

**UCHWAŁA Nr / /2011
RADY MIEJSKIEJ w ŻNINIE**

z dnia 2011 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 1990 r. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)²

uchwała 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/401/2011 z dnia 30 marca 2011 r.) uchwała 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, Browarną, 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:

¹Zmiany 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, Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz.230, Nr 106 poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 117 poz. 679.

²Zmiany 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, oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, 130 poz. 871, Nr 149 poz.996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871 oraz z 2011 r. Nr 32 poz. 159.

- a) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy 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 kształtowaniem 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;
- 6) **miejscu postojowym** - należy przez to rozumieć miejsce postojowe dla samochodów zorganizowane na terenie lub zaprojektowanym w budynku 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 zajęłą 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 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.

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 i 57MN, 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 na terenach od 1MN do 3MN, od 5MN do 11MN, od 13MN do 23MN, od 27MN do 47MN oraz 57MN,
- b) wolno stojącej i bliźniaczej na terenach 4MN i 12MN,
- 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.

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 attyki lub gzymsu;
- b) budynków gospodarczych i/lub garażowych – jedna kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 3,5 m do okapu, attyki lub gzymsu i nie więcej niż 5,5 m do kalenicy;
- 6) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
- 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 gospodarczego i/lub 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 terenie 12MN,
 - 500,0 m² – na terenach 5MN, 13MN, 26MN,
 - 600,0 m² - na terenach 7MN, 15MN – 22MN, 25MN, 27MN – 30MN, 33MN – 35MN, 42MN – 44MN, 57MN oraz dla zabudowy wolno stojącej na terenie 12MN,
 - 800,0 m² - na terenach 6MN, 10MN, 11MN, 23MN, 36MN – 41MN, 46MN, 48MN,
 - 1000,0 m² - na terenach 1MN – 4MN, 9MN, 31MN, 45MN, 47MN,
 - 1200,0 m² – na terenach 8MN i 14MN,
 - 2000,0 m² - 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, 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:
- 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, 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. Żytniej, Aliantów, Dąbrowskiego, 1-go 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 bezpośrednie 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,
 - 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 - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej 7,5 m do górnej krawędzi elewacji,
- 4) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 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 z działek budowlanych 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 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 9x10m;
- 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-go 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 jednorodzinną 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 również 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;
- 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 mniejszej 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 liczbą 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 z działek budowlanych poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe do odbiorników: jeziora Małego Żnińskiego, jeziora Dużego Żnińskiego i rzeki Gaśawki, 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 słupowych lub 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-go 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:
 - a) w strefie „B” – dla historycznego zespołu miejskiego Żnina oraz ochrony archeologicznej,
 - b) w strefie „W” – ochrony archeologicznej dla zarejestrowanych stanowisk archeologicznych;

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 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, 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 liczbą 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 postojowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji części miejsc postojowych na terenach 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 podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych,
 - d) ograniczenie wysokości stacji, których mowa w lit. c do 20,0 m n.p.t.,
- 10) w zakresie sieci ciepłej:
- a) dopuszczenie zaopatrzenia terenów w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) rozbudowę sieci ciepłej w powiązaniu z istniejącą siecią w ul. Żytniej, Aliantów, Dąbrowskiego, 1-go 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 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 połaci 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) do budowy 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 oraz 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 liczbą 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.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, 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,
 - 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 podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych,
 - d) ograniczenie wysokości stacji, 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 zgodnie 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 $1,0 \text{ m}^2$ na elewacjach budynków;
- 4) reklamy wolno stojącej albo na elewacji budynku o powierzchni do $2,0 \text{ m}^2$.

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 10,0 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, 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 z działek budowlanych 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.
- 5) 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;
- 6) w zakresie sieci telekomunikacyjnych:
- a) budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych,
 - c) ograniczenie wysokości stacji, których mowa w lit. b do 20,0 m n.p.t.;
- 7) 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 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) na każdej działce budowlanej lokalizację jednego budynku usługowego albo usługowo-mieszkalnego;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego oraz urządzeń towarzyszących, w tym: dojeżdż, 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 liczbą 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, 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) 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;
- 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, 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 lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych małogabarytowych jako obiektów wolno stojących albo wbudowanych w budynki w miejscach innych niż określone na rysunku planu,
 - c) dla lokalizacji nowej stacji wolno stojącej - powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 90 m² 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, 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:
 - a) dla terenu 1U – usługi nieuciążliwe, w tym w szczególności: handlu, administracji, gastronomia, zamieszkanie zbiorowe, oświaty, drobne rzemiosło, usługi inne,

- b) dla terenów 2U, 3U, 4U, 5U, 7U, 10U, 12U, 13U – usługi nieuciążliwe, w tym w szczególności: handlu, administracji, gastronomia, zamieszkanie zbiorowe, drobne rzemiosło, usługi inne,
 - c) dla terenu 6U – usługi nieuciążliwe biurowo-administracyjne;
 - d) dla terenu 8U – usługi nieuciążliwe publiczne, w tym straż pożarna, centrum ratownictwa i usługi inne oraz lądowisko dla helikopterów,
 - e) dla terenu 9U – publiczne usługi zdrowia, w tym szpital i przychodnie oraz usługi zamieszkania zbiorowego, inne usługi publiczne, w tym: oświaty i biurowo-administracyjne,
 - f) dla terenu 11U – publiczne usługi oświaty, w tym w szczególności szkoły i przedszkole,
 - g) dla terenu 9U – usługi zdrowia, w tym przychodnie oraz inne usługi nieuciążliwe;
- 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 8U, 12U i 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 $1,0 \text{ m}^2$ 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 $5,0 \text{ m}^2$, 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 przeciwsuwiskowym 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 postojowego 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 liczbą 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, 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) zachowania 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, 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-go 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 $1,0 \text{ m}^2$ 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 $5,0 \text{ m}^2$, 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 połączeń 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 $2000,0 \text{ m}^2$, 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 liczbą stanowisk postojowych wynikającą z wymogów parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - f) zapewnienie stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych i rowerów,
 - g) lokalizację miejsc przeładunku i postoju 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 z działek budowlanych 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, 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-go 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 nietrwałej, 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 geodezyjnie drogi wewnętrzne, parkingi naziemne i podziemne, zbiorniki i kaskady wodne;
- 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 nie podejmuje się ustaleń.

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 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) odprowadzenie ścieków bytowych lub komunalnych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w ulicach 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, 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 małogabarytowej 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 linie podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych,
 - d) ograniczenie wysokości stacji, 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-go 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 – zielenią urządzoną, 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 terenów, 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 terenów, 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 przeciwsuwiskowym 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 terenie 9ZP.

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 10 ZP 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 2ZP na którym dopuszcza się

tymczasowo do czasu realizacji drogi 1KD-Z 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, 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 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 terenach 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 od 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 16KD-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 14KD-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-go 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 technicznej 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 5;
- 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-go 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 geodezyjnie 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 terenu 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 nowo 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 z działek budowlanych 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;
- 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, 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, ujednolicenie 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 scaleniem 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 z działek budowlanych 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, 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 scaleniem 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 scaleniem i podziałem.

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

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

Halina Rosiak

Zespół autorski:

Funkcja w zespole	Imię i nazwisko Tytuł naukowy	Uprawnienia	Podpis
Główny projektant	mgr inż. arch. Joanna Grocholewska	upr. urb. Nr 1660 członek ZOIU nr Z-257	
Projektant – zapis planu, układ przestrzenny	mgr inż. arch. Hanna Rapalska-Kaczmarek		
Projektant – infrastruktura transportowa	mgr inż. Radosław Ciesielski	członek ZOIU nr Z-475	
Projektant – infrastruktura techniczna	mgr inż. Bartosz Burzyński	członek ZOIU nr Z-498	
Projektant – opracowanie graficzne, układ przestrzenny	mgr inż. arch. Maja Geryszewska	członek ZOIU nr Z-544	
Opracowanie ekofizjograficzne, Prognoza oddziaływania na środowisko	mgr Maria Dobroń		