD-L, KD-D, KD-Dx i KD-R;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 12) tereny parkingów i garaży, oznaczone na rysunku planu symbolem ZKP;
- 13) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 14) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka i kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem E/K;
- 15) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 57MN, 59MN i 60MN, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastrukturę techniczną oraz usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji akcentu przestrzennego i elewacji o szczególnym znaczeniu;
- 2) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b i c,
 - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, przebudowę, nadbudowę oraz wymianę substancji budowlanej bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) ogrodzenia ażurowe, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 4) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z ust. 10 pkt 4, 5 i 6;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia przystosowane do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską:
 - a) w strefie „B” – dla historycznego zespołu miejskiego Żnina oraz ochrony archeologicznej,
 - b) w strefie „E” i „K” – dla ochrony ekspozycji historycznego zespołu miejskiego Żnina, naturalnego i ukształtowanego krajobrazu oraz ochrony archeologicznej,
 - c) w strefie „W” – ochrony archeologicznej dla zarejestrowanych stanowisk archeologicznych,
 - d) budynków zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) na terenach 21MN i częściowo 23MN, położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej i archeologicznej:
 - a) zachowanie historycznego układu zabudowy w tym: proporcji gabarytów i wysokości zabudowy,
 - b) budynków zabytkowych, w tym ich konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, przy czym nakazuje się wykonywanie remontów konserwatorskich z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,

- c) zachowanie kompozycji i układu zieleni historycznej,
 - d) dla nowej zabudowy, wprowadzanej w obszarze zabudowy historycznej, dostosowanie do historycznej kompozycji w zakresie sytuacji, skali i bryły,
 - e) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,
 - f) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych i ziemnych, w tym remontów, modernizacji, adaptacji, uzupełnienia zabudowy, wprowadzenia nowej zabudowy, oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy;
- 3) na terenach 22MN, 24MN, 25MN i 26MN, położonych w granicach strefy „E” i „K” ochrony konserwatorskiej ekspozycji i krajobrazu oraz ochrony archeologicznej:
- a) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,
 - b) nakaz zaopiniowania przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych, w tym remontów, modernizacji, adaptacji, uzupełnienia zabudowy, wprowadzenia nowej zabudowy, oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy, badań archeologicznych,
 - c) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków badań archeologicznych;
- 4) na terenach 12MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 27MN, 33MN, 40MN, 42MN, 44MN, 45MN oraz 57MN, w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych wyznaczenie strefy „W” ochrony archeologicznej, w której wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane, w zakresie uzgodnionym przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:
- a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków;
- 2) zakaz lokalizacji reklam.
6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej ustala się:
- 1) lokalizację zabudowy:
- a) wolno stojącej z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) wolno stojącej i bliźniaczej na terenach 4MN, 12MN, 59MN,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) na terenie 14MN dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) na terenach, o których mowa w pkt 1 lit. a i b, dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego w głębi działki, w granicach obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami zabudowy lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) sposób kształtowania zabudowy:
- a) na każdej działce budowlanej lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego;
 - b) dachy strome o kącie pochylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, przy czym:
 - na terenach od 1MN do 5MN, 12MN, od 21MN do 28MN, 33MN, 34MN oraz 35MN – dopuszcza się również dachy płaskie,
 - w zabudowie istniejącej, w ramach przebudowy i rozbudowy, dopuszczenie zastosowania dachów płaskich lub stromych o dotychczasowym kącie pochylenia połaci dachowych,
 - c) kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, szarości albo brązu,

- d) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu,
 - e) w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym:
 - dla dachów stromych nie więcej niż 4,5 m do okapu lub gzymsu, i nie więcej niż 9,5 m do kalenicy,
 - dla dachów płaskich nie więcej niż 7,0 m do atyki lub gzymsu;
 - b) budynków gospodarczych i/lub garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 3,5 m do okapu, atyki lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy;
- 6) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki:
 - dla działek o powierzchni mniejszej niż 500,0 m² – do 40%,
 - dla działek o powierzchni od 500,0 m² do 1000,0 m² – do 35%, jednak nie więcej niż 250,0 m²,
 - dla działek o powierzchni większej niż 1000,0 m² – do 25%, jednak nie więcej niż 300,0 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 50,0 m²,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%,
 - d) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - 400,0 m² – na terenie 24MN i dla zabudowy bliźniaczej na terenach 12MN i 59MN,
 - 500,0 m² – na terenach 5MN, 13MN, 26MN,
 - 600,0m² - na terenach 7MN, 15MN – 22MN, 25MN, 27MN – 30MN, 33MN – 35MN, 42MN – 44MN, 57MN, 60MN oraz dla zabudowy wolno stojącej na terenach 12MN i 59 MN,
 - 800,0m² - na terenach 6MN, 10MN, 11MN, 23MN, 36MN – 41MN, 46MN, 48MN,
 - 1000,0m² - na terenach 1MN – 4MN, 9MN, 31MN, 45MN, 47MN,
 - 1200,0 m² – na terenach 8MN i 14MN,
 - 2000,0m² - na terenie 32MN,
 - e) szerokość frontu działki budowlanej, z wyłączeniem istniejących działek budowlanych o mniejszej szerokości frontu, nie mniejszą niż:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 18,0 m, przy czym zalecane - 20,0m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 12,0 m.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) przebieg granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów 21MN, 22MN, 24MN, 25MN i 26MN, położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym dopuszcza się lokalizację nowych lub rozbudowę i modernizację istniejących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszarów,
 - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,

d) na terenie 25MN zakaz lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie o szerokości 30 m od linii brzegu jeziora Żnińskiego, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w określonych na rysunku planu strefach oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV i pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 15kV wyłącznie przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) na terenach 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN i 29MN dla działek położonych bezpośrednio przy drodze krajowej nr 5, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-GP, zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, w tym poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z ograniczeniami według §16 ust. 6 pkt 2 lit. d, pkt 3 lit. d i e oraz pkt 5 lit. d;
- 2) parkowanie w obszarze działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każdą działkę budowlaną;
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
 - a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro-energetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zbiorowego zaopatrzenia w wodę, z istniejących ujęć wody,
 - b) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej i wywóz ścieków do stacji zlewnej nieczystości ciekłych w Jaroszewie,
 - c) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz sieci kanalizacji deszczowej:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe do odbiorników: jeziora Małego Żnińskiego, jeziora Dużego Żnińskiego i rzeki Gąsawki, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
- a) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie podziemne,
 - c) do czasu przebudowy linii napowietrznych na podziemne zachowanie stref oddziaływania i pasów technologicznych, zgodnie z ust. 9 pkt 3 oraz zakaz lokalizacji zadrzewień pod linią;
 - d) na terenach 8MN, 19MN, 40MN, 44MN, 45MN lokalizację urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych małogabarytowych w miejscach określonych na rysunku planu;
 - e) dopuszczenie zachowania istniejących i lokalizacji nowych stacji transformatorowych słupowych,
 - f) dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych małogabarytowych w miejscach innych niż określone na rysunku planu,
 - g) w przypadku przebudowy stacji słupowej na wolno stojącą lub lokalizacji nowej stacji wolno stojącej - powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 90 m² i o wymiarach nie mniejszych niż 9x10 m;
- 8) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
- a) budowę i rozbudowę linii telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 9) w zakresie sieci ciepłej:
- a) dopuszczenie zaopatrzenia terenów zabudowy w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) rozbudowę sieci ciepłej w powiązaniu z istniejącą siecią w ul. Żytnej, Aliantów, Dąbrowskiego, 1 Stycznia i Sienkiewicza.
11. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów dopuszcza się użytkowanie terenu wydzielonego pod działkę budowlaną dla wolno stojącej stacji transformatorowej jako części przyległej działki budowlanej do czasu realizacji stacji.
12. W zakresie obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej na terenach 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN i 26MN ustala się:
- 1) granice obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN i 26MN;
 - 2) podniesienie estetyki obszaru w wyeksponowanej części miasta stanowiącej najważniejszy wlot do miasta z południa oraz bezpośrednio otoczenie jeziora, w tym:
 - a) uporządkowanie otoczenia budynków mieszkalnych oraz realizację zieleni przydomowej;
 - b) przebudowę części istniejących budynków dla dostosowania ich do współczesnych wymogów technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz uporządkowaniem estetyki elewacji;
 - c) likwidację zabudowy nietrwałej, tymczasowej i substandardowej.
- § 6. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN i 58MN, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) przeznaczenie uzupełniające – infrastrukturę techniczną oraz usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) ogrodzenia ażurowe, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 3) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z ust. 10 pkt 4, 5 i 6;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia przystosowane do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską w strefie „W” – ochrony archeologicznej dla zarejestrowanych stanowisk archeologicznych,
- 2) na terenach od 50MN do 55MN w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych wyznaczenie strefy „W” ochrony archeologicznej, w której wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane, w zakresie uzgodnionym przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków;
- 2) zakaz lokalizacji reklam.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków na terenach:

- 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN w zabudowie grupowej,
- 58MN w zabudowie szeregowej,

b) urządzeń budowlanych

2) sposób kształtowania zabudowy:

- a) na każdej działce budowlanej lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- b) dachy płaskie na terenach 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, a na terenie 58MN dachy strome o kącie pochylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym,

- c) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu, przy czym w zabudowie szeregowej na terenie 58MN dopuszcza się poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 1,2 m nad poziomem terenu,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy na terenach:
- a) 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 7,5 m do górnej krawędzi elewacji,
 - b) 58MN – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,5 m do kalenicy,
- 4) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki - do 60%, jednak nie więcej niż 250 m²;
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniejszy niż 25%,
 - c) powierzchnię działki budowlanej - nie mniejszą niż 300,0 m², przy czym dla zabudowy szeregowej na terenie 58MN - nie mniejszą niż 230,0 m²;
 - d) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 16,0 m, przy czym dla zabudowy szeregowej na terenie 58MN nie mniej niż 7,0 m.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) parkowanie w obszarze działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każdą działkę budowlaną, przy czym dopuszcza się lokalizację 1 miejsca postojowego na terenach przyległych do działki budowlanej dróg, przy zachowaniu przejścia i przejazdu;
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
 - a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro-energetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zbiorowego zaopatrzenia w wodę, z istniejących ujęć wody,
 - b) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej:

- a) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej i wywóz ścieków do stacji zlewnej nieczystości ciekłych w Jaroszewie,
 - c) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz sieci kanalizacji deszczowej:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe do odbiorników: jeziora Małego Żnińskiego, jeziora Dużego Żnińskiego i rzeki Gąsawki, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
- a) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejących stacji transformatorowych słupowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych małogabarytowych w miejscach innych niż określone na rysunku planu,
 - d) w przypadku lokalizacji nowej stacji wolno stojącej - powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 90 m² i o wymiarach nie mniejszych niż 9x10 m;
- 8) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
- a) budowę i rozbudowę linii telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 9) w zakresie sieci ciepłej:
- a) dopuszczenie zaopatrzenia terenów zabudowy w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) rozbudowę sieci ciepłej w powiązaniu z istniejącą siecią w ul. Żytniej, Aliantów, Dąbrowskiego, 1 Stycznia i Sienkiewicza.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U oraz 6MN/U, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową, przy czym dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, oraz wyłącznie na terenie 4MN/U drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

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

- 1) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnym znaczeniu;
- 2) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b i c,
 - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszczenie sytuowania: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów i wykuszy o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,

c) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, przebudowę, nadbudowę oraz wymianę substancji budowlanej bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

3) ogrodzenia ażurowe, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;

4) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) ochronę istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

3) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z ust. 10 pkt 4, 5 i 6;

4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia przystosowane do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;

5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;

6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) ochronę konserwatorską:

a) w strefie „B” – dla historycznego zespołu miejskiego Żnina oraz ochrony archeologicznej,

b) w strefie „W” – ochrony archeologicznej dla zarejestrowanych stanowisk archeologicznych,

c) budynków zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu;

2) na terenie 5MN/U, położonym w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej i archeologicznej:

a) zachowanie historycznego układu zabudowy w tym: proporcji gabarytów i wysokości zabudowy,

b) zachowanie budynków zabytkowych, w tym ich konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, przy czym nakazuje się wykonywanie remontów konserwatorskich z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,

c) zachowanie kompozycji i układu zieleni historycznej,

d) dla nowej zabudowy, wprowadzanej w obszarze zabudowy historycznej, dostosowanie do historycznej kompozycji w zakresie sytuacji, skali i bryły,

e) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,

f) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych i ziemnych, w tym remontów, modernizacji, adaptacji, uzupełnienia zabudowy, wprowadzenia nowej zabudowy, oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy, badań archeologicznych;

3) na terenie 6MN/U w granicach oznaczonego na rysunku planu stanowiska archeologicznego wyznaczenie strefy „W” ochrony archeologicznej, w której wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane, w zakresie uzgodnionym przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów małej architektury,

2) tablic informacyjnych,

3) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków;

4) reklamy wolno stojącej albo na elewacji budynku o powierzchni do 2,0 m², przy czym na terenach 5MN/U i 6MN/U ustala się lokalizację reklamy wolno stojącej wyłącznie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej ustala się:

1) lokalizację:

- a) zabudowy wolno stojącej, przy czym na terenie 3MN/U dopuszcza się zabudowę bliźniaczą i szeregową,
- b) jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego na każdej działce budowlanej,
- c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji budynku usługowego albo gospodarczo-garażowego w głębi działki, w granicach obszaru wyznaczonego na rysunku planu liniami zabudowy;

3) sposób kształtowania zabudowy:

- a) dachy strome o kącie pochylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, przy czym na terenach 1MN/U, 5MN/U oraz 6MN/U dopuszcza się dachy płaskie;
- b) w zabudowie istniejącej w ramach przebudowy i rozbudowy dopuszczenie zastosowania dachów stromych lub płaskich,
- c) kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, szarości albo brązu,
- d) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- e) na terenie 3MN/U dopuszcza się lokalizację budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym:
 - dla dachów stromych nie więcej niż 5,0 m do okapu lub gzymsu, i nie więcej niż 10 m do kalenicy,
 - dla dachów płaskich nie więcej niż 8,0 m do atyki lub gzymsu,
- b) budynków usługowych – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4,5 m do okapu, atyki lub gzymsu i nie więcej niż 8,0 m do kalenicy,
- c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3,5 m do okapu, atyki lub gzymsu i nie więcej niż 6,5 m do kalenicy;

5) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki:
 - dla działek o powierzchni mniejszej niż 800,0 m² – do 40%,
 - dla działek o powierzchni równej i większej niż 800,0 m² – do 35%, jednak nie więcej niż 350,0 m²,
- b) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 50,0 m²,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30 %,
- d) powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem istniejących działek budowlanych o mniejszej powierzchni, nie mniejszą niż:
 - 600,0 m² - na terenach 2MN/U i 3MN/U,
 - 800,0 m² - na terenie 5MN/U,
 - 1200,0 m² - na terenach 1MN/U, 4MN/U i 6MN/U,
- e) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż – 22,0 m, z wyłączeniem istniejących działek budowlanych o mniejszej szerokości frontu.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w określonych na rysunku planu strefach oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV i pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 15kV wyłącznie przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) ograniczenie emisji hałasu w środowisku związanego z działalnością usługową do poziomów dopuszczalnych w sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenach 5MN/U i 6MN/U, położonych bezpośrednio przy drodze krajowej nr 5, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-GP, zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, w tym poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z ograniczeniami według §16 ust. 6 pkt 2 lit. d, pkt 3 lit. d i e oraz pkt 5 lit. d;
- 2) parkowanie na terenie działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1,5 stanowiska na każde mieszkanie i nie mniej niż 2 stanowiska na działkę budowlaną,
 - b) dla obiektów usługowych – 3 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - d) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
 - a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro-energetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów p.poż.:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zbiorowego zaopatrzenia w wodę, z istniejących ujęć wody,
 - b) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,

- b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej i wywóz ścieków do stacji zlewnej nieczystości ciekłych w Jaroszewie,
 - c) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz sieci kanalizacji deszczowej:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe do odbiorników: jeziora Małego Żnińskiego, jeziora Dużego Żnińskiego i rzeki Gąsawki, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
- a) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie podziemne,
 - c) do czasu przebudowy linii napowietrznych na podziemne zachowanie stref oddziaływania i pasów technologicznych zgodnie z ust. 9 pkt 3 oraz zakaz lokalizacji zadrzewień pod linią;
 - d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych małogabarytowych w miejscach innych niż określone na rysunku planu,
 - e) w przypadku przebudowy stacji słupowej na wolno stojącą lub lokalizacji nowej stacji wolno stojącej - powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 90 m² i o wymiarach nie mniejszych niż 9x10 m;
- 8) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
- a) budowę i rozbudowę linii telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 9) w zakresie sieci ciepłej:
- a) dopuszczenie zaopatrzenia terenów zabudowy w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) rozbudowę sieci ciepłej w powiązaniu z istniejącą siecią w ul. Żytniej, Aliantów, Dąbrowskiego, 1 Stycznia i Sienkiewicza.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 9MW, 10MW, 16MW i 17MW, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe w parterach budynków, infrastrukturę techniczną, parkingi naziemne, podziemne oraz na terenach od 3MW do 10MW parkingi wielopoziomowe.

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

- 1) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnym znaczeniu;
- 2) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym na terenach od 3MW do 10MW dopuszcza się odsunięcie od obowiązującej linii zabudowy o nie mniej niż 20,0 m budynków usytuowanych wewnątrz obszarów ograniczonych liniami zabudowy;
- 3) ogrodzenia ażurowe, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 4) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z ust. 10 pkt 5, 6 i 7;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia przystosowane do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską, w strefie „B” – dla historycznego zespołu miejskiego Żnina oraz ochrony archeologicznej;
- 2) na terenie 16MW, położonym w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej i archeologicznej:
 - a) zachowanie historycznego układu zabudowy w tym: proporcji gabarytów i wysokości zabudowy,
 - b) dla nowej zabudowy, wprowadzanej w obszarze zabudowy historycznej, dostosowanie do historycznej kompozycji w zakresie sytuacji, skali i bryły,
 - c) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,
 - d) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych i ziemnych, w tym remontów, modernizacji, adaptacji, uzupełnienia zabudowy, wprowadzenia nowej zabudowy, oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy, badań archeologicznych.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków;
- 2) zakaz lokalizacji reklam.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej ustala się:

- 1) lokalizację: budynków mieszkalnych wielorodzinnych i urządzeń budowlanych;
- 2) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) dachy płaskie, przy czym na terenach od 1MW do 10MW dopuszcza się miejscowo kształtowanie połaci dachowych w formie przekryć półokrągłych lub łukowych,
 - b) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu,
 - c) maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku:
 - 25 m – na terenach 1MW, 2MW i 16MW
 - 40 m - na terenach od 3MW do 10MW i 17MW,
 - d) na terenach od 1MW do 10MW dopuszcza się łączenie dwóch budynków w kondygnacjach podziemnych i w parterze, przy zachowaniu przejścia do wnętrza terenu,
 - e) stosowanie otworów okiennych na wszystkich elewacjach, z wyłączeniem terenu 16MW,
 - f) dla terenu 16MW dopuszczenie lokalizacji zabudowy bezpośrednio w granicy działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy:

- a) na terenach od 1MW do 10MW – cztery kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 14,0 m do okapu, gzymsu lub attyki,
- b) na terenie 16MW – dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,0 m do okapu, gzymsu lub attyki,
- c) na terenie 17MW – od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m do okapu, gzymsu lub attyki,
- d) na terenach od 1MW do 10MW dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w pkt 3 lit. a o 3,0 m dla części budynku, stanowiącej akcent architektoniczny i zajmującej nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
- e) parkingów wielopoziomowych - do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m;

4) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki – do 40%;
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30 %,
- c) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 1000,0 m², z wyłączeniem działek istniejących;
- d) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejszą niż 28,0 m, z wyłączeniem działek istniejących.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w określonych na rysunku planu pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 15kV wyłącznie przy zachowaniu przepisów odrębnych; zakaz lokalizacji zadrzewień pod liniami;
- 4) ograniczenie emisji hałasu w środowisku związanego z działalnością usługową do poziomów dopuszczalnych w sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej;
- 5) na terenie 17MW, położonym bezpośrednio przy drodze krajowej nr 5, oznaczonej na rysunku planu symbolem IKD-GP, zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, w tym poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z ograniczeniami według §16 ust. 6 pkt 2 lit. d, pkt 3 lit. d i e oraz pkt 5 lit. d;
- 2) parkowanie na terenie działki budowlanej, z wyłączeniem oraz z zastrzeżeniem lit. f i pkt 3, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 stanowiska na każde mieszkanie,
 - b) dla biur oraz obiektów usługowych – 4 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - d) zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych i rowerów,
 - e) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji,

- f) na terenie 16MW lokalizację nie mniej niż 2 stanowiska postojowe;
- 3) dopuszczenie lokalizacji części miejsc postojowych na przyległej do działki budowlanej drodze wewnętrznej, przy zachowaniu przejścia i przejazdu,
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
 - a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów p.poż.:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zbiorowego zaopatrzenia w wodę, z istniejących ujęć wody,
 - b) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - b) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz sieci kanalizacji deszczowej:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe do odbiorników: jeziora Małego Żnińskiego, jeziora Dużego Żnińskiego i rzeki Gąsawki oraz rowów otwartych położonych w granicach planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
 - a) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie podziemne
 - c) do czasu przebudowy linii napowietrznych na podziemne zachowanie pasów technologicznych zgodnie z ust.9 pkt 3 oraz zakaz lokalizacji zadrzewień pod linią;
 - d) na terenach 2MW, 4MW i 9MW lokalizację urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych małogabarytowych w miejscach określonych orientacyjnie na rysunku planu, przy czym dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji na danym terenie;
 - e) dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych małogabarytowych w miejscach innych niż określone na rysunku planu,
 - f) w przypadku lokalizacji nowej stacji wolno stojącej - powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 90 m² i o wymiarach nie mniejszych niż 9x10 m;
- 9) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
 - a) budowę i rozbudowę linii telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych,

d) ograniczenie wysokości stacji, o których mowa w lit. c do 20,0 m n.p.t.;

10) w zakresie sieci ciepłej:

a) dopuszczenie zaopatrzenia terenów zabudowy w ciepło z sieci ciepłej,

b) rozbudowę sieci ciepłej w powiązaniu z istniejącą siecią w ul. Żytniej, Aliantów, Dąbrowskiego, 1 Stycznia i Sienkiewicza.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 11MW, 12MW, 13MW, 14MW oraz 15MW, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, infrastrukturę techniczną, parkingi naziemne i na terenach 11MW i 12MW parkingi podziemne.

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

1) ogrodzenia ażurowe, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;

2) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) ochronę istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

3) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z ust. 10 pkt 4, 5 i 6;

4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia przystosowane do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;

5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;

6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) ochronę konserwatorską:

a) w strefie „B” – dla historycznego zespołu miejskiego Żnina oraz ochrony archeologicznej,

b) w strefie „W” – ochrony archeologicznej dla zarejestrowanych stanowisk archeologicznych;

c) budynków zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu na terenach 13MW, 14MW i 15MW;

2) na terenach od 12MW do 15MW, położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej i archeologicznej:

a) zachowanie historycznego układu zabudowy w tym: proporcji gabarytów i wysokości zabudowy,

b) zachowanie budynków zabytkowych, w tym ich konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, przy czym nakazuje się wykonywanie remontów konserwatorskich z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,

c) zachowanie kompozycji i układu zieleni historycznej,

d) dla nowej zabudowy, wprowadzanej w obszarze zabudowy historycznej, dostosowanie do historycznej kompozycji w zakresie sytuacji, skali i bryły,

e) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,

f) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych i ziemnych, w tym remontów, modernizacji, adaptacji, uzupełnienia zabudowy, wprowadzenia nowej zabudowy, oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy, badań archeologicznych.

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

1) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:

- a) obiektów małej architektury,
- b) tablic informacyjnych,
- c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków;

2) zakaz lokalizacji reklam.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz na terenach 13MW i 14MW zabudowy gospodarczej z dopuszczeniem przebudowy, remontów oraz wymiany substancji budowlanej;
- 2) zachowanie dotychczasowych parametrów zabudowy, w tym powierzchni zabudowy i ilości kondygnacji;
- 3) zachowanie dotychczasowego sposobu kształtowania zabudowy, w tym: rodzaju dachu, kąta pochylenia połączy dachowych, lokalizacji kalenicy, sposobu kształtowania elewacji; kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, szarości albo brązu,
- 4) dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania budynków zgodnie z przeznaczeniem określonym w ust.1;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 40 %;
- 6) na terenach 11MW i 12MW dopuszczenie:

- a) dobudowy do elewacji istniejących budynków mieszkalnych wiatrołapów wejściowych, tarasów i balkonów o głębokości nie większej niż 2,0 m, przy czym należy zachować odległość zabudowy od linii rozgraniczającej nie mniejszą niż 4,0 m,
- b) wydzielenia działek gruntu dla powiększenia sąsiednich nieruchomości, w tym na terenach 3U i 1U/MW, przy czym dla wydzielonej w ten sposób działki gruntu obowiązuje udział powierzchni biologicznie czynnej jak dla terenu, do którego zostanie przyłączona,
- c) lokalizacji miejsc postojowych na działkach gruntu, o których mowa w lit. b.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach 11MW i 15MW dla działek budowlanych położonych bezpośrednio przy drodze krajowej nr 5, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-GP zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, w tym poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z ograniczeniami według §16 ust. 6 pkt 2 lit. d, pkt 3 lit. d i e;

- 2) parkowanie w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 stanowiska na każde mieszkanie,
 - b) dla biur oraz obiektów usługowych – 4 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - d) zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych i rowerów,
 - e) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji,
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
 - a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów p.poz.:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zbiorowego zaopatrzenia w wodę, z istniejących ujęć wody,
 - b) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - b) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz sieci kanalizacji deszczowej:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe do odbiorników: jeziora Małego Żnińskiego, jeziora Dużego Żnińskiego i rzeki Gąsawki oraz rowów otwartych położonych w granicach planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
 - a) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych,
 - b) zachowanie istniejącej stacji transformatorowej na terenie 11MW oraz dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych w miejscach innych niż określone na rysunku planu, w przypadku lokalizacji nowej stacji wolno stojącej - powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 90 m² o wymiarach nie mniejszych niż 9x10 m;
 - c) w przypadku lokalizacji nowej stacji wolno stojącej - powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 90 m² o wymiarach nie mniejszych niż 9x10 m;
- 8) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
 - a) budowę i rozbudowę linii telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie podziemne,

- c) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych,
 - d) ograniczenie wysokości stacji, o których mowa w lit. c do 20,0 m n.p.t.;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia terenów zabudowy w ciepło z sieci ciepłej.
11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
12. W zakresie obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej na terenach 11MW, 12MW, 13MW, 14MW oraz 15MW ustala się:
- 1) granice obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy zgodne z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi terenów 11MW, 12MW, 13MW, 14MW oraz 15MW;
 - 2) podniesienie estetyki obszaru w wyeksponowanej części miasta, przyległego do obszaru śródmiejskiego;
 - 3) uporządkowanie otoczenia budynków mieszkalnych;
 - 4) poprawę estetyki elewacji budynków, w tym prace termomodernizacyjne;
 - 5) likwidację zabudowy nietrwałej, tymczasowej i substandardowej.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1U/MW, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastrukturę techniczną, parkingi naziemne i podziemne;
- 3) dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².

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

- 1) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnym znaczeniu;
- 2) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) ogrodzenia ażurowe, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 4) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z ust. 10 pkt 3, 4 i 5;
- 3) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia przystosowane do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską w strefie „B” – dla historycznego zespołu miejskiego Żnina oraz ochrony archeologicznej;
- 2) na terenie 1U/MW, położonym w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej i archeologicznej:
 - a) zachowanie historycznego układu zabudowy w tym: proporcji gabarytów i wysokości zabudowy,
 - b) dla nowej zabudowy, wprowadzanej w obszarze zabudowy historycznej, dostosowanie do historycznej kompozycji w zakresie sytuacji, skali i bryły,

c) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,

d) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych i ziemnych, w tym remontów, modernizacji, adaptacji, uzupełnienia zabudowy, wprowadzenia nowej zabudowy, oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy, badań archeologicznych.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) tablic informacyjnych,
- 3) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków;
- 4) reklamy wolno stojącej albo na elewacji budynku o powierzchni do 2,0 m².

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem remontów, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, wymiany substancji budowlanej oraz z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) w północnej części działek nr 428/7 i 428/8 dopuszcza się lokalizację wyłącznie parterowego budynku garażu z dachem stanowiącym taras dla sąsiedniego budynku usługowo-mieszkalnego;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m do gzymsu lub attyki, przy czym w północnej części działki nr 428/10 dopuszcza się zwiększenie wysokości o jedną kondygnację i nie więcej niż 4,0 m dla części budynku, zajmującej nie więcej niż 20% powierzchni zabudowy budynku;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 10%;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki – do 82%;

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ograniczenie emisji hałasu w środowisku związanego z działalnością usługową do poziomów dopuszczalnych w sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z ograniczeniami według §16 ust. 6 pkt 3 lit. d i e;
- 2) lokalizację nie mniej niż 1 stanowiska postojowego na działce budowlanej;
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
 - a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów p.poż.:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zbiorowego zaopatrzenia w wodę, z istniejących ujęć wody,
 - b) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - b) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz sieci kanalizacji deszczowej:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe do odbiorników: jeziora Małego Żnińskiego, jeziora Dużego Żnińskiego i rzeki Gąsawki oraz rowów otwartych położonych w granicach planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
- a) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych małogabarytowych, jako wolno stojących lub wbudowanych w budynki;
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych małogabarytowych w miejscach innych niż określone na rysunku planu,
 - d) w przypadku lokalizacji nowej stacji wolno stojącej - powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 90 m² i o wymiarach nie mniejszych niż 9x10m;
- 8) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
- a) budowę i rozbudowę linii telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych,
 - c) ograniczenie wysokości stacji, o których mowa w lit. c do 20,0 m n.p.t.;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia terenów zabudowy w ciepło z sieci ciepłej.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

12. W zakresie obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ustala się podniesienie estetyki zabudowy w wyeksponowanej części miasta, przylegającej do historycznej zabudowy średniejskiej, w tym poprawę estetyki elewacji budynków, w tym ujednoczenie wysokości zabudowy, wprowadzenie zharmonizowanych podziałów i kolorystyki elewacji.

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/MN, 2U/MN i 3U/MN, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastrukturę techniczną, parkingi naziemne i podziemne;
- 3) dopuszczenie wyłącznie nieuciążliwych usług, w tym handlu, usług zdrowia oraz na terenie 1U/MN nieuciążliwej, nieprodukcyjnej działalności gospodarczej;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².

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

- 1) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnym znaczeniu;

- 2) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) ogrodzenia ażurowe, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 4) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z ust. 10 pkt 5, 6 i 7;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia przystosowane do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
- b) tablic informacyjnych,
- c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków;
- d) reklamy wolno stojącej albo na elewacji budynku o powierzchni do 2,0 m², przy czym na terenie 2U/MN ustala się lokalizację reklamy wolno stojącej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej ustala się:

- 1) na każdej działce budowlanej lokalizację jednego budynku usługowego albo usługowo-mieszkalnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego oraz urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów i ogrodzeń;
- 3) sposób kształtowania zabudowy:
 - a) na terenie 1U/MN i 3U/MN- dachy strome o kącie pochylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°, a na terenie 2U/MN - dachy płaskie,
 - b) usytuowanie budynków równoległe do bocznych granic działek,
 - c) na terenie 1U/MN:
 - w miejscach gdzie nie ustalono linii zabudowy minimalna odległość budynków do granicy działki nie może być mniejsza niż 4,0 m, przy czym dla działek nr 567/3, 567/4 i 567/5 dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działek na długości do 10,0 m w formie łączników między budynkami,
 - dopuszczenie lokalizacji krytych wiat, nie stanowiących budynków, wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 2P/U w obszarze poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy oraz przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 4) wysokość zabudowy, przy czym:
 - a) na terenie 1U/MN - do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 7,5 m do okapu lub gzymsu oraz nie więcej niż 12,0 m do kalenicy,
 - b) na terenach 2U/MN i 3U/MN - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9,0 m;

5) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki – do 50%,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 30%,
- c) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 550,0 m²;
- d) lokalizację pasa zieleni o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m wzdłuż południowej linii rozgraniczającej terenu 1U/MN, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c drugi tiret.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenie 2U/MN, położonym bezpośrednio przy drodze krajowej nr 5, oznaczonej na rysunku symbolem 1KD-GP, zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, w tym poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z ograniczeniami według §16 ust. 6 pkt 2 lit. d oraz pkt 3 lit. d i e;
- 2) parkowanie na terenie działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 stanowiska na każde mieszkanie,
 - b) dla biur oraz obiektów usługowych – 4 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - d) zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych i rowerów,
 - e) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 3) dopuszczenie lokalizacji części miejsc postojowych na terenach przyległych do działki budowlanej dróg wewnętrznych, przy zachowaniu przejścia i przejazdu,
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
 - a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów p.poż.:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zbiorowego zaopatrzenia w wodę, z istniejących ujęć wody,
 - b) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej:
- odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej i wywóz ścieków do stacji zlewnej nieczystości ciekłych w Jaroszewie,
 - zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz sieci kanalizacji deszczowej:
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe do odbiorników: jeziora Małego Żnińskiego, jeziora Dużego Żnińskiego i rzeki Gąsawki oraz rowów otwartych położonych w granicach planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
- budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych,
 - dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych małogabarytowych, jako obiektów wolno stojących albo wbudowanych w budynki w miejscach innych niż określone na rysunku planu;
 - dla lokalizacji nowej stacji wolno stojącej - powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 90 m² i o wymiarach nie mniejszych niż 9x10m;
- 9) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
- budowę i rozbudowę linii telekomunikacyjnych,
 - dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na podziemne,
 - dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych,
 - ograniczenie wysokości stacji, o których mowa w lit. c do 20,0 m n.p.t.;
- 10) dopuszczenie zaopatrzenia terenów zabudowy w ciepło z sieci ciepłej.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U i 13U, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowę usługową:
- dla terenu 1U – usługi nieuciążliwe, w tym w szczególności: handel, administracja, gastronomia, zamieszkanie zbiorowe, oświaty, drobne rzemiosło, usługi inne,
 - dla terenów 2U, 3U, 4U, 5U, 7U, 10U, 12U, 13U – usługi nieuciążliwe, w tym w szczególności: handel, administracja, gastronomia, zamieszkanie zbiorowe, drobne rzemiosło, usługi inne,
 - dla terenu 6U – usługi nieuciążliwe biurowo-administracyjne;
 - dla terenu 8U – usługi nieuciążliwe publiczne, w tym straż pożarna, centrum ratownictwa i usługi inne oraz lądowisko dla helikopterów,
 - dla terenu 9U – publiczne usługi zdrowia, w tym szpital i przychodnie oraz usługi zamieszkania zbiorowego, inne usługi publiczne, w tym: oświaty i biurowo-administracyjne oraz inne usługi nieuciążliwe,
 - dla terenu 11U – publiczne usługi oświaty, w tym w szczególności szkoły i przedszkole,

- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastrukturę techniczną, wydzielone drogi wewnętrzne, parkingi naziemne, podziemne i wielopoziomowe oraz dla terenów:
 - a) 2U, 9U, 12U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) 1U i 13U - stacja paliw;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².
 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) lokalizację dominanty urbanistycznej na terenie 12U, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu miejsc lokalizacji elewacji o szczególnym znaczeniu;
 - 3) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b,
 - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszczenie sytuowania: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów i wykuszy o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku;
 - 4) ogrodzenia ażurowe, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
 - 5) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.
 3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
 - 1) ochronę istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
 - 3) na terenie 13U lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie oznaczonej na rysunku planu,
 - 4) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z ust. 10 pkt 4, 5 i 6;
 - 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia przystosowane do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;
 - 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;
 - 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami 2U, 3U, 4U, 5U, 7U, 10U, 12U, 13U w przypadku lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego, w tym hotelu, pensjonatu, internatu - jak dla terenów zamieszkania zbiorowego,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 9U – jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej,
 - c) na terenach oznaczonych symbolem 11U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) na terenach 1U, 9U i 11U w przypadku lokalizacji budynków usług oświaty - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
 4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
 - 1) ochronę konserwatorską:
 - a) w strefie „B” – dla historycznego zespołu miejskiego Żnina oraz ochrony archeologicznej,
 - b) w strefie „E’ i „K” – dla ochrony ekspozycji historycznego zespołu miejskiego Żnina, naturalnego i ukształtowanego krajobrazu oraz ochrony archeologicznej,
 - c) w strefie „W” – ochrony archeologicznej dla zarejestrowanych stanowisk archeologicznych,
 - 2) na terenach 5U, 6U, 7U i 9U, położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej i archeologicznej:
 - a) zachowanie historycznego układu zabudowy w tym: proporcji gabarytów i wysokości zabudowy,

- b) zachowanie kompozycji i układu zieleni historycznej,
 - c) dla nowej zabudowy, wprowadzanej w obszarze zabudowy historycznej, dostosowanie do historycznej kompozycji w zakresie sytuacji, skali i bryły,
 - d) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,
 - e) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych i ziemnych, w tym remontów, modernizacji, adaptacji, uzupełnienia zabudowy, wprowadzenia nowej zabudowy, oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy, badań archeologicznych;
- 3) na terenie 10U, położonym w granicach strefy „E” i „K” ochrony konserwatorskiej ekspozycji i krajobrazu oraz ochrony archeologicznej:
- a) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,
 - b) nakaz zaopiniowania przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych, w tym remontów, modernizacji, adaptacji, uzupełnienia zabudowy, wprowadzenia nowej zabudowy, oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy, badań archeologicznych,
 - c) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków badań archeologicznych;
- 4) na terenach 8U i 11U, położonych w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych, wyznaczenie strefy „W” ochrony archeologicznej, w której wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane, w zakresie uzgodnionym przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) tablic informacyjnych;
- 3) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków;
- 4) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 20% powierzchni wszystkich elewacji budynku oraz wolno stojących o powierzchni nie większej niż 5,0 m², przy czym na terenach 6U, 7U, 9U i 10U ustala się lokalizację reklamy wolno stojącej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów i ogrodzeń;
- 2) dachy strome o kącie pochylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym na terenach 1U, 7U, 8U, 12U, 13U;
- 3) dachy płaskie na terenach 3U, 4U, 5U, 6U, 10U i 11U;
- 4) dachy płaskie lub strome o kącie pochylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, na terenie 2U i 9U;
- 5) kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, szarości albo brązu,
- 6) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,0 m na terenach 3U, 5U i 10U,
 - b) do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0 m na terenach 1U, 4U, 7U, 12U i 13U,
 - c) do trzech kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 14,0 m na terenach 6U, 8U, 9U i 11U, przy czym dla wieży na terenie 8U dopuszcza się wysokość nie większą niż 20,0 m,
 - d) nie więcej niż 15,0 m na terenie 2U;
- 8) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki:

- na terenach od 1U do 8U oraz 10U, 12U i 13U– do 50%,

- na terenach 9U i 11U – do 35 %,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenach od 1U do 8U oraz 10U, 12U i 13U– nie mniejszy niż 20%,

- na terenach 9U i 11U – nie mniejszy niż 40 %,

c) powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem istniejących działek o mniejszej powierzchni, nie mniejszą niż:

- 500,0 m² na terenach 3U, 4U, 5U i 10U,

- 1000,0 m² na terenach 6U i 13U,

- 2000,0 m² na terenach 1U, 2U, 7U, 8U i 12U,

- 5000,0 m² na terenach 9U i 11U.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

1) przebieg granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 10U, położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,

b) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w określonych na rysunku planu strefach oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV i pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 15kV wyłącznie przy zachowaniu przepisów odrębnych;

4) ograniczenie emisji hałasu w środowisku związanego z działalnością prowadzona na terenie usługowym do poziomów dopuszczalnych w sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zabudowie związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz w zabudowie zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) na terenach 6U, 7U, 9U i 10U, położonych bezpośrednio przy drodze krajowej nr 5, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KD-GP i 2KD-GP, zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, w tym poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z ograniczeniami według §16 ust. 6 pkt 2 lit. d, pkt 3 lit. d i e oraz pkt 5 lit. d;

2) parkowanie w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,5 stanowiska na każde mieszkanie,

- b) dla biur oraz obiektów usługowych, z wyjątkiem usług wymienionych w lit. c, d, e i f – 3 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów handlowych 4 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług oświaty –3 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych,
 - e) dla obiektów gastronomicznych 36 stanowisk postojowych na 100 miejsc,
 - f) dla obiektów zamieszkania zbiorowego 25 stanowisk na każde 100 miejsc noclegowych;
 - g) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - h) zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych i rowerów,
 - i) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
- a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro- energetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów p.poż.:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zbiorowego zaopatrzenia w wodę, z istniejących ujęć wody,
 - b) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej i wywóz ścieków do stacji zlewnej nieczystości ciekłych w Jaroszewie,
 - c) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz sieci kanalizacji deszczowej:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe do odbiorników: jeziora Małego Żnińskiego, jeziora Dużego Żnińskiego i rzeki Gąsawki oraz rowów otwartych położonych w granicach planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
- a) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie podziemne,
 - c) do czasu przebudowy linii napowietrznych na podziemne zachowanie stref oddziaływania zgodnie z ust.9 pkt 3 oraz zakaz lokalizacji zadrzewień pod linią;

- d) na terenie 8U lokalizację urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowej małogabarytowej w miejscu określonym orientacyjnie na rysunku planu, przy czym dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji na danym terenie;
 - e) zachowanie istniejących stacji transformatorowych na terenie 9U oraz dopuszczenie lokalizacji nowych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych słupowych, wolno stojących albo jako wbudowanych w budynki w miejscach innych niż określone na rysunku planu,
 - f) w przypadku lokalizacji nowej stacji wolno stojącej - powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 90 m² i o wymiarach nie mniejszych niż 9x10 m;
- 8) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
- a) budowę i rozbudowę linii telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych,
 - d) ograniczenie wysokości stacji, o których mowa w lit. c do 20,0 m n.p.t.;
- 9) w zakresie sieci ciepłej:
- a) dopuszczenie zaopatrzenia terenów zabudowy w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) rozbudowę sieci ciepłej w powiązaniu z istniejącą siecią w ul. Żytniej, Aliantów, Dąbrowskiego, 1 Stycznia i Sienkiewicza.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P/U i 2P/U, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastrukturę techniczną, parkingi naziemne i podziemne oraz na terenie 2P/U wydzielone geodezyjnie drogi wewnętrzne;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².

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

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) ogrodzenia ażurowe, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 3) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z ust. 10 pkt 4, 5 i 6;
- 4) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia przystosowane do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską w strefie „B” – dla historycznego zespołu miejskiego Żnina oraz ochrony archeologicznej;
- 2) na terenie 2P/U położonym częściowo w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej i archeologicznej:
 - a) zachowanie historycznego układu zabudowy w tym: proporcji gabarytów i wysokości zabudowy,

- b) dla nowej zabudowy, wprowadzanej w obszarze zabudowy historycznej, dostosowanie do historycznej kompozycji w zakresie sytuacji, skali i bryły,
- c) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,
- d) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych i ziemnych, w tym remontów, modernizacji, adaptacji, uzupełnienia zabudowy, wprowadzenia nowej zabudowy, oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy, badań archeologicznych.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) tablic informacyjnych,
- 3) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków;
- 4) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 20% powierzchni wszystkich elewacji budynku oraz wolno stojących o powierzchni nie większej niż 5,0 m², przy czym na terenie 2P/U ustala się lokalizację reklamy wolno stojącej zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń budowlanych;
- 2) na terenie 2P/U dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem przebudowy i remontów;
- 3) dachy płaskie, kolebkowe lub strome o kącie pochylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 4) kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, szarości albo brązu,
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) na terenie 1P/U - do dwóch kondygnacji nadziemnych, i nie więcej niż 9,0m,
 - b) na terenie 2P/U - do trzech kondygnacji nadziemnych, i nie więcej niż 12,0m;
- 6) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki:
 - na terenie 1P/U – do 40 %,
 - na terenie 2P/U – do 50%,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenie 1P/U – nie mniejszy niż 20 %,
 - na terenie 2P/U – nie mniejszy niż 5 %,
 - c) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 2000,0 m², z wyłączeniem istniejących działek budowlanych.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) ograniczenie emisji hałasu w środowisku związanego z działalnością prowadzona na terenie P/U do poziomów dopuszczalnych w sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz w zabudowie szpitala, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ograniczenie emisji zanieczyszczeń do poziomu nie powodującego przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem działki budowlanej;
- 4) na terenie 2P/U, położonym bezpośrednio przy drodze krajowej nr 5, oznaczonej na rysunku symbolem 1KD-GP, zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, w tym poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z ograniczeniami według §16 ust. 6 pkt 2 lit. d oraz pkt 5 lit. d;
- 2) parkowanie w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. h, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko na każde mieszkanie,
 - b) dla biur oraz obiektów usługowych, z wyjątkiem handlowych – 3 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla obiektów handlowych 4 stanowiska postojowe na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 4 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych,
 - e) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - f) zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych i rowerów,
 - g) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
 - h) na terenie 2P/U dopuszczenie wydzielenia części stanowisk postojowych w drogach wewnętrznych lub w granicach terenu 2P/U;
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
 - a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro-energetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów p.poż.:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zbiorowego zaopatrzenia w wodę, z istniejących ujęć wody,
 - b) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - b) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz sieci kanalizacji deszczowej:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe do odbiorników: jeziora Małego Żnińskiego, jeziora Dużego Żnińskiego i rzeki Gąsawki, z zastrzeżeniem lit. c,

- b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
- a) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie podziemne,
 - c) dopuszczenie zachowania istniejących stacji transformatorowych,
 - d) zachowanie istniejących stacji transformatorowych na terenie 2P/U oraz dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych słupowych, wolno stojących lub wbudowanych w budynki w miejscach innych niż określone na rysunku planu,
 - e) w przypadku zmiany stacji słupowej na wolno stojącą lub lokalizacji nowej stacji wolno stojącej - powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 90 m² i o wymiarach nie mniejszych niż 9x10 m;
- 8) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
- a) budowę i rozbudowę linii telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych,
 - d) ograniczenie wysokości stacji, o których mowa w lit. c do 25,0 m n.p.t.;
- 9) w zakresie sieci ciepłej:
- a) dopuszczenie zaopatrzenia terenów zabudowy w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) rozbudowę sieci ciepłej w powiązaniu z istniejącą siecią w ul. Żytniej, Aliantów, Dąbrowskiego, 1 Stycznia i Sienkiewicza.
11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
12. W zakresie obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej ustala się na terenie 2P/U podniesienie estetyki zabudowy w wyeksponowanej części miasta, przylegającej do historycznej zabudowy śródmiejskiej, w tym:
- 1) poprawę estetyki elewacji budynków, wprowadzenie zharmonizowanych podziałów i kolorystyki elewacji;
 - 2) uporządkowanie otoczenia budynków oraz realizację zieleni towarzyszącej zabudowie;
 - 3) przebudowę istniejących budynków dla dostosowania ich do współczesnych wymogów technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) likwidację zabudowy nietrwalej, tymczasowej i substandardowej.
- § 14. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/US, 2U/US i 3U/US, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe na terenach:
 - a) 1U/US, 2U/US – zabudowę usługową oraz sportu i rekreacji, w tym budynki oraz budowle sportowe i inne urządzenia rekreacji plenerowej, usługi zamieszkania zbiorowego, przy czym dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,
 - b) 3U/US – usługi kultury lub sportu i rekreacji, w tym budynki oraz budowle sportowe i inne urządzenia rekreacji plenerowej, dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastrukturę techniczną, wydzielone drogi wewnętrzne, parkingi naziemne i podziemne, zbiorniki i kaskady wodne oraz na terenie 3U/US obiekty obsługi sprzętu sportowego;
 - 3) zachowanie na terenie 1U/US rowu otwartego;
 - 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².

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

- 1) na terenie 2U/US dopuszczenie lokalizacji dominanty urbanistycznej w postaci pomnika lub elementu sportowo-rekreacyjnego, w tym ściany wspinaczkowej;
- 2) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b,
 - b) przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszczenie sytuowania: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów i wykuszy o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku;
- 3) ogrodzenia ażurowe, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 4) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 3) na terenie 1U/US zapewnienie dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z ust. 10 pkt 5, 6 i 7;
- 5) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia przystosowane do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;
- 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach 1U/US i 2U/US, funkcjonalnie związanych z obiektami zamieszkania zbiorowego, w tym hotelem, pensjonatem - jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską w strefie „B” – dla historycznego zespołu miejskiego Żnina oraz ochrony archeologicznej;
- 2) na terenie 3U/US, położonym w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej i archeologicznej:
 - a) zachowanie historycznego układu zabudowy w tym: proporcji gabarytów i wysokości zabudowy,
 - b) dla nowej zabudowy, wprowadzanej w obszarze zabudowy historycznej, dostosowanie do historycznej kompozycji w zakresie sytuacji, skali i bryły,
 - c) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,
 - d) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych i ziemnych, w tym remontów, modernizacji, adaptacji, uzupełnienia zabudowy, wprowadzenia nowej zabudowy, oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy, badań archeologicznych.

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

- 1) lokalizację zieleni krajobrazowej wkomponowanej w otoczenie;
- 2) w centralnej części terenu 2U/US wykształcenie ogólnodostępnego placu;
- 3) na terenie 2U/US lokalizację:
 - a) terenowego amfiteatru ze sceną i zapleczem,
 - b) zbiorników i cieków wodnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury;

- b) tablic informacyjnych;
- c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m² na elewacjach budynków;
- d) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 20% powierzchni wszystkich elewacji budynku oraz wolno stojących o powierzchni nie większej niż 5,0 m².

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które podawane są w odniesieniu do działki budowlanej ustala się:

1) lokalizację:

- a) budynków i budowli usługowych, sportowych i rekreacyjnych,
- b) urządzeń budowlanych;

2) na terenie 1U/US dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących rowów oraz prac związanych z ich konserwacją i regulacją, zachowanie naturalnie ukształtowanej linii brzegowej;

3) dachy płaskie, przy czym dopuszcza się kształtowanie połaci dachowych w formie przekryć krzywoliniowych, półokrągłych i łukowych;

4) wysokość zabudowy:

- a) na terenie 1U/US i 3U/US - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10,0m,
- b) na terenie 2U/US - do pięciu kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 25,0m;

5) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki na terenach:

- 1U/US i 2U/US – do 40 %,
- 3U/US – do 20 %,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach:

- 1U/US i 2U/US – nie mniejszy niż 30 %,
- 3U/US – nie mniejszy niż 50 %,

c) powierzchnię działki budowlanej na terenach:

- 1U/US – nie mniej niż 4000,0 m²,
- 2U/US - nie mniej niż 5000,0 m²,
- 3U/US – nie mniej niż 900,0 m²,

d) wkomponowanie zabudowy na terenie 3U/US z zachowaniem istniejących wartościowych zadrzewień.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zależności od potrzeb, w tym dla lokalizacji podpiwniczenia, przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w określonych na rysunku planu strefach oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV wyłącznie przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) ograniczenie emisji hałasu w środowisku związanego z działalnością prowadzoną na terenie U/US do poziomów dopuszczalnych w sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z ograniczeniami według §16 ust. 6 pkt 5 lit. d;
- 2) parkowanie w granicach działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. h, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla obiektów usługowych i sportowo rekreacyjnych -11 stanowisk postojowych na 1000,0 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla obiektów gastronomicznych– 25 stanowisk postojowych na 100 miejsc,
 - c) dla obiektów zamieszkania zbiorowego 25 stanowisk na 100 miejsc noclegowych;
 - d) sumaryczną liczbę stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - e) zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych i rowerów,
 - f) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 3) z wyłączeniem terenu 3U/US dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 20% miejsc postojowych na przyległych do działki budowlanej terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami KD-D i KD-L;
- 4) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
 - a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro- energetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów p.poż.:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zbiorowego zaopatrzenia w wodę, z istniejących ujęć wody,
 - b) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - b) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz sieci kanalizacji deszczowej:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe do odbiorników: jeziora Małego Żnińskiego, jeziora Dużego Żnińskiego i rzeki Gąsawki, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
 - a) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie podziemne,
 - c) do czasu przebudowy linii napowietrznych na podziemne zachowanie stref oddziaływania zgodnie z ust.9 pkt 3 oraz zakaz lokalizacji zadrzewień pod linią;

- d) na terenie 2U/US lokalizację urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowej małowobarytowej wolno stojącej w miejscu określonym na rysunku planu, przy czym dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji na danym terenie;
 - e) dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych słupowych, wolno stojących lub wbudowanych w budynki w miejscach innych niż określone na rysunku planu,
 - f) w przypadku nowej stacji wolno stojącej - powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 90 m² i o wymiarach nie mniejszych niż 9x10 m;
- 9) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
- a) budowę i rozbudowę linii telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych,
 - d) ograniczenie wysokości stacji, o których mowa w lit. c do 25,0 m n.p.t.;
- 10) w zakresie sieci ciepłej:
- a) dopuszczenie zaopatrzenia terenów zabudowy w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) rozbudowę sieci ciepłej w powiązaniu z istniejącą siecią w ul. Żytniej, Aliantów, Dąbrowskiego, 1 Stycznia i Sienkiewicza.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. 1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP i 11ZP, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzonej, przy czym:
 - a) tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP, 5ZP, 7ZP, 9ZP, 10ZP i 11ZP jako obszary przestrzeni publicznych o charakterze parkowym, dla których nakazuje się ogólną dostępność,
 - b) tereny 4ZP, 6ZP i 8ZP jako obszary zieleni przydomowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastrukturę techniczną oraz na terenie 4ZP parkingi;
 - 3) zachowanie na terenie 1ZP rowu otwartego i na terenie 2ZP – zbiornika wodnego.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych na granicy terenów;
 - 2) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) ochronę istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
 - 3) na terenach 1ZP i 2ZP zapewnienie dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- 1) ochronę konserwatorską:
 - a) w strefie „B” – dla historycznego zespołu miejskiego Żnina oraz ochrony archeologicznej,
 - b) w strefie „E” i „K” – dla ochrony ekspozycji historycznego zespołu miejskiego Żnina, naturalnego i ukształtowanego krajobrazu oraz ochrony archeologicznej,
 - c) w strefie „W” – ochrony archeologicznej dla zarejestrowanych stanowisk archeologicznych;

- 2) na terenach 4ZP i 5ZP, położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej i archeologicznej:
 - a) zachowanie kompozycji i układu zieleni historycznej,
 - b) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,
 - c) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych i ziemnych, w tym oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy, badań archeologicznych;
- 3) na terenach 5ZP, 6ZP i 7ZP, położonych w granicach strefy „E” i „K” ochrony konserwatorskiej ekspozycji i krajobrazu oraz ochrony archeologicznej:
 - a) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,
 - b) nakaz zaopiniowania przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych, w tym oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy,
 - c) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków badań archeologicznych;
- 4) na terenie 11ZP, położonym w granicach oznaczonych na rysunku planu stanowisk archeologicznych, wyznaczenie strefy „W” ochrony archeologicznej, w której wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane, w zakresie uzgodnionym przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:

- a) obiektów małej architektury,
- b) tablic informacyjnych;

- 2) zakaz lokalizacji reklam.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią, w tym zielenią krajobrazową, wszystkich wolnych od utwardzenia terenów;
- 2) nakaz dostosowania zieleni do lokalnych warunków glebowo-wodnych oraz warunków środowiska miejskiego;
- 3) na terenach 1ZP i 2ZP zachowanie naturalnie ukształtowanej linii brzegowej wód powierzchniowych;
- 4) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących rowów oraz prac związanych z ich konserwacją i regulacją;
- 5) lokalizację alejek parkowych stanowiących ciągi pieszo-rowerowe;
- 6) na terenach 1ZP, 2ZP, 5ZP, 7ZP, 9ZP, 10ZP i 11ZP, dopuszczenie lokalizacji plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw;
- 7) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej dla terenu 4ZP – nie mniejszy niż 50%, a dla pozostałych terenów – nie mniejszy niż 70%.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) przebieg granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dla terenów 5ZP, 6ZP i 7ZP, położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym dopuszcza się lokalizację nowych lub rozbudowę i modernizację istniejących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszarów,
- b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,

c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,

d) na terenach 6ZP i 7ZP zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie o szerokości 30 m od linii brzegu jeziora Żnińskiego, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej oraz obiektów o których mowa w ust.6 pkt 6.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowej na terenach 9ZP i 10ZP.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, z ograniczeniami według §16 ust. 6 pkt 2 lit. d oraz pkt 3 lit. d i e;

2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:

a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro-energetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej,

b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zbiorowego zaopatrzenia w wodę, z istniejących ujęć wody,

b) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie sieci elektroenergetycznej:

a) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych,

b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie podziemne,

c) na terenie 9ZP i 10ZP lokalizację urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowej małogabarytowej wolno stojącej w miejscu określonym na rysunku planu, przy czym dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji na danym terenie;

d) dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych słupowych i wolno stojących w miejscach innych niż określone na rysunku planu,

e) w przypadku lokalizacji nowej stacji wolno stojącej - powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 90 m² i o wymiarach nie mniejszych niż 9x10m.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, z wyłączeniem terenu 2 ZP na którym dopuszcza się tymczasowo do czasu realizacji drogi 4KD-L lokalizację drogi wewnętrznej wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej i łączącej ul. Aliantów z planowaną drogą 3KDW.

§ 16. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-GP, 2KD-GP, 1KD-G, 1KD-Z, 2KD-Z, 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KDL, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-L, 11KD-L, 12KD-L, 13KD-L, 14KD-L, 15KD-L, 16KD-L, 17KD-L, 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KD-D, 19KD-D, 20KD-D, 21KD-D i 22KD-D, 1KD-Dx, 2KD-Dx, 3KD-Dx, 4KD-Dx, 5KD-Dx, 6KD-Dx, 7KD-Dx, 8KD-Dx, 9KD-Dx, 10KD-Dx, 11KD-Dx, 12KD-Dx, 1KD-R i 2KD-R, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych:

- a) KD-GP – ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) KD-G – ulica klasy głównej,
 - c) KD-Z – ulica klasy zbiorczej,
 - d) KD-L – ulica klasy lokalnej,
 - e) KD-D – ulica klasy dojazdowej,
 - f) KD-Dx – ulica klasy dojazdowej dla ruchu pieszo-rowerowego,
 - g) KD-R – teren pod poszerzenie przyległej drogi publicznej;
- 2) lokalizację infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) nasadzenia szpalerów drzew wzdłuż ulic według oznaczenia na rysunku planu, przy czym przy lokalizacji drzew należy zachować odległości i strefy widoczności na skrzyżowaniach zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowanie zharmonizowanego wyglądu elementów wyposażenia dróg, takich jak: nawierzchnie, latarnie, tworzących spójne rozwiązanie architektoniczne;
 - 3) na terenach 8KD-L i 1KD-Dx w miejscu oznaczonym na rysunku planu lokalizację akcentu przestrzennego jako obiektu małej architektury, takiego jak pomnik lub fontanna;
 - 4) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 5) powiązanie z pozamiejskim układem drogowym poprzez ulice klasy zbiorczej i głównej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) ochronę istniejących drzew, w tym zadrzewień przyulicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów urządzenia dróg, widoczności i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) lokalizację skweru zieleni na terenie 1KD-Dx w miejscu oznaczonym na rysunku planu;
 - 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ust. 10 pkt 10.
4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- 1) ochronę konserwatorską:
 - a) w strefie „B” – dla historycznego zespołu miejskiego Żnina oraz ochrony archeologicznej,
 - b) w strefie „E” i „K” – dla ochrony ekspozycji historycznego zespołu miejskiego Żnina, naturalnego i ukształtowanego krajobrazu oraz ochrony archeologicznej,
 - c) w strefie „W” – ochrony archeologicznej dla zarejestrowanych stanowisk archeologicznych;
 - 2) na terenach położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej i archeologicznej:
 - a) zachowanie kompozycji i układu zieleni historycznej,
 - b) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,
 - c) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych i ziemnych, w tym remontów, modernizacji, adaptacji, oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy, badań archeologicznych;
 - 3) na terenach położonych w granicach strefy „E” i „K” ochrony konserwatorskiej ekspozycji i krajobrazu oraz ochrony archeologicznej:
 - a) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,

- b) nakaz zaopiniowania przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych, w tym remontów, modernizacji, adaptacji, oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy,
 - c) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków badań archeologicznych;
- 4) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne wyznaczenie strefy „W” ochrony archeologicznej, w której wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane, w zakresie uzgodnionym przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków.
5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) tereny dróg publicznych jako obszary przestrzeni publicznych, dla których nakazuje się ogólną dostępność;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) tablic informacyjnych;
 - 3) zakaz lokalizacji reklam i szyldów.
6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) na terenach 1KD-GP i 2KD-GP (droga krajowa nr 5):
 - a) usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu,
 - b) dopuszczenie usytuowania przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów w przypadku wyznaczenia trasy komunikacji zbiorowej,
 - c) na drodze 1KD-GP, na odcinku między 16KD-L a 7KD-Dx lokalizację ścieżek rowerowych i chodników, a na drodze 2KD-GP oraz na pozostałych odcinkach drogi 1KD-GP dopuszcza się ścieżki pieszo-rowerowe,
 - d) w zakresie zjazdów z drogi krajowej nr 5:
 - zachowanie zjazdów na działki budowlane i drogi wewnętrzne wyłącznie do czasu realizacji postanowień planu, przy czym dopuszcza się zachowanie zjazdów na działki budowlane i drogi wewnętrzne wyłącznie w przypadku braku innej możliwości obsługi komunikacyjnej, w tym poprzez drogi klasy L i D;
 - zakaz zmiany istniejących zjazdów indywidualnych na zjazdy publiczne,
 - zakaz lokalizacji nowych zjazdów na drogę krajową nr 5,
 - e) zakaz wyznaczania stanowisk postojowych,
 - f) dopuszczenie prowadzenia robót w pasie drogowym po uzyskaniu zgody i na warunkach zarządcy drogi;
 - g) dopuszczenie zmiany klasy dróg 1KD-GP i 2KD-GP na drogi klasy Z - zbiorcze po wybudowaniu obejścia drogowego Żnina w ciągu drogi krajowej nr S5;
 - 3) na terenie 1KD-G (droga wojewódzka nr 251 Kaliska-Inowrocław):
 - a) usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu,
 - b) dopuszczenie usytuowania przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów w przypadku wyznaczenia trasy komunikacji zbiorowej,
 - c) lokalizację ścieżek rowerowych i chodników, przy czym dopuszcza się ścieżki pieszo-rowerowe,
 - d) zachowanie zjazdów na działki budowlane z istniejącą zabudową,
 - e) zakaz lokalizacji nowych zjazdów dla terenów położonych przy drodze wojewódzkiej, z wyjątkiem:
 - terenu 4MN/U, dla którego w przypadku podziału gruntów obsługę działek należy zapewnić poprzez istniejące zjazdy, z dopuszczeniem lokalizacji jednego nowego zjazdu w strefie wskazanej na rysunku planu,

- terenu 5MN, dla którego ustala się zjazdy dla istniejących działek, a w przypadku ich podziału – obsługę komunikacyjną poprzez inne drogi niższej kategorii lub poprzez istniejące zjazdy,
 - f) dopuszczenie zmiany klasy drogi 1KD-G na drogę klasy Z - zbiorcza po wybudowaniu północnego obejścia drogowego Żnina w ciągu drogi wojewódzkiej nr 251;
- 4) na terenach 1KD-R i 2KD-R lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej w powiązaniu z zagospodarowaniem terenu 1KD-G;
- 5) na terenach 1KD-Z i 2KD-Z:
- a) usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu,
 - b) dopuszczenie usytuowania przystanków autobusowych w formie zatok oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów w przypadku wyznaczenia trasy komunikacji zbiorowej,
 - c) lokalizację ścieżek rowerowych i chodników, z dopuszczeniem lokalizacji ścieżek pieszo-rowerowych,
 - d) zachowanie istniejących zjazdów na działki budowlane i drogi wewnętrzne oraz ograniczenie lokalizacji nowych zjazdów,
 - e) zakaz wyznaczania stanowisk postojowych;
- 6) na terenach od 1KD-L do 17KD-L:
- a) usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu,
 - b) dopuszczenie usytuowania przystanków autobusowych na jezdni oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu pasażerów w przypadku wyznaczenia trasy komunikacji zbiorowej,
 - c) lokalizację obustronnych chodników,
 - d) dopuszczenie lokalizacji:
 - ścieżek rowerowych
 - miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia przejścia i przejazdu;
- 7) na terenach od 1KD-D do 22KD-D:
- a) usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu, przy czym dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni,
 - b) usytuowanie co najmniej jednostronnych chodników, z zastrzeżeniem lit a,
 - c) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia przejścia i przejazdu,
- 8) na terenach od 1KD-Dx do 12KD-Dx:
- a) lokalizację dróg pieszych i ścieżek rowerowych,
 - b) na drogach oznaczonych symbolem 6KD-Dx i 8KD-Dx dopuszczenie lokalizacji wspólnej nawierzchni dla ruchu kołowego i pieszego oraz miejsc postojowych, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 1 i 3;
- 9) usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 2-8 elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie etapowej realizacji elementów wyposażenia ulic.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) przebieg granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich wzdłuż ul. Szpitalnej oznaczonej symbolem 1KD-GP, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym dopuszcza się lokalizację nowych lub rozbudowę i modernizację istniejących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszarów.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scaleniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 2.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zakaz połączenia jezdni dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 12KD-L, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D i 8KD-Dx z jezdnią drogi krajowej nr 5, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się połączenia jezdni dróg, o których mowa w pkt 1, z jezdnią ul. Szpitalnej i Mickiewicza, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-GP i 2KD-GP po wybudowaniu drogi ekspresowej S5 i obwodnicy miasta Żnina;
- 3) zakaz połączenia jezdni drogi 6KD-Dx z jezdnią drogi 1KD-G;
- 4) zakaz połączenia jezdni drogi 4KD-L z jezdnią drogi wojewódzkiej nr 251 (1KD-G), z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się połączenie jezdni drogi 4KD-L z jezdnią drogi 1KD-G z chwilą utracenia przez drogę 1KD-G obecnej kategorii drogi wojewódzkiej nr 251;
- 6) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 7) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
 - a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
 - d) zakaz lokalizacji urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami i potrzebami ruchu drogowego pod jezdnią drogi krajowej nr 5 (1KD-GP i 2KD-GP), przy czym dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w szczególnych przypadkach oraz przy zachowaniu bezpieczeństwa ruchu drogowego poza jezdnią lub w obrębie jezdni wyłącznie w formie przejścia poprzecznego;
- 8) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów p.poż., z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zbiorowego zaopatrzenia w wodę, z istniejących ujęć wody,
- 9) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) budowę sieci kanalizacyjnej w istniejących i planowanych drogach, w tym przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejących i lokalizacji nowych lokalnych podziemnych przepompowni ścieków;
- 10) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz sieci kanalizacji deszczowej:
 - a) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących i planowanych kolektorów deszczowych;
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe do odbiorników: jeziora Małego Żnińskiego, jeziora Dużego Żnińskiego i rzeki Gąsawki, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) dopuszcza się adaptację istniejącej sieci kanalizacyjnej ogólnospławnej na kanalizację deszczową po uprzedniej modernizacji i dostosowaniu parametrów technicznych;
- 11) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
 - a) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych,

- b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na podziemne,
- c) do czasu przebudowy linii napowietrznych na podziemne zachowanie stref oddziaływania i pasów technologicznych oraz zakaz lokalizacji zadrzewień pod linią,
- d) dopuszczenie zachowania istniejących stacji transformatorowych słupowych z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;

12) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:

- a) budowę i rozbudowę linii telekomunikacyjnych,
- b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na podziemne;

13) w zakresie sieci ciepłej:

- a) rozbudowę sieci ciepłej w istniejących i planowanych drogach publicznych w powiązaniu z istniejącą siecią w ul. Żytniej, Aliantów, Dąbrowskiego, 1 Stycznia i Sienkiewicza,
- b) dopuszczenie przebudowy odcinków naziemnych istniejącej sieci ciepłej na podziemne.

11. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów dopuszcza się:

- 1) powiązanie drogi oznaczonej symbolem 16KD-D i 1KD-GP poprzez teren 7KD-Dx, w tym budowę tymczasowej jedni do włączenia do drogi krajowej nr 5 na skrzyżowaniu z drogą 16KD-L, do czasu zmiany kategorii drogi krajowej nr 5;
- 2) na terenie 1KD-Dx lokalizację sezonowych obiektów tymczasowych, w tym kiosków, straganów o powierzchni zabudowy budynku nie większej niż 20 m² i wysokości nie większej niż 5,0 m.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW i 33KDW, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) lokalizację infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie zharmonizowanego wyglądu elementów wyposażenia dróg, takich jak: nawierzchnie, latarnie, tworzących spójne rozwiązanie architektoniczne;
- 2) zakaz sytuowania nowych napowietrznych technicznych linii elektroenergetycznych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymaganych planem elementów urządzenia dróg, widoczności na skrzyżowaniach i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ust. 10 pkt 6;
- 3) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 4) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się:

1) ochronę konserwatorską:

- a) w strefie „B” – dla historycznego zespołu miejskiego Żnina oraz ochrony archeologicznej,
- b) w strefie „W” – ochrony archeologicznej dla zarejestrowanych stanowisk archeologicznych;

2) na terenach położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej i archeologicznej:

- a) zachowanie kompozycji i układu zieleni historycznej,

- b) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,
 - c) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych i ziemnych, w tym remontów, modernizacji, adaptacji, uzupełnienia zabudowy, oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy, badań archeologicznych;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne wyznaczenie strefy „W” ochrony archeologicznej, w której wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane, w zakresie uzgodnionym przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków.

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

- 1) zakaz lokalizacji reklam i szyldów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia przejścia i przejazdu;
- 3) dopuszczenie wydzielenia dróg pieszych i ścieżek rowerowych.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zakaz lokalizacji budynków.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi robót budowlanych;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
 - a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro-energetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów p.poż., z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zbiorowego zaopatrzenia w wodę, z istniejących ujęć wody;
- 4) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) budowę sieci kanalizacyjnej w istniejących i planowanych drogach, w tym przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej,
 - b) dopuszczenie zachowania istniejących i lokalizacji nowych lokalnych podziemnych przepompowni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz sieci kanalizacji deszczowej:
 - a) powierzchniowe odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejących i planowanych kolektorów deszczowych,
 - b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe do odbiorników: jeziora Małego Żnińskiego, jeziora Dużego Żnińskiego i rzeki Gąsawki, z zastrzeżeniem lit c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez nawierzchnie przepuszczalne.
- 6) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
- a) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych, przy czym realizacja uzbrojenia elektroenergetycznego stanowi zadanie własne inwestorów prywatnych;
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na podziemne;
- 7) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
- a) budowę i rozbudowę linii telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na podziemne;
- 8) w zakresie sieci ciepłej:
- a) dopuszczenie rozbudowy sieci ciepłej w powiązaniu z istniejącą siecią w ul. Żytniej, Aliantów, Dąbrowskiego, 1 Stycznia i Sienkiewicza,
 - b) dopuszczenie przebudowy odcinków naziemnych istniejącej sieci ciepłej na podziemne.
11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZKP, 2ZKP i 3ZKP, dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny garaży i parkingów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – wydzielone drogi wewnętrzne, infrastrukturę techniczną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz sytuowania nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów, przy uwzględnieniu wymagań sieci infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację zieleni krajobrazowej w formie pasa wzdłuż linii rozgraniczającej terenów z drogą 4KD-L;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ust. 10 pkt 6;
- 4) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 5) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z miejskim planem gospodarki odpadami.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) zakaz lokalizacji reklam i szyldów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) powierzchnię zabudowy – do 70% działki budowlanej;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – nie mniejszy niż 25% działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 3,5 m;
- 4) realizację zabudowy w zespołach garaży według jednolitego projektu;
- 5) powierzchnię wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 200 m², z wyłączeniem działek pod drogi wewnętrzne,
- 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia przejścia i przejazdu.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się na terenie 3ZKP dopuszczenie lokalizacji zabudowy w określonych na rysunku planu strefach oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV wyłącznie przy zachowaniu przepisów odrębnych.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych, wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej,
- 3) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
 - a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej,
 - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów p.poż.:
 - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zbiorowego zaopatrzenia w wodę, z istniejących ujęć wody,
 - b) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w ulicach do oczyszczalni ścieków,
 - b) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz sieci kanalizacji deszczowej:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe do odbiorników: jeziora Małego Żnińskiego, jeziora Dużego Żnińskiego i rzeki Gąsawki oraz istniejących rowów otwartych poozonych w granicach planu, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
 - a) budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych małogabarytowych wolno stojących,
 - d) w przypadku lokalizacji nowej stacji wolno stojącej - powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 90 m² i o wymiarach nie mniejszych niż 9x10m;
- 8) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
 - a) budowę i rozbudowę linii telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na podziemne,

- c) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych,
 - d) ograniczenie wysokości stacji, o których mowa w lit. c do 25,0 m n.p.t.;
- 9) dopuszczenie przebudowy odcinków naziemnych istniejącej sieci ciepłej na podziemne.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

12. W zakresie obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej na terenie 2ZKP ustala się podniesienie estetyki obszaru, w tym:

- 1) uporządkowanie otoczenia budynków garażowych oraz nasadzenia zieleni;
- 2) poprawę estetyki elewacji budynków, w tym prace modernizacyjne, mające na celu zharmonizowanie poszczególnych zespołów garaży, ujednoczenie kolorystyki i wykończeń;
- 3) likwidację zabudowy nietrwałej, tymczasowej i substandardowej.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E, 2E i 3E dla których obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, w tym:

- 1) na terenie 1E – urządzenia elektroenergetyczne, w tym główny punkt zasilania;
- 2) na terenach 2E i 3E- urządzenia elektroenergetyczne, w tym wolno stojące małogabarytowe stacje transformatorowe.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) zakaz lokalizacji reklam i szyldów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) wysokość nowej zabudowy:
 - a) dla terenu 1E – budynki nie więcej niż 6,0 m i obiekty budowlane, w tym maszty, nie więcej niż 25 m,
 - b) dla terenu 2E i 3E – nie więcej niż 3,5 m.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów E, z przylegających dróg publicznych, z ograniczeniami według §16 ust. 6 pkt 3 lit. d i e, przy czym obsługę terenu 2E poprzez teren 11U;
- 2) zasady obsługi terenu infrastrukturą techniczną:
 - a) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektro-energetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłowniczej,

- b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę, w tym do celów p.poż.:
- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zbiorowego zaopatrzenia w wodę, z istniejących ujęć wody,
 - b) dopuszczenie lokalizacji studni z wykorzystaniem wody wyłącznie dla celów gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie odprowadzenia ścieków i sieci kanalizacji sanitarnej:
- a) odprowadzanie ścieków bytowych lub komunalnych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszczenie odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych na terenie działki budowlanej i wywóz ścieków do stacji zlewnej nieczystości ciekłych w Jaroszewie,
 - c) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz sieci kanalizacji deszczowej:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe do odbiorników: jeziora Małego Żnińskiego, jeziora Dużego Żnińskiego i rzeki Gąsawki oraz istniejących rowów otwartych położonych w granicach planu, z zastrzeżeniem lit c,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit c,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed wprowadzeniem do wód lub ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
- a) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na podziemne,
 - b) do czasu przebudowy linii napowietrznych na podziemne zachowanie stref oddziaływania oraz zakaz lokalizacji zadrzewień pod linią.
- 7) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
- a) budowę i rozbudowę linii telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych na linie podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych,
 - d) ograniczenie wysokości stacji, o których mowa w lit. c do 20,0 m n.p.t. - na terenie 2E i 3E oraz do 25,0 m n.p.t. - na terenie 1E;
- 8) dopuszczenie zaopatrzenia terenów zabudowy w ciepło z sieci ciepłej.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1E/K, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki i kanalizacji - urządzenia elektroenergetyczne, w tym wolno stojące małogabarytowe stacje transformatorowe oraz urządzenia sieci kanalizacyjnej.

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

- 1) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią;
- 2) zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską w strefie „B” – dla historycznego zespołu miejskiego Żnina oraz ochrony archeologicznej,
- 2) na terenach położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej i archeologicznej:
 - a) dla nowej zabudowy, wprowadzanej w obszarze zabudowy historycznej, dostosowanie do historycznej kompozycji w zakresie sytuacji, skali i bryły,
 - b) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,
 - c) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych i ziemnych, w tym remontów, modernizacji, adaptacji, uzupełnienia zabudowy, wprowadzenia nowej zabudowy, oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy, badań archeologicznych.

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

- 1) zakaz lokalizacji reklam i szyldów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) wysokość nowej zabudowy – nie więcej niż 3,5 m.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu z przylegających dróg publicznych, z ograniczeniami według §16 ust. 6 pkt 2 lit. d;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1K, dla którego obowiązują ustalenia niniejszego paragrafu, w zakresie przeznaczenia terenów ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny infrastruktury technicznej kanalizacji – przepompownia ścieków.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską w strefie „B” – dla historycznego zespołu miejskiego Żnina oraz ochrony archeologicznej,
- 2) na terenach położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej i archeologicznej:
 - a) prowadzenie badań archeologicznych wyprzedzających prace budowlane,

b) nakaz uzgodnienia przez właściwego miejscowo konserwatora zabytków wszelkich robót budowlanych i ziemnych, w tym remontów, modernizacji, adaptacji, uzupełnienia zabudowy, wprowadzenia nowej zabudowy, oświetlenia ulic, obiektów małej architektury, lokalizacji reklamy, badań archeologicznych.

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

- 1) zakaz lokalizacji reklam i szyldów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

6. W zakresie parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 2) wysokość zabudowy – nie więcej niż 1,5 m.

7. W zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się dla terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym dopuszcza się lokalizację nowych lub rozbudowę i modernizację istniejących przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona procedura oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę obszarów.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości plan nie wskazuje obszarów do objęcia scalaniem i podziałem.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 1KD-GP poprzez teren 5ZP;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Lucjan Adamus

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Rada Miejska w Żninie w dniu 28 grudnia 2007 roku podjęła Uchwałę Nr XIX/115/2007 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina. Celem opracowania niniejszego planu jest wyznaczenie funkcji, charakteru oraz obowiązujących norm, wskaźników i standardów zabudowy południowo-zachodniej części miasta Żnina, a także uporządkowanie istniejącego zagospodarowania. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu. Stosownie do art. 17 pkt. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w piśmie „Pałuki” w dniu 21.02.2008 r. ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia ww. miejscowego planu, a obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 21.02.2008 r. do 17.03.2008 r. Pismem z dnia 21.02.2009 r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. W określonym w zawiadomieniu terminie do planu wpłynęło 19 wniosków. W dniu 6.10.2008 r. z projektem planu zapoznała się Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna wydając pozytywną opinię do przedstawionych, w projekcie planu, rozwiązań. Stosownie do obowiązujących przepisów, Burmistrz Żnina, pismem z dnia 6.11.2008 r. wystąpił o opinię do Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, Wydziału Środowiska i Rolnictwa oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Żninie. Na podstawie art. 17 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Żnina, pismem z dnia 6.11.2008 r. zawiadomił o uzgadnianiu właściwe organy administracji. Kolejny etap sporządzania planu - wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 2.04.2009 r. do 6.05.2009 r. Ogłoszenie ukazało się w piśmie „Pałuki” w dniu 26.03.2009 r. Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 26.03.2009 r. do 25.05.2009 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 15.04.2009 r. W ustawowym terminie, tj. do 14-go dnia po wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu, wniesiono 16 uwag oraz jedna wpłynęła po terminie. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Żnina w ustawowym terminie. Trzy uwagi zostały uwzględnione w całości, trzy uwagi zostały uwzględnione w części i 10 uwag zostało nieuwzględnionych. Treść uwag nieuwzględnionych dotyczyła przede wszystkim planowanej drogi zbiorczej oraz konsekwencji jej budowy dla istniejącej zabudowy. Wprowadzone z tytułu uwzględnienia uwag zmiany w projekcie planu miały charakter drobnych korekt i nie wymagały ponowienia procedury sporządzenia planu. Dnia 30 marca 2011 roku uchwalono zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin. Studium w nowym kształcie wprowadziło między innymi zmianę rozwiązań komunikacyjnych w zachodniej części miasta. W związku z tym do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina wprowadzono zmiany dla dostosowania planu do ustaleń studium oraz zmieniono rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do planu wyłożonego w 2009 roku. W związku ze zmianą studium i za co za tym idzie projektu planu część uwag została uwzględniona. Zmieniono rozstrzygnięcie 9 z 16 uwag. Projekt planu w nowym kształcie został ponownie przedstawiony do zaopiniowania i uzgodnienia. Projekt uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia. Kolejny etap sporządzania planu – ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 17.11 do 15.12.2011 r. Ogłoszenie ukazało się w piśmie „Pałuki” w dniu 10.11.2011 r. Obwieszczenie wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 10.11.2011 r. do 02.01.2012 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 5.12.2011 r. W ustawowym terminie, tj. do 14-go dnia po wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu, wniesiono 6 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Żnina w ustawowym terminie. Cztery uwagi zostały uwzględnione w całości, dwie uwagi zostały nieuwzględnione. Treść uwag nieuwzględnionych dotyczyła przebiegu planowanej drogi lokalnej 13KD-L w południowej części planu w okolicach ulicy Polnej oraz przeznaczenia i parametrów zabudowy terenu 58MN pod zabudowę szeregową. Wprowadzone z tytułu uwzględnienia uwag zmiany w projekcie planu miały charakter drobnych korekt i nie wymagały ponowienia procedury sporządzenia planu. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Żninie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany przedmiotowego planu oraz z ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Grunty objęte niniejszym planem są położone w granicach administracyjnych miasta Żnina i nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. 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 południowo-zachodniej części miasta Żnina. W związku z powyższym, podjęcie przez Radę Miejską w Żninie uchwały dotyczącej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina, jest w pełni zasadne.

Przewodniczący Rady

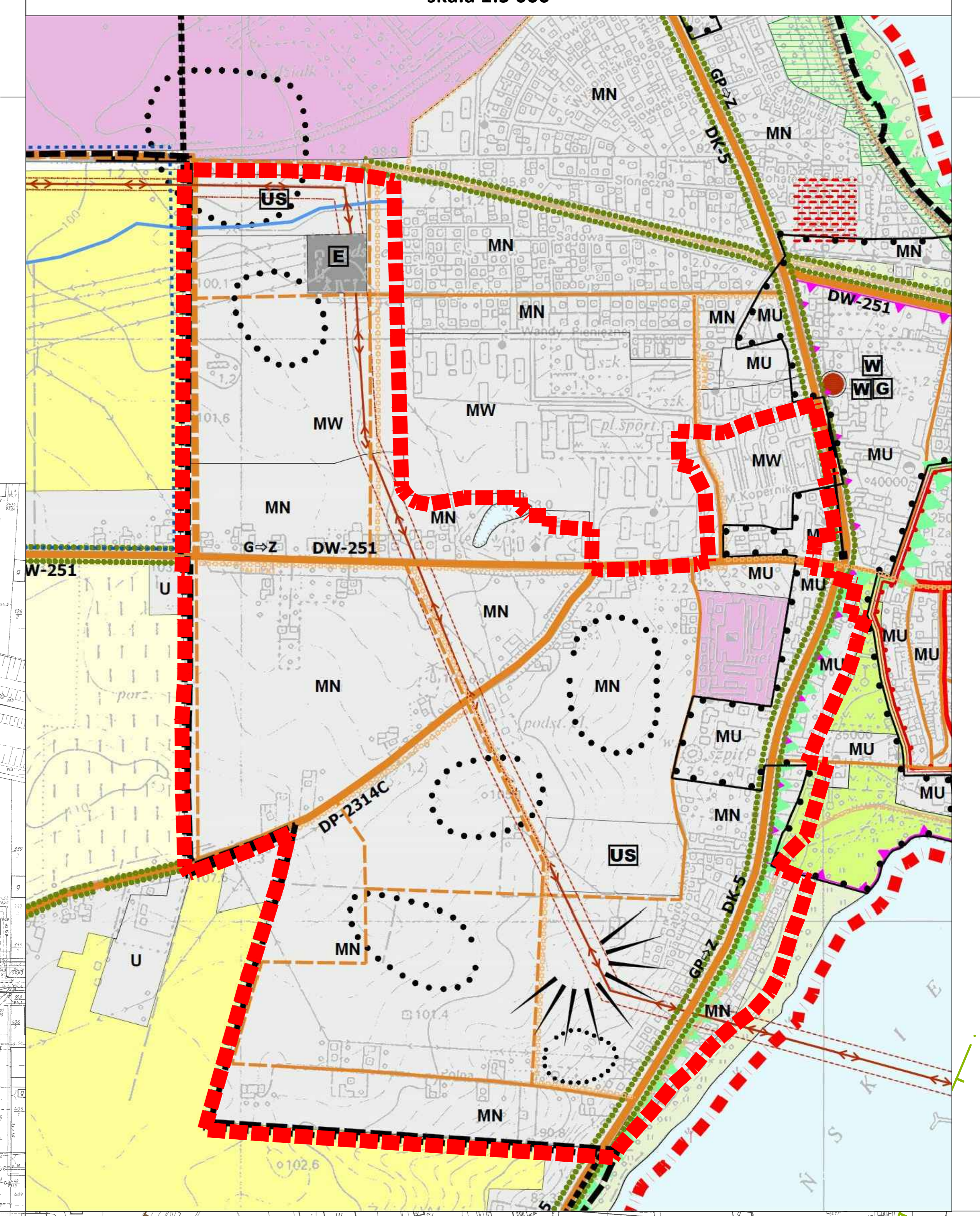
Lucjan Adamus

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIASTA ŻNINA

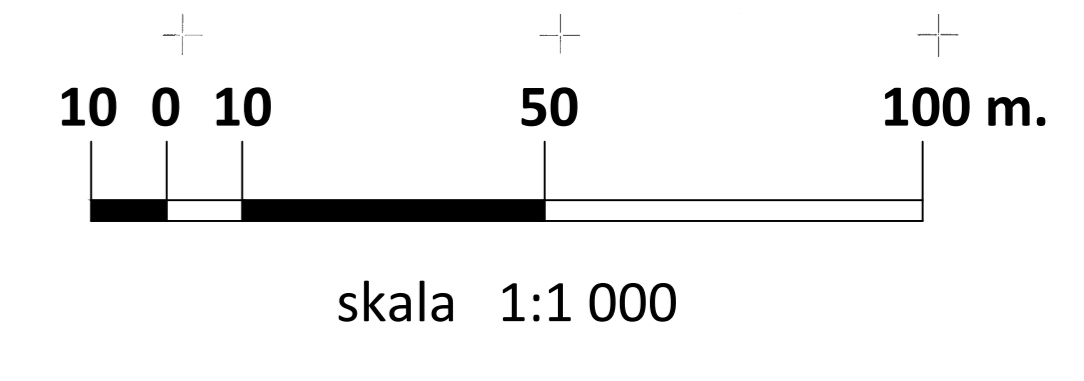
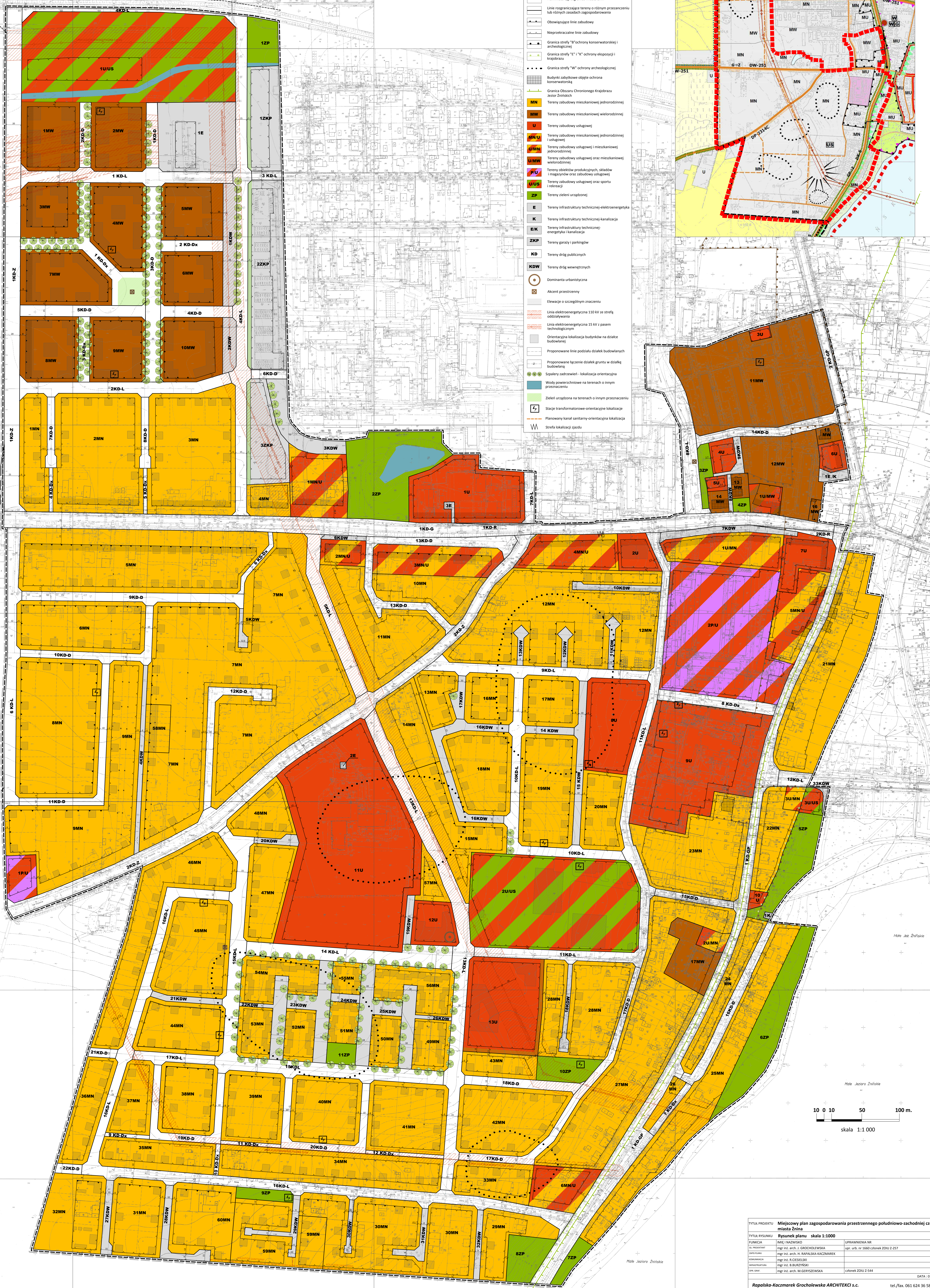
Załącznik nr 1 do Uchwały nr Rady Miejskiej w Żninie z dnia

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŻNINA

skala 1:5 000



- LEGENDA:**
- Granica obszaru objętego planem
 - Administracyjna granica miasta Żnin
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Obowiązujące linie zabudowy
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej i archeologicznej
 - Granica strefy "E" "K" ochrony ekspozycji i krajobrazu
 - Granica strefy "W" ochrony archeologicznej
 - Budynek zabudowy objętej ochroną konserwatorską
 - Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich
 - MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MW** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - U** Tereny zabudowy usługowej
 - MW/U** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
 - U/MN** Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
 - U/MW** Tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej
 - PU** Tereny obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz zabudowy usługowej
 - US** Tereny zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji
 - ZP** Tereny zieleni urządzonej
 - E** Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
 - K** Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
 - E/K** Tereny infrastruktury technicznej - energetyka i kanalizacja
 - ZKP** Tereny garaży i parkingów
 - KD** Tereny dróg publicznych
 - KDW** Tereny dróg wewnętrznych
 - D** Dominanta urbanistyczna
 - A** Akcent przestrzenny
 - Elevacja** Elevacja o szczególnym znaczeniu
 - L** Linia elektroenergetyczna 330 kV ze strefą oddziaływania
 - L15** Linia elektroenergetyczna 15 kV z pasem technologicznym
 - O** Orientacyjna lokalizacja budynków na działce budowlanej
 - P** Proponowane linie podziału działek budowlanych
 - T** Proponowane łączenie działek gruntu w działkę budowlaną
 - S** Szpalery zadrzewień - lokalizacja orientacyjna
 - W** Woły powierzchniowe na terenach o innym przeznaczeniu
 - Z** Zieleni urządzonej na terenach o innym przeznaczeniu
 - ST** Stacje transformatorowe - orientacyjna lokalizacja
 - W** Planowany kanał sanitarny - orientacyjna lokalizacja
 - W** Strefa lokalizacji gazu



skala 1:1 000

Tytuł projektu: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina	
Tytuł rysunku: Rysunek planu	skala 1:1000
Funkcja: IMIE I NAZWISKO	LIPRAWNIKUS NR
mgr inż. arch. J. GROCHOLEWSKA	mgr inż. arch. J. GROCHOLEWSKA
mgr inż. arch. H. RAPALSKA-KACZMAREK	mgr inż. arch. H. RAPALSKA-KACZMAREK
mgr inż. B. CIESELSKI	mgr inż. B. CIESELSKI
mgr inż. B. BURZYŃSKI	mgr inż. B. BURZYŃSKI
mgr inż. arch. M. GEMISZYSKA	mgr inż. arch. M. GEMISZYSKA
data: 03.2012	data: 03.2012
Rapalska-Kaczmarek Grochowska ARCHITEKCI s.c. ul. Pamiatkowa 27/2, 61-505 Poznań tel./fax. 061 624 36 58/59 e-mail: architekci3@wp.pl	

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektumiejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uwagi wniesione do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 2 kwietnia do 6 maja 2009 r., które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej, załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/159/2012 z dnia 30 marca 2012r.	Uwagi
1	03.04.2009	Mirosława Kaczorowska	Umożliwienie przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego oraz budowy garażu, zwiększenie zasięgu terenu 1 MW/U o fragment terenu 12MW dla powiększenia działki budowlanej i zlokalizowania miejsc postojowych	Dz. nr: 428/27 i 428/8	1 U/MW - przeznaczenie podstawowe – zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną; przeznaczenie uzupełniające – infrastrukturę techniczną, parkingi naziemne i podziemne; do puszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych; zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m ²	X	X Uwaga częściowo uwzględniona. Uwzględniono wniosek dot. przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego oraz budowy garażu. Nie przewiduje się zmiany zasięgu terenu 1MW/U, jednakże na terenie sąsiadującym (12MW) wprowadza się zapis dopuszczający wydzielanie działek budowlanych dla powiększenia sąsiadujących nieruchomości. Uwzględnienie zgłoszonych uwag nie wymaga przeprowadzenia powtórnego uzgadniania projektu planu, ponieważ zmiany nie powodują istotnych zmian w projekcie planu oraz są zgodne z żądaniem właściciela terenu.
2	22.04.2009	PWPH LIPRO Roman Lipowicz	Umożliwienie przebudowy rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącego obiektu produkcyjno-biurowego oraz zwiększenie zasięgu terenu 1 MW/U o fragment terenu 12MW	Działka nr 428/10	1 U/MW - przeznaczenie podstawowe – zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną; przeznaczenie uzupełniające – infrastrukturę techniczną, parkingi naziemne i podziemne; do puszczenie	X	X Uwaga częściowo uwzględniona. Uwzględniono wniosek dot. przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącego obiektu produkcyjno-biurowego na funkcję usługowo-mieszkaniową oraz umożliwienia lokalizacji miejsc postojowych na terenie 5ZP. Nie przewiduje się zmiany zasięgu terenu 1MW/U, jednakże na terenie sąsiadującym wprowadza się zapis dopuszczający wydzielanie

			i 5ZP.Umożliwienie lokalizacji miejsc postojowych na terenie 5ZP		wyłącznie usług nieuciążliwych; zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m2		działek budowlanych dla powiększenia sąsiadujących nieruchomości.Uwzględnienie zgłoszonych uwag nie wymaga przeprowadzenia powtórnego uzgadniania projektu planu, ponieważ zmiany nie powodują istotnych zmian w projekcie planu oraz są zgodne z żądaniem właściciela terenu.	
3	29.04.2009 uzupełniono w dniu 15.05.2009	Anna i Henryk Lutomszy	Sprzeciw wobec poprowadzenia drogi przy nieruchomości. Planowana droga odsunie w czasie budowę planowanej obwodnicy i wprowadzi ruch komunikacyjny w obszar zabudowy i okolice szkoły.Droga przebiegać będzie 3-5 m od naszego domu.	Działka nr 564/5	2KD-Z- w zakresie przeznaczenia terenów ustala się:teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej;lokalizację infrastruktury technicznejusytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu,dopuszczenie usytuowania przystanków autobusowych,lokalizację ścieżek rowerowych i chodników,	X	X	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin z marca 2011r. wprowadziła zmiany rozwiązań komunikacyjnych w zachodniej części miasta, w tym modyfikację przebiegu planowanej drogi oraz zmianę klasy drogi na lokalną. Pozwoli to na ograniczenie parametrów drogi na odcinku przyległym do wnioskowanej nieruchomości.
4	05.05.2009	Ronach Okucia Meblowe	Uwzględnienie w planie drogi wewnętrznej obsługującej „teren dawnego Spomaszu”	Działka nr 576/45	2P/U - przeznaczenie podstawowe –obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa;przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, parkingi naziemne i podziemne oraz drogi wewnętrzne;zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m2		X	Droga wewnętrzna została zapisana w przeznaczeniu dopuszczalnym dla terenu 2P/U. Teren jest zainwestowany i geodezyjnie wydzielone są działki drogowe. Istniejąca droga wewnętrzna umożliwia obsługę komunikacyjną terenów prowadzonej działalności gospodarczej z drogą publiczną. Plan nie przewiduje wydzielenia ogólnodostępnej drogi na tym terenie.
5	05.05.2009	Tomasz Chudek	Zmiana usytuowania dróg na działce z uwzględnieniem osi wsch.- zach pod zabudowę pasywną. Dołączono rysunek.	Działka nr 601	1. 2U - przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa - usługi nieuciążliwe, w tym w szczególności : handlu,		X	Wnioskowana zmiana przebiegu dróg jest wnioskiem jednostkowym burzającym szersze założenie przestrzenne przyjęte w planie. Brak możliwości uwzględnienia wniosku bez konsekwencji dla zagospodarowania obszaru zabudowy położonego na pd.- zach. od terenu szkoły.

					administracji, gastronomia, zamieszkanie zbiorowe, drobne rzemiosło, usługi inne, przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne, podziemne i wielopoziomo wezakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m2. 2. Drogi publiczne o symbolach: 11KD-L, 12KD-L, 13KD-L, 15KD-D Teren drogi wewnętrznej – 19KDW.		Proponowana lokalizacja zabudowy pasywnej jest możliwa przy różnym usytuowaniu działki względem pasa drogowego.
6	07.05.2009 uzup. z dnia 14.05.2009	Halina i Władysław Ludkiewicz	1. Na terenie 32MN – zlokalizować 3-ci budynek i 4-ty na wymazanej drodze zbiorczej 2. Nakaz wykonania ekranów akustycznych to wyraz lekceważenia mieszkańców. 3. Sposób wyłożenia planu był niezgodny z ustawą o planowaniu i zagospodaro waniu przestrzennym oraz ustawą o dostępie do informacji publicznej.	Działka nr 623	1. 32MN – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;p rzeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna oraz usługi nieuciążliwe jako wbudowane w budynki mieszkalne lokale użytkowe, zgodnie z przepisami odrębnymi. 2. Na terenach 5MN/U i 6MN/U, położonych bezpośrednio przy drodze krajowej nr 5, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD- GP,zapewnienie właściwego klimatu	X	1. Uwaga w części bezzprzedmiotowa. Według przyjętych w planie parametrów zagospodarowania i zabudowy terenu 32MN istnieje możliwość wydzielenia działek bud. o pow. min. 600,0 m2. Plan określa docelowe parametry działek i wskazuje proponowane linie podziału, natomiast inny podział zgodny z ustaleniami planu jest możliwy. 2. Uwaga bezzprzedmiotowa – zastosowanie akustyki budowlanej w obiektach położonych na terenach zagrożonych ponadnormatywnym hałasem jest zgodne z przepisami odrębnymi i polską normą. 3. Uwaga bezzprzedmiotowa. Zasady udostępnienia projektu planu i prognozy zostały dochowane.

					akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, w tym poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej przez inwestora obiektu.		
7	07.05.2009	Grzegorz Zając	Sprzeciw wobec poprowadzenia drogi zbiorczej. Należy przygotować nowe alternatywne warianty przebiegu trasy przez Żnin.	Trasa drogi 2KD-Z	2KD-Z- przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej; lokale zabudowy infrastruktury technicznej; usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu; dopuszczenie usytuowania przystanków autobusowych, lokalizację ścieżek rowerowych i chodników;	X	X Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin z marca 2011 r. wprowadziła zmiany rozwiązań komunikacyjnych w zachodniej części miasta, w tym modyfikację przebiegu planowanej drogi oraz zmianę klasy drogi na lokalną. Pozwoli to na ograniczenie parametrów drogi na odcinku przyległym do wnioskowanej nieruchomości.
8	07.05.2009	Henryka Wolska	Sprzeciw wobec poprowadzenia drogi zbiorczej i podziału terenu na działki budowlane.	Działki nr 609/3, 610, 613, 614	2KD-Z- przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej; lokale zabudowy infrastruktury technicznej; usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu; dopuszczenie usytuowania przystanków autobusowych, lokalizację ścieżek rowerowych i chodników;	X	X Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin z marca 2011 r. wprowadziła zmiany rozwiązań komunikacyjnych w zachodniej części miasta, w tym modyfikację przebiegu planowanej drogi oraz zmianę klasy drogi na lokalną. Pozwoli to na ograniczenie parametrów drogi na odcinku przyległym do wnioskowanej nieruchomości. Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem. Realizacja zabudowy może nastąpić wyłącznie na wniosek właściciela terenu. Plan jest natomiast podstawą do realizacji celów publicznych jakimi są m.in. drogi publiczne i infrastruktura techniczna.

9	08.05.2009	Danuta i Tomasz Jabłońscy	Sprzeciw wobec poprowadzenia drogi zbiorczej	Trasa drogi 2KD-Z	2KD-Z- przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej;lokali zację infrastruktury technicznej,usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu,dopuszczenie usytuowania przystanków autobusowych,lokalizację ścieżek rowerowych i chodników;	X	X	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin z marca 2011r. wprowadziła zmianę rozwiązań komunikacyjnych w zachodniej części miasta, w tym modyfikację przebiegu planowanej drogi oraz zmianę klasy drogi na lokalną. Pozwoliło na ograniczenie parametrów drogi na odcinku przyległym do wnioskowanej nieruchomości.
10	12.05.2009	Grupa mieszkańców w miasta Żnina	Sprzeciw wobec poprowadzenia drogi zbiorczej	Trasa drogi 2KD-Z	2KD-Z- przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej;lokali zację infrastruktury technicznej,usytuowanie jezdni z dwoma pasami ruchu,dopuszczenie usytuowania przystanków autobusowych,lokalizację ścieżek rowerowych i chodników;	X	X	Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin z marca 2011r. wprowadziła zmianę rozwiązań komunikacyjnych w zachodniej części miasta, w tym modyfikację przebiegu planowanej drogi oraz zmianę klasy drogi na lokalną. Pozwoliło na ograniczenie parametrów planowanej drogi. Budowa drogi i infrastruktury technicznej jest celem publicznym, społecznym i nie można z niego zrezygnować. Planowana droga nie może zastąpić obwodnicy miasta w ciągu DK nr 5, gdyż jej parametry – w tym szerokość są niewystarczające. Planowana droga ma służyć właściwej obsłudze komunikacyjnej nowych terenów budowlanych oraz przyszłemu basenowi. Parametry drogi w tym szerokość są zgodnie z obowiązującymi przepisami. Droga realizowana będzie zgodnie z przepisami, w tym również w zakresie bezpieczeństwa jej użytkowników i ochrony środowiska.
11	19.05.2009	Mieszkańcy ul. Dąbrowskiego	Sprzeciw wobec poprowadzenia drogi zbiorczej. Droga będzie przebiegać zbyt blisko naszych działek. Zagrożone zostanie	Trasa drogi 2KD-Z od skrzyżowania z 1-go Stycznia do skrzyżowania z ul. Szpitalną	2KD-Z- przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej;lokali zację infrastruktury technicznej,usytuowanie jezdni z dwoma	X	X	Uwaga została złożona dnia 19 maja 2009r. do Biura Rady Miejskiej w Żninie, zarejestrowana została w Biurze Burmistrza Żnina w dniu 21.05.2009r. Sporządzono notatkę służbową wyjaśniającą okoliczności tej sprawy. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin

			bezpieczeństwo dzieci, a hałas „zatrjuje” życie. Przewidują znaczne oddziaływanie spalin. Z uwagi na szerokość drogi przejmie w przyszłości rolę obwodnicy. Droga oddzieli szkołę i basen. Obwodnica nie powinna dzielić miasta, ale go omijać jak w Szubinie. W osiedlu należy budować wąskie drogi dojazdowe.		pasami ruchu, dopuszczenie usytuowania przystanków autobusowych, lokalizację ścieżek rowerowych i chodników;		z marca 2011 r. wprowadziła zmianę rozwiązań komunikacyjnych w zachodniej części miasta, w tym modyfikację przebiegu planowanej drogi oraz zmianę klasy drogi na lokalną. Pozwoli to na ograniczenie parametrów planowanej drogi. Budowa drogi i infrastruktury technicznej jest celem publicznym, społecznym i nie można z niego zrezygnować. Planowana droga nie może zastąpić obwodnicy miasta w ciągu DK nr 5, gdyż jej parametry – w tym szerokość są niewystarczające. Planowana droga ma służyć właściwej obsłudze komunikacyjnej nowych terenów budowlanych oraz przyszłemu basenowi. Parametry drogi w tym szerokość są zgodnie z obowiązującymi przepisami. Droga realizowana będzie zgodnie z przepisami, w tym również w zakresie bezpieczeństwa jej użytkowników i ochrony środowiska.
12	22.05.2009	Maria Lorentowicz Zagalak Rafał Zagalak	Przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę usługową, w tym gastronomiczno-hotelową	Działka nr 562/6	11 U- przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, dla terenu 11U – usługi oświaty; przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, drogi wewnętrzne, parkingi naziemne, podziemne i wielopoziomo we zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m ²		Uwaga nie rozpatrywana, złożona po terminie, wysłana dnia 21.05.2009 r.

§ 2. Zmiany wynikające z uwzględnienia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina, w terminie od 2 kwietnia do 20 maja 2009 r., stanowią drobne modyfikacje planu i nie wymagają ponowienia procedury określonej art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym nie mają wpływu na zakres dokonanych wcześniej uzgodnień.

§ 3. Wobec zmiany kierunków zagospodarowania przestrzennego, w uchwałonej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin (Uchwały Rady Miejskiej w Żniniu Nr XLVI/401/2010 z dnia 31 sierpnia 2010 r. i Nr VII/34/2011 z dnia 30 marca 2011 r.) dokonano zmian w projekcie planu i ponowiono procedurę planistyczną w zakresie opiniowania, uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu.

§ 4. Uwagi wniesione do projektu planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 17 listopada do 15 grudnia 2011 r., które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej, załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/159/2012 z dnia 30 marca 2012r.	Uwagi
1	25.11.2011	Tomasz Borocho, Krzysztof Bachora	Wniosek o wykreślenie w projekcie planu odcinka drogi przechodzącego przez działki o numerze 622/10 oraz 624/5 położone przy ul. Polnej w Żninie. Osiedle domów jednorodzinnych powinno być strefą ograniczonego ruchu. Budowa odcinka oznaczałaby zwiększenie zanieczyszczeń i hałasu oraz pogorszenie bezpieczeństwa mieszkańców. Do wniosku zostało dołączone pismo z lipca 2011 r. zawierające 54 podpisy popierające wniosek.	Nr ewid. dz. 622/10, 624/5	33MN, 34MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 13KD-L - teren drogi publicznej klasy lokalnej		X Uwaga nieuwzględniona. Zaplanowana droga jest niezbędna dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej oraz powiązań lokalnych w obszarze między ulicami: 1 Stycznia, Polną i Szpitalną. Droga 13KD-L stanowi, zgodnie z art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, cel publiczny. Ustalenie przeznaczenia pod drogę publiczną w planie miejscowym stworzy podstawy do przejęcia gruntu i wypłaty odszkodowania.
2	28.12.2011	Mieszkańcy ulicy Wrzosowej i ulic sąsiednich w Żninie (13 podpisów)	Kwestionujemy część ustaleń przyjętych w projekcie planu dotyczących terenu 58MN. Projekt powinien zostać zmieniony, gdyż po wprowadzeniu w ten teren zabudowy szeregowej zaburzony zostanie specyficzny charakter osiedla.	Teren 58 MN	58MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		X Uwaga nieuwzględniona. Dla terenu 58MN wydano pozwolenie na budowę, a inwestycja jest w trakcie realizacji.

§ 5. Zmiany wynikające z uwzględnienia uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina, w terminie od 17 listopada do 15 grudnia 2011 r., stanowią drobne modyfikacje planu i nie wymagają ponowienia procedury określonej art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym nie mają wpływu na zakres dokonanych wcześniej uzgodnień.

Przewodniczący Rady

Lucjan Adamus

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina 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 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych 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 miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami 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 Miasta Żnina.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Miasta Żnina.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 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.

Przewodniczący Rady

Lucjan Adamus