

**UCHWAŁA NR LII/468/2021
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 29 grudnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnin Cukrownia”

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

uchwała się, co następuje:

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

2. Plan stanowi częściową zmianę:

- a) miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w Mieście Żninie przy ul. Sadowej, Zamkniętej, Gwardii Ludowej, Bocznej, 700-lecia⁴⁾,
- b) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki⁵⁾,
- c) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ŻNIN GÓRA”⁶⁾,
- d) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ŻNIN GÓRA”⁷⁾.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 61 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu wzdłuż rzeki Gąsawki, brzegu jeziora Żnińskiego Dużego, ulicy Wilczkowskiej, rowu, ulic: Jana III Sobieskiego, Nowej, Klemensa Janickiego, nieczynnej linii kolejowej na Inowrocław, ulic Gnieźnieńskiej i Dworcowej.

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

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

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

7. Zbiór danych przestrzennych planu, stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) budynku mieszkalno-usługowym - należy przez to rozumieć budynek w którym wydzielono lokale usługowe oraz mieszkalne, przy czym w budynku mieszkalno-usługowym, zlokalizowanym na terenach MN/U, może być wydzielony maksymalnie jeden lokal mieszkalny;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2021 r. poz. 1834

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2021 r. poz. 784, 922 i 1873

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

⁴⁾ Uchwała nr VII/89/2003 z dnia 27 czerwca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. z 2004 r. Nr 1, poz. 4)

⁵⁾ Uchwała nr XVI/93/2007 z dnia 9 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2008 r. Nr 25, poz. 340)

⁶⁾ Uchwała nr XXV/175/2008 z dnia 12 czerwca 2008. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2008 r. Nr 116, poz. 1896)

⁷⁾ Uchwała nr XXIV/302/2013 z dnia 1 marca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2013 r., poz. 1158)

- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 5) elewacji o wysokich walorach kompozycyjno - architektonicznych – należy przez to rozumieć elewację zaprojektowaną estetycznie w sposób podkreślający charakter budynku, w tym zakomponowany układ otworów okiennych lub drzwiowych, z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, takich jak: tynk szlachetny, cegła, ceramika, szkło lub innych oraz z preferencją dla zastosowania detalu architektonicznego; na elewacji o wysokich walorach kompozycyjno - architektonicznych nie stosuje się wykończenia ścian z blachy trapezowej lub falistej;
- 6) konserwacji - należy przez to rozumieć prace mające na celu doprowadzenie zabytku do postaci najlepiej ukazującej jego walory artystyczne i historyczne poprzez zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie oryginalnej substancji;
- 7) mieszkaniu służbowym - należy przez to rozumieć lokal mieszkalny udostępniany przez zakład pracy lub przedsiębiorstwo do zamieszkania przez pracowników lub właściciela;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku lub innego obiektu budowlanego od linii rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia;
- 9) obiekt kubaturowy - należy przez to rozumieć nadziemny obiekt budowlany, stały lub tymczasowy, któremu można przypisać parametr objętości;
- 10) odsłonięciu - należy przez to rozumieć przywrócenie obiektowi cech zabytkowych przez wyeliminowanie nowszych, działających destrukcyjnie i zakłócających oryginalną historyczną formę architektoniczną konstrukcji, jak rozbiórkę przybudówki lub zdjęcie docieplenia z elewacji ceglanej;
- 11) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą kondygnacji należy liczyć po zewnętrznym obrysie ścian budynku;
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 13) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 14) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 15) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 16) wystawce dachowej - należy przez to rozumieć element budynku umieszczony w obrębie dachu i przerywający ciągłość okapu, z powierzchnią frontową, w której umieszczone jest okno doświetlające poddasze, zlokalizowaną na przedłużeniu ściany zewnętrznej budynku;
- 17) zieleni izolacyjnej– należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni formowane w pasy o zróżnicowanej wysokości.

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

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą oraz symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy usługowej;
- 5) granicę strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granicę strefy „E” i „K” ochrony konserwatorskiej;

- 7) granicę strefy ochronnej elektrowni fotowoltaicznej;
- 8) zieleni na terenach o innym przeznaczeniu;
- 9) strefę lokalizacji przejścia pieszego i przejazdu rowerowego,
- 10) strefę lokalizacji zabudowy usługowej.

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

- 1) budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 2) granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich;
- 3) granicę terenów zamkniętych;
- 4) strefy sanitarne od cmentarza;
- 5) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 6) granice obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące informacyjne ustalenia planu: orientacyjny przebieg ciągów pieszych lub rowerowych.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U**;
- 6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1US, 2US, 3US, 4US**;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 8) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;
- 9) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**;
- 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS**;
- 11) teren komunikacji kolejowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy głównej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-G, 2KD-G, 3KD-G**;
- 13) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
- 14) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L**;
- 15) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D**;
- 16) teren publicznego ciągu pieszego lub rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDxr**;
- 17) tereny zieleni urządzonej oraz publicznego ciągu pieszego lub rowerowego oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP/KDxr, 2ZP/KDxr, 3ZP/KDxr**;

- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**;
- 19) tereny dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDWp, 2KDWp**;
- 20) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 21) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1K, 2K**;
- 22) teren elektroenergetyki fotowoltaicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **EF**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków oraz innych obiektów kubaturowych, określonych w planie, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b -d,
 - b) na danym terenie przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane, z zachowaniem przepisów odrębnych: schody zewnętrzne poniżej parteru budynku, balkony i tarasy, a także wykusze wysunięte przed lico ściany budynku o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie zachowania, odbudowy, przebudowy i remontów, bez możliwości nadbudowy i rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - d) wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy:
 - a) budynków na terenach: **2-4U, 6U, 9U, 1MW, 1-4MN/U**,
 - b) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4 m,
 - c) budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy linii rozgraniczającej zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 3) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie dominanty wysokościowej komina i zabytkowych budynków znajdujących się w kompleksie po dawnej Cukrowni Żnin na terenie **8U**;
- 5) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszczenie:
 - a) robót budowlanych, przy czym dla przebudowy, nadbudowy i rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków;
- 6) zastosowanie ustalonych w planie zasad kształtowania połączeń dachowych dla głównych, dominujących połączeń dachu, a dla pozostałych elementów w tym: lukarn, świetlików i uzupełniających połączeń o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań;
- 7) dla dachów stromych o kącie nachylenia połączeń równych lub większym niż 20° nakaz krycia dachówką w kolorach: naturalnym czerwonym, ceglastym, szarym, czarnym albo krycia blachą na rąbek stojący w kolorze szarym;
- 8) nakaz kształtowania elewacji frontowych pierzei wzdłuż dróg publicznych: ul. Dworcowej, ul. Klemensa Janickiego oraz planowanych dróg publicznych **1KD-D, 4KD-D, 5KD-D i 6KD-D** jako elewacji o wysokich walorach kompozycyjno-architektonicznych.

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

- 1) nakaz zachowania ograniczeń w użytkowaniu terenów i zakazów, zawartych w przepisach odrębnych dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich;
- 2) ochronę pomnika przyrody – dębu szypułkowego na terenie **2MW**, ustanowionego w uchwale nr XXVI/344/2013 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 21 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z dnia 5 lipca 2013 r., poz. 2451);
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem i stanu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 5) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
- 6) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy usługowej i dróg publicznych na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną co najmniej do wartości dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie stosowania jako rozwiązań, o których mowa w pkt. 5: ekranów akustycznych, nasypów ziemnych, zieleni izolacyjnej, oraz zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie i przebudowie dróg;
- 8) dla dróg i parkingów stosowanie rozwiązań chroniących przed wnikaniem zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu;
- 9) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1MW**, **2MW**, **5U**, **6U**, **7U**, **8U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) **1-5MW/U** i **1-4MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) **1-3ZP/KDxr** i **1-3ZP**- jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 10) zapewnienie dostępu do cieków i zbiorników wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- 1) ochronę konserwatorską:
 - a) historycznego zespołu miejskiego Żnina i zabytków archeologicznych w granicach strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej,
 - b) krajobrazu oraz ekspozycji zespołu urbanistycznego Żnina i sylwety miasta w granicach strefy „E” i „K” ochrony konserwatorskiej,
 - c) budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - budynek mieszkalny z gospodarczym przy ul. Dworcowej 2,
 - budynek mieszkalny przy ul. Dworcowej 4,
 - budynek mieszkalny przy ul. Dworcowej 6,
 - budynek mieszkalny przy ul. Dworcowej 8,
 - budynek mieszkalny przy ul. Dworcowej 10,

- dworzec PKP przy ul. Dworcowej 10,
- wieża ciśnień przy ul. Dworcowej,
- spichlerz przy ul. Gnieźnieńskiej,
- elfa kolejowa w zespole cukrowni przy ul. Janickiego 1,
- parowozownia kolejowa w zespole cukrowni przy ul. Janickiego 1,
- budynek administracyjny w zespole cukrowni przy ul. Janickiego 1,
- magazyn techniczny w II zespole cukrowni przy ul. Janickiego 1,
- magazyn nasion w zespole cukrowni przy ul. Janickiego 1,
- magazyn wyśłodków w zespole cukrowni przy ul. Janickiego 1,
- magazyn fabryczny w zespole cukrowni przy ul. Janickiego 1,
- magazyn ogólny, tzw. czerwony w zespole cukrowni przy ul. Janickiego 1,
- kuźnia w zespole cukrowni przy ul. Janickiego 1,
- magazyn cukru I i II w zespole cukrowni przy ul. Janickiego 1,
- magazyn techniczny w I zespole cukrowni przy ul. Janickiego 1,
- magazyn ogólny w zespole cukrowni przy ul. Janickiego 1,
- budynek mieszkalny tzw. willa dyrektora w zespole cukrowni przy ul. Janickiego 5,
- budynek mieszkalny w zespole cukrowni przy ul. Janickiego 7,
- budynek mieszkalny w zespole cukrowni przy ul. Janickiego 9,
- budynek mieszkalny w zespole cukrowni przy ul. Janickiego 11,
- budynek mieszkalny w zespole cukrowni przy ul. Janickiego 13,
- budynek mieszkalny przy ul. Janickiego 30,
- magazyn przy ulicy Nowej

2) w strefie „B” i „W” ochrony konserwatorskiej:

- a) zachowanie historycznych przekrojów ulic, szerokości, linii rozgraniczających oraz historycznej nawierzchni,
- b) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego, w tym: podziału parcelacyjnego, rozplanowania ulic, placów, wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
- c) dopuszczenie uzupełnienia zabudowy z dostosowaniem nowej zabudowy w zakresie lokalizacji, bryły i wysokości kondygnacji, a w szczególności wysokości parteru z zachowaniem zasady kontynuacji gzymsów, do historycznej kompozycji urbanistycznej, z uwzględnieniem ustalonych w planie linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania, określonych w §§ 9-20,
- d) dopuszczenie rozbiórki obiektów dysharmonizujących i substandardowych, nie stanowiących obiektów historycznie wartościowych,
- e) zachowanie istniejącej historycznie zieleni i jej rewaloryzację,
- f) zachowanie historycznej zabudowy, jej konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, w tym zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,
- g) zakres ochrony archeologicznej określają przepisy odrębne;

3) w strefie „E” i „K” ochrony konserwatorskiej:

- a) ochronę indywidualnej sylwety miasta przed powstawaniem dominant widokowych,
- b) zachowanie historycznych relacji przestrzennych;

4) dla zabytków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków:

- a) dopuszczenie konserwacji i odsłonięcia budynków,
- b) dla budynków z dachem płaskim dopuszczenie rekonstrukcji historycznej formy dachu,
- c) renowację zniszczonych fragmentów budynków, w tym detali, mającą na celu przywrócenie stanu pierwotnego,
- d) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz obiektów o okładzinach ceglanych,
- e) zakaz ocieplania zewnętrznego niszczącego historyczną elewację budynków,
- f) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne,
- g) na dachach stromych:
 - dopuszczenie lokalizacji okien połaciowych,
 - zakaz lokalizacji wystawek dachowych, o ile nie występują w oryginalnej formie,
 - zakaz krycia blachą dachówkopodobną,
- h) ograniczenie zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz podziału stolarki okiennej i drzwiowej, z dopuszczeniem powiększenia istniejących otworów okiennych z zachowaniem zasad kompozycji i osi symetrii otworów w elewacji na wyższych kondygnacjach,
- i) zakaz stosowania uproszczeń dla stolarki z detalem lub zakończonych łukiem, w tym: upraszczania podziału, zamiany łuku na odcinek prosty, eliminacji detalu,
- j) stosowanie historycznego materiału i jednakowego koloru stolarki w ramach jednego obiektu, z dopuszczeniem odstępstwa wyłącznie dla zachowania rozwiązań historycznych,
- k) dopuszczenie stosowania współczesnej stolarki otworowej z obowiązkiem odtworzenia historycznego detalu istniejącej stolarki, z uwzględnieniem charakterystycznych szerokości ram, słupków i pozostałych elementów odtwarzanego okna,
- l) zakaz lokalizacji na elewacji frontowej elementów dysharmonizujących, w szczególności okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych ze wskazaniem lokalizacji tych elementów w przygotowanych wnękach lub niszach w budynku.

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

- 1) lokalizację tablic informacyjnych;
- 2) wyposażenie terenów **3US, 1-3ZP/KDxr i 1-3ZP** w obiekty budowlane dla nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku;
- 3) zachowanie ciągłości przebiegu ciągu pieszego lub rowerowego (promenady) wzdłuż rzeki Gąsawki i jeziora Żnińskiego Dużego.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem **1MW** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej z zastrzeżeniem § 5 pkt 5 i § 7 pkt 4;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) wiat,
 - c) garaży wielostanowiskowych,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) urządzeń budowlanych,
 - f) dojsć i dojazdów,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

- 3) zakaz lokalizacji garaży jednostanowiskowych,
- 4) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 5) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych, oraz nie więcej niż 8,5 m do okapu i nie więcej niż 12 m do kalenicy,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
- 7) powierzchnię zabudowy działki do 50%;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 2;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść, dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 11) z zastrzeżeniem § 45 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1,2 miejsca parkingowego na każde mieszkanie.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem **2MW** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalno-usługowych, z lokalami usługowymi wyłącznie w parterach budynków,
 - b) budynków usługowych wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji zabudowy usługowej,
 - c) wyłącznie usług nieuciążliwych oraz z zastrzeżeniem § 44 pkt 4 lit. a,
 - d) garaży wielostanowiskowych, parkingów naziemnych i podziemnych; zakaz lokalizacji garaży jednostanowiskowych,
 - e) wiat,
 - f) kondygnacji podziemnych,
 - g) dojść i dojazdów,
 - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 4) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 5) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 6) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – do czterech kondygnacji nadziemnych, oraz nie więcej niż 12,5 m do okapu, gzymsu lub attyki i nie więcej niż 15,5 m do kalenicy, przy czym czwartą kondygnację nadziemną należy lokalizować w poddaszu użytkowym lub wycofać na całym obwodzie budynku o nie mniej niż 1,5 m od zewnętrznego lica ścian budynku,
 - b) garaży wielostanowiskowych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - c) budynków usługowych - do 4,5 m,

- d) pozostałych obiektów do 6 m;
- 7) powierzchnię zabudowy działki do 30%, przy czym łączna powierzchnia budynków usługowych na terenie **2MW** w strefie lokalizacji zabudowy usługowej nie może przekraczać 300 m²;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,001 do 1,5;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść, dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 11) z zastrzeżeniem § 45 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
 - a) 1,2 miejsca parkingowego na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami **1MW/U** i **2MW/U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej z zastrzeżeniem § 5 pkt 5 i § 7 pkt 4;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych oraz z zastrzeżeniem § 44 pkt 4 lit. a, za wyjątkiem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie zabudowy usługowej o powierzchni powyżej 2 ha oraz centrów handlowych o powierzchni powyżej 0,5 ha,
 - b) garaży wielostanowiskowych, parkingów naziemnych i podziemnych; zakaz lokalizacji garaży jednostanowiskowych,
 - c) wiat,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) dojść i dojazdów,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 5) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 7) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych – do trzech kondygnacji nadziemnych, oraz nie więcej niż 9,5 m do okapu lub attyki, i nie więcej niż 12 m do kalenicy,
 - b) garaży wielostanowiskowych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - c) pozostałych obiektów do 6 m;
- 8) powierzchnię zabudowy działki do 40%;
- 9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,001 do 1,6;
- 10) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów, dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 12) z zastrzeżeniem § 45 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
 - a) 1,2 miejsca parkingowego na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami **3MW/U**, **4MW/U** i **5MW/U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 44 pkt 4 lit. a,
 - b) garaży wielostanowiskowych, parkingów naziemnych i podziemnych; zakaz lokalizacji garaży jedno- i dwustanowiskowych,
 - c) wiat,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) dojazdów i dojazdów,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 4) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 5) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 6) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych na terenach:
 - **3MW/U** - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 6 m do okapu i nie więcej niż 10 m do kalenicy,
 - **4MW/U** i **5MW/U** – do trzech kondygnacji nadziemnych, oraz nie więcej niż 9,5 m do okapu i nie więcej niż 12 m do kalenicy ,
 - b) garaży wielostanowiskowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
 - c) pozostałych obiektów do 6 m;
- 7) powierzchnię zabudowy działki do 30%;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,2;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów, dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 11) z zastrzeżeniem § 45 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
 - a) 1,5 miejsca parkingowego na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdy budynek mieszkalny, przy czym budynek może być wolnostojący lub dobudowany do budynku mieszkalnego,
 - b) wiat,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji usług w budynkach mieszkalnych,
- 4) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 5) dachy płaskie;
- 6) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,5 m,
 - c) wiat – do 3,5 m;
- 7) powierzchnię zabudowy:
 - a) działki do 20%,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do 25 m²;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,001 do 0,6;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść, dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 11) z zastrzeżeniem § 45 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U**, **4MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno - usługowego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków usługowych,
 - c) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 44 pkt 4 lit. a,
 - d) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej,
 - e) kondygnacji podziemnych,
 - f) wiat,

- g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
- 4) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 5) dachy na terenach:
 - a) **1MN/U** i **2MN/U** - płaskie ,
 - b) **3MN/U**, **4MN/U** strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45° , przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenach **1MN/U** i **2MN/U** – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 7,5 m,
 - b) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenach **3MN/U**, **4MN/U** – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 6 m do okapu i nie więcej niż 10 m do kalenicy,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
 - d) wiat – do 4 m;
- 7) powierzchnię zabudowy:
 - a) działki do 30%,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do 50 m²;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 0,9;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść, dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 11) z zastrzeżeniem § 45 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1U**, **2U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli usługowych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego mieszkania służbowego w jednym budynku usługowym,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - b) usług o których mowa w § 44 pkt 4 lit. a;
- 4) sytuowanie budynków, nadziemnych budowli usługowych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;

- 5) dachy płaskie z zastrzeżeniem § 5 pkt 5 lit. b;
- 6) wysokość:
 - a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
- 7) powierzchnię zabudowy działki do 50%;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,5;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 11) z zastrzeżeniem § 45 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 2 miejsca parkingowe na mieszkanie.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **3U** i **4U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej z zastrzeżeniem § 5 pkt 5 i § 7 pkt 4;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków i budowli usługowych, z zastrzeżeniem § 44 pkt 4 lit. a,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego mieszkania służbowego w jednym budynku usługowym,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) dojść i dojazdów,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;
- 5) sytuowanie budynków, nadziemnych budowli usługowych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia do 45°;
- 7) wysokość:
 - a) budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 11 m do okapu lub attyki i nie więcej niż 15 m do kalenicy,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
- 8) powierzchnię zabudowy działki do 60%;
- 9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 2,4;
- 10) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;

12) z zastrzeżeniem § 45 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:

- a) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług,
- b) 1 miejsca parkingowe na każde mieszkanie.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **5U, 6U, 7U, 8U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej z zastrzeżeniem § 5 pkt 5 i § 7 pkt 4;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków i budowli usługowych, z zastrzeżeniem § 44 pkt 4 lit. a,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków i budowli sportowych, rekreacyjnych,
 - b) amfiteatru na terenie **8U**,
 - c) garaży wielostanowiskowych, parkingów naziemnych i podziemnych; zakaz lokalizacji garaży jednostanowiskowych,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) dojazdów i dojazdów,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- 5) sytuowanie budynków, nadziemnych budowli usługowych, sportowych i rekreacyjnych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 6) dachy płaskie i strome o kącie nachylenia od 25° do 45°, przy czym dopuszcza się:
 - a) dla dachów mansardowych kąt nachylenia do 70°,
 - b) dla pokryć namiotowych i przekrycia amfiteatru dachy dowolne;
- 7) wysokość:
 - a) budynków do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 20 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 8 m;
- 8) powierzchnię zabudowy terenu do 40%;
- 9) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,01 do 2,4;
- 10) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów, dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 12) z zastrzeżeniem § 45 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **9U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli usługowych, z zastrzeżeniem § 44 pkt 4 lit. a,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²;
 - 4) sytuowanie budynków i nadziemnych budowli usługowych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
 - 5) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
 - 6) wysokość:
 - a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
 - 7) powierzchnię zabudowy działki do 30%;
 - 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,5 do 1,2;
 - 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść, dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
 - 11) z zastrzeżeniem § 45 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **1US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym: plaży, placów zabaw, boisk, ścianek wspinaczkowych, siłowni zewnętrznych i innych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych, w tym nadbrzeży, slipów i pomostów,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 8 m;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **2US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym: plaży, placów zabaw, boisk, ścianek wspinaczkowych, siłowni zewnętrznych i innych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) parkingów naziemnych,
 - b) tymczasowych, sezonowych obiektów kubaturowych o funkcji gastronomicznej, usługowych w zakresie obsługi ruchu turystycznego jak wypożyczalnia sprzętu wodnego, rowerów itp., sanitariatów, przebieralni, wiat,
 - c) urządzeń wodnych, w tym nadbrzeży, slipów i pomostów,

- d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie obiektów, o których mowa w pkt 2 lit. b względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość obiektów budowlanych do 8 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki do 25%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,25;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) z zastrzeżeniem § 45 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **3US** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym: placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych,
 - b) urządzeń wodnych, w tym nadbrzeży, slipów i pomostów,
 - c) infrastruktury technicznej;
- 2) wysokość obiektów budowlanych do 15 m;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **4US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli publicznego ośrodka sportowego w zakresie: sportu, rekreacji, gastronomii, biur, zamieszkania zbiorowego,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków w zakresie: obsługi technicznej oraz ustępów publicznych, magazynów, hangarów,
 - b) plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym: placów zabaw, boisk, siłowni zewnętrznych i innych,
 - c) wiat,
 - d) parkingów naziemnych,
 - e) urządzeń wodnych,
 - f) infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków i naziemnych budowli sportowych i rekreacyjnych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość:
 - a) budynków do trzech kondygnacji naziemnych, lecz nie więcej niż 15 m,
 - b) obiektów budowlanych do 15 m;

- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść lub dojazdów;
- 8) z zastrzeżeniem § 45 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP**, **2ZP** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) urządzeń wodnych,
 - c) pomników, placów zabaw, plenerowych urządzeń rekreacyjnych,
 - d) wolnostojących altan,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 6 m, a dla altan do 4 m;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **3ZP** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej – publicznego parku,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) pomników, placów zabaw, plenerowych urządzeń rekreacyjnych,
 - c) wolnostojących altan,
 - d) urządzeń wodnych,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 6 m, a dla altan do 4 m;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zieleni nieurządzonej, oznaczonych symbolem **ZO** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni naturalnej,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zieleni izolacyjnej, oznaczonych symbolem **ZI** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, w formie zieleni izolacyjnej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym symbolem **1WS** ustala się:

- 1) zachowanie koryta rzeki Gąsawki z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji inwestycji stanowiących cel publiczny w zakresie:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) mostów, kładek,
 - c) sieci infrastruktury technicznej.

§ 28. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: **2WS, 3WS, 4WS** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących wód powierzchniowych śródlądowych jeziora Żnińskiego Dużego,
- 2) dopuszczenie lokalizacji inwestycji stanowiących cel publiczny w zakresie:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) pomostów,
 - c) sieci infrastruktury technicznej.

§ 29. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym symbolem **5WS** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego rowu otwartego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji inwestycji stanowiących cel publiczny w zakresie:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) przepustów,
 - c) mostów, kładek,
 - d) sieci infrastruktury technicznej.

§ 30. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego symbolem **KK** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej z zastrzeżeniem § 5 pkt 5 oraz §7 pkt 4;
- 2) lokalizację:
 - a) linii kolejowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budynków: dworca kolejowego, administracyjnych i technicznych,
 - c) peronów i innych budowli kolejowych,
 - d) przejścia podziemnego, naziemnego lub nadziemnego w strefach lokalizacji przejścia pieszego lub przejazdu rowerowego, określonych na rysunku planu,
 - e) parkingu dla samochodów i rowerów,
 - f) urządzeń budowlanych,
 - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zabudowy usługowej dla obsługi ruchu, w szczególności w zakresie gastronomii, handlu,
 - b) wiat,
 - c) kondygnacji podziemnych;

- 4) sytuowanie budynków względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1, a dla pozostałych obiektów lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dachy płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 6) wysokość:
 - a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 8,5 m;
- 7) powierzchnię zabudowy działki do 100%;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,00001 do 2;
- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 0% powierzchni działki budowlanej;
- 10) z zastrzeżeniem § 45 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej dworca kolejowego,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 31. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy głównej, oznaczonych symbolami: **1KD-G, 2KD-G, 3KD-G** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni przydrożnej;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 32. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonego symbolem **KD-Z** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni przydrożnej;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni przydrożnej;
 - b) miejsc postojowych.

§ 34. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) urządzenie terenu **4KD-D** w powiązaniu z zagospodarowaniem terenu drogi wewnętrznej **4KDW**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych, w szczególności na terenie **1KD-D** na odcinku drogi o szerokości 18m,
 - b) zieleni przydrożnej.

§ 35. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu publicznego ciągu pieszego lub rowerowego, oznaczonych symbolem **KDxr** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej dla pieszych lub rowerów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej.

§ 36. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej oraz publicznego ciągu pieszego lub rowerowego, oznaczonego symbolem **1ZP/KDxr**, **2ZP/KDxr**, **3ZP/KDxr** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) urządzeń infrastruktury drogowej dla pieszych lub rowerów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 6 m;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni terenu.

§ 37. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury drogowej,
- 2) zieleni przydrożnej,
- 3) miejsc postojowych,
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) na terenie **4KDW**:
 - a) placu miejskiego albo zieleni urządzonej w postaci skweru,
 - b) pomników, fontann lub podobnych,
 - c) wolnostojących altan,
 - d) obiektów o wysokości do 8 m.

§ 38. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych i parkingów, oznaczonych symbolami: **1KDWp**, **2KDWp** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) miejsc parkingowych,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 39. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonego symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności elektroenergetycznej stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;
- 3) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 5 m;
- 4) dachy płaskie.

§ 40. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczonych symbolami: **1K, 2K** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności przepompowni ścieków;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;
- 3) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 5 m;
- 4) dachy płaskie.

§ 41. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu elektroenergetyki fotowoltaicznej oznaczonego symbolem **EF** ustala się:

- 1) lokalizację instalacji fotowoltaicznych wytwarzających energię o łącznej mocy nie większej niż 1 MW;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie instalacji fotowoltaicznych względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 25%;
- 5) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 5 m.

§ 42. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) na terenach, oznaczonych symbolami: **1MN, 3MN/U, 1ZP, 2ZP, 3ZP, ZO, KK, 1KD-D, 2US, 3US, 1ZP/KDxr, 2ZP/KDxr, 1KDW, EF, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS** na rysunku planu, oznaczono zasięg:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - b) obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- 2) na obszarach, o których mowa w pkt 1 lit. a, obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie terenów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych oraz z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) nakazuje się lokalizację naziemnych elementów infrastruktury technicznej wraz z dostępem do obsługi koniecznej w przypadku powodzi z uwzględnieniem rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% (raz na 100 lat).

§ 43. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy czym ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) na terenach: **1-2MW, 1-5MW/U, 1-2MN, 1-4MN/U, 1-9U, 2US i 4US** - według parametrów ustalonych dla działek w §§ 9-22,
 - b) na pozostałych terenach 1000 m²,
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 16,5 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 50° - 130°.

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

- 1) w granicach oznaczonych na rysunku planu stref sanitarnych od cmentarza o szerokości 50 m i 150 m obowiązują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów, określone w przepisach odrębnych;
- 2) granicę terenu, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię fotowoltaiczną o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną w liniach rozgraniczających terenu **EF**;
- 3) w strefie ochronnej elektrowni fotowoltaicznej zakaz lokalizacji:
 - a) zieleni wysokiej,
 - b) obiektów zaciemniających i zakłócających działanie elektrowni;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) na terenach: **2MW, 1-5MW/U, 1-4MN/U, 1-9U** usług w zakresie:
 - warsztatów blacharskich i lakiernictwa samochodowego,
 - stolarni, z wyłączeniem terenów **6U i 8U**,
 - skupu i magazynowania złomu,
 - składów węgla,
 - obiektów związanych z przechowywaniem zwłok ludzkich, w szczególności w zakładach pogrzebowych;
 - b) budynków na terenach: **1-3ZP, 1US, 3US, ZO, ZI, 1-5WS, 1-3KD-G, KD-Z, 1-2KD-L, 1-8KD-D, KDxr, 1-3ZP/KDxr, 1-4KDW, 1-2KDWp, E, 1-2K, EF**;
- 5) przy lokalizacji obiektów budowlanych, drzew i krzewów na terenach: **1KD-G, 3KD-G, 1KD-D, 2KD-D, 2KDW, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 8U, 1MN/U, 2MN/U, 1ZP/KDxr, ZO, 1WS** nakaz uwzględnienia odległości od zewnętrznej krawędzi toru i terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla dróg publicznych oznaczonych symbolem:
 - a) **1-3KD-G** – klasę główną dla drogi wojewódzkiej nr 251 Kaliska – Damasławek – Żnin – Barcin – Pakość - Inowrocław,
 - b) **KD-Z** – klasę zbiorczą,
 - c) **1-2KD-L** - klasę lokalną,
 - d) **1-8KD-D** - klasę dojazdową;
- 2) szerokość dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KD-G** – od 13,1 m do 29,4 m,
 - b) **2KD-G** – od 13,3 m do 55,3 m,
 - c) **3KD-G** – od 14,2 m do 25,6 m,
 - d) **KD-Z** – od 17,3 m do 19,2 m,
 - e) **1KD-L** – od 8,7 m do 16 m,
 - f) **2KD-L** – od 10 m do 18 m,
 - g) **1KD-D** – od 10 m do 18 m,
 - h) **2KD-D** – od 6,3 m do 14,9 m,
 - i) **3KD-D** - od 6,4 m do 10,7 m,
 - j) **4KD-D** – od 10 do 12,2 m,

- k) **5KD-D** – od 12 do 27,8 m,
- l) **6KD-D** – 12 m,
- m) **7KD-D** – 10 m,
- n) **8KD-D** – od 5,3 m do 14,1 m,
- o) **1KDW** – 10 m,
- p) **2KDW** – 10 m,
- q) **3KDW** – od 8 m do 15,2 m,
- r) **4KDW** – od 0 m do 51,7 m,
przy czym dodatkowo zastosowano trójkąty widoczności na skrzyżowaniach;

3) powiązanie dróg publicznych:

- a) z zewnętrznym podstawowym układem komunikacyjnym poprzez ul. Dworcową i Klemensa Janickiego (o symbolach **1-3KD-G**),
- b) ul. Gnieźnieńskiej (o symbolu **KD-Z**) z ul. Dworcową i Klemensa Janickiego (o symbolach **1-3KD-G**),
- c) **1KD-L**, **2KD-L**, **4KD-D** i **6KD-D** z ul. Klemensa Janickiego (o symbolu **3KD-G**),
- d) **3D-D** z ul. Dworcową (o symbolu **1KD-G**),
- e) **1KD-D** z drogą **2KD-D** poprzez teren komunikacji kolejowej (o symbolu **KK**), dla ruchu pieszych i rowerów w strefie lokalizacji przejścia pieszego i przejazdu rowerowego, określonej na rysunku planu,
- f) **1KD-D** z ul. Dworcową (o symbolu **1KD-G**) poprzez teren komunikacji kolejowej (o symbolu **KK**) dla ruchu pieszych i rowerów w strefie lokalizacji przejścia pieszego i przejazdu rowerowego, określonej na rysunku planu;

4) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z przyległych dróg publicznych w obszarze planu oraz poza planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy;

5) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;

6) zasady lokalizacji miejsc parkingowych:

- a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z ustaleniami planu, w tym zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie mniejszej liczby miejsc parkingowych wyłącznie w przypadku inwestycji dotyczących istniejących budynków lub istniejących funkcji terenów, o ile nie zmienia się sposobu ich użytkowania, liczby lokali mieszkalnych lub powierzchni użytkowej usług,
- c) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych,
- d) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych lub wielopoziomowych,
- e) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 50% miejsc parkingowych poza działką budowlaną w odległości nie większej niż 500 m,
- f) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż:
 - 20% miejsc parkingowych dla usług na terenach: **MW**, **MN/U**, **MW/U**, **U**, **US**,
 - 50% miejsc parkingowych dla usług na terenie **US**,
 - 60 miejsc na terenie **KK**.

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

1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;

- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej zbiorczej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej lub odprowadzenie bezpośrednio do odbiornika, w szczególności wód odprowadzanych z powierzchni niezanieczyszczonych,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej:
 - a) dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych:
 - budowę linii elektroenergetycznych sn 15kV i nn 0,4kV wyłącznie jako podziemnych, kablowych,
 - lokalizację stacji transformatorowych na terenie **E**,
 - dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych na pozostałych terenach,
 - b) dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii:
 - ogniw fotowoltaicznych, montowanych na budynkach lub wiatach,
 - elektrowni fotowoltaicznej na terenie **EF**;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w ciepło z:
 - a) indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia przystosowane do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji, w tym biomasy,
 - b) z sieci ciepłej,
 - c) z odnawialnych źródeł energii, w tym:
 - pomp ciepła,
 - kolektorów słonecznych,
 - energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych, montowanych na budynkach lub wiatach,
 - energii elektrycznej z elektrowni fotowoltaicznej na terenie **EF**;
 - d) energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej;
- 8) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz z istniejącej i rozbudowanej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 9) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
 - a) budowę sieci telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe, podziemne,
 - c) w zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej dopuszczenie lokalizacji:

- stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolnostojących na wydzielonych działkach budowlanych,
- na terenach MN i MN/U - wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 47. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

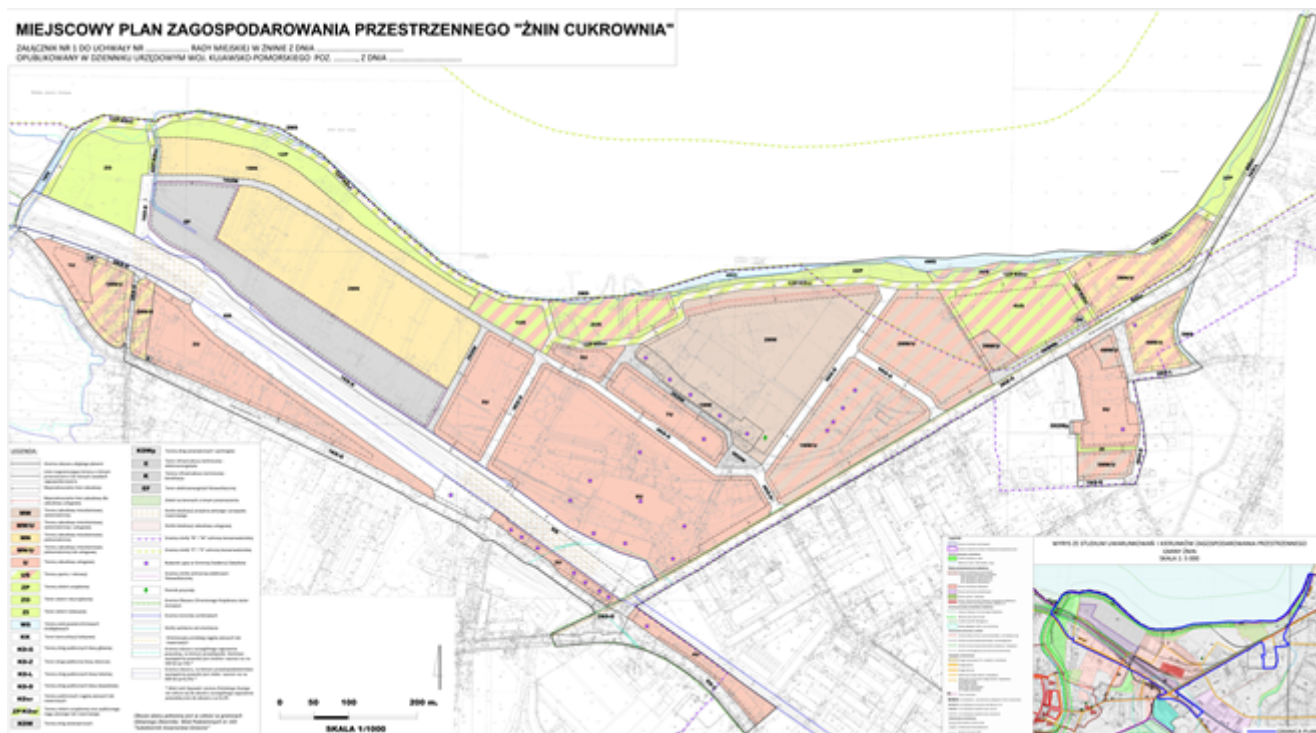
§ 50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Dariusz Kaźmierczak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LII/468/2021
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 29 grudnia 2021 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LII/468/2021
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 29 grudnia 2021 r.

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

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

§ 1. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od dnia 29 kwietnia do dnia 28 maja 2021 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 14 czerwca 2021 r. zgłoszono 1 uwagę. Uwaga została rozparzona przez Burmistrza Żnina.

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

1. Uwaga wniesiona przez Osoby prywatne

Treść uwag:

1) Sprzeciw wobec poszerzenia ulicy Zamkniętej.

Szerokość ulicy Zamkniętej jest optymalna do potrzeb jej mieszkańców. Poszerzenie jej kosztem ogródków przydomowych spowoduje wykonanie chodników bezpośrednio przed budynkami. Liczba mieszkańców naszej ulicy nie uzasadnia wykonywania chodników - pieszojezdni spełnia warunki bezpiecznego poruszania się. Jak do tej pory pojazdy uprzywilejowane interweniujące w naszej okolicy nie miały nigdy problemu z dotarciem do celu. Potencjalne poszerzenie ulicy utrudni wyjazdy z posesji. Już w tej chwili borykamy się z problemem wjeżdżających i zawracających w naszych wjazdach klientów sklepu Bricomarche.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: W planie wprowadzono zmianę w zakresie poszerzenia ul. Zamkniętej, dostosowując jej szerokość do istniejących ogrodzeń. Ostatecznie ulica nie osiągnie szerokości 8 m, lecz ok. 6-7,5 m.

2) Sprzeciw wobec planowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Proponowana w planie nieprzekraczalna linia zabudowy od strony wschodniej zablokuje wszelkie inwestycje budowlane ze względu na ograniczone możliwości wynikające z wielkości działek. Projektowana nieprzekraczalna linia zabudowy powinna być wytyczona po elewacjach istniejących budynków tak, by nie ograniczyć możliwości inwestycyjnych właścicieli. W Żninie w wielu miejscach istnieją budynki usytuowane bliżej dróg niż proponowane 5 metrów i nie powoduje to ograniczenia użytkowania nieruchomości. Wprowadzenie nowej nieprzekraczalnej linii zabudowy spowoduje dysharmonię w zabudowie.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wprowadzono korektę linii zabudowy na odcinku istniejących budynków zbliżonych do pasa drogowego. W pozostałym zakresie dla nowej zabudowy utrzymuje się linię zapewniającą ustawowe odległości od krawędzi jezdni.

3) Ukończenie nawierzchni ulicy Zamkniętej. Wykonanie nawierzchni utwardzonej od końca ulicy do kładki na rzece Gąsawce.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zakres uwagi wykracza poza kompetencje ustaleń planu miejscowego, w którym określa się przeznaczenie terenu i zasady jego zabudowy, a nie terminy realizacji robót budowlanych.

4) Alternatywne połączenie z ulicą Dworcową

Proponujemy alternatywne połączenia ulicy Dworcowej z terenem Cukrowni:

1. przedłużając ulicę Towarową w kierunku północnym

2. przedłużając ulicę Potockiego wzdłuż torowiska, omijając wieżę ciśnień z północy

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Po szczegółowej analizie jedyne możliwe włączenie drogowe, prócz ul. Zamkniętej, jest na wysokości ul. Towarowej, jednak z uwagi na konieczność rezerwacji terenu pod przyszły dworzec PKP nie ma w tym miejscu możliwości dla realizacji skrzyżowania z linią kolejową, a tworzenie dwóch nowych dróg - drogi o długości 0,5 km przebiegającej równoległe do ul. Dworcowej i drogi planowanej po północnej stronie torów kolejowych jest niezasadne.

§ 2. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od dnia 23 września do dnia 18 października 2021 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 2 listopada 2021 r. nie zgłoszono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LII/468/2021
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 29 grudnia 2021 r.

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

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

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

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

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LII/468/2021

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 29 grudnia 2021 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 61 ha, położony w mieście Żnin w granicach określonych na rysunku planu wzdłuż rzeki Gąsawki, brzegu jeziora Żnińskiego Dużego, ulicy Wilczkowskiej, rowu, ulic: Jana III Sobieskiego, Nowej, Klemensa Janickiego, nieczynnej linii kolejowej, ulic Gnieźnieńskiej i Dworcowej.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1)tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2)tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
- 3)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 5)tereny zabudowy usługowej;
- 6)tereny sportu i rekreacji;
- 7)tereny zieleni urządzonej, nieurządzonej, i izolacyjnej;
- 8)tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9)teren komunikacji kolejowej;
- 10)tereny dróg publicznych klasy głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej;
- 11)teren publicznego ciągu pieszego lub rowerowego;
- 12)tereny zieleni urządzonej oraz publicznego ciągu pieszego lub rowerowego;
- 13)tereny dróg wewnętrznych;
- 14)tereny dróg wewnętrznych i parkingów;
- 15)teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka i kanalizacja;
- 16)teren elektroenergetyki fotowoltaicznej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącą zabudową usługową (MW zabudowa wielorodzinna, MN zabudowa jednorodzinna, MU zabudowa śródmiejska, tereny zabudowy usługowej z obszarem dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzona, parki, lokalne łączniki ekologiczne, elektrownie fotowoltaiczne ze strefą ochronną OZE, wody powierzchniowe śródlądowe, drogi, trasy rowerowe, granice strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej, nieczynne linie kolejowe, tereny zamknięte.

Obszar planu położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno”, a częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich, na terenach zamkniętych, w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%) oraz obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%).

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

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

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – utrzymuje i rozwija obecny układ komunikacyjny, zmienia przeznaczenie i zagospodarowanie dawnych terenów przemysłowych Cukrowni na zespół zabudowy usługowej (centrum hotelowo-konferencyjne z towarzyszącymi usługami (zdrowia, sportu, rekreacji), farmę fotowoltaiczną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz osiedle mieszkaniowe wielorodzinne, ponadto wyznacza obszar lokalizacji publicznego ośrodka sportów wodnych, przebieg ciągu pieszo-rowerowego wzdłuż rzeki Gąsawki i Jeziora Żnińskiego Dużego, umożliwia także rozwój istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej. W planie zabezpieczono tereny kolejowe (po nieistniejących liniach kolejowych), na których możliwe jest przywrócenie połączeń kolejowych w kierunku Bydgoszczy (zgodnie z Programem rządowym KOLEJ+) i Inowrocławia (zgodnie z planami Urzędu Marszałkowskiego Województwa Kujawsko-Pomorskiego).

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które w zakresie objętym uchwałą tracą moc:

- a) miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego w Mieście Żninie przy ul. Sadowej, Zamkniętej, Gwardii Ludowej, Bocznej, 700-lecia,
- b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki,
- c) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „ŻNIN GÓRA”,
- d) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „ŻNIN GÓRA”.

Plan ustala harmonijne zasady zagospodarowania całego obszaru, uwzględniając ograniczenia wynikające z obecnych uwarunkowań: form ochrony przyrody, terenów zagrożonych powodzią oraz form ochrony konserwatorskiej zabytków i układów urbanistycznych. Dominują funkcje typowo miejskie: tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Plan przewiduje możliwość zachowania i rozwoju zabudowy.

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

W planie ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy). Na rysunku planu i w uchwale wskazano zabytki objęte ochroną w Gminnej Ewidencji Zabytków, dla ochrony historycznego zespołu miejskiego Żnina i zabytków archeologicznych wyznaczono strefę „B” i „W” ochrony konserwatorskiej, dla ochrony krajobrazu i ekspozycji zespołu wyznaczono strefę „E” i „K” ochrony konserwatorskiej.

Zapisy planu dotyczące: wyznaczenia terenów zieleni, sportu i rekreacji oraz ciągów pieszo-rowerowych, ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla zabudowy wymagającej komfortu akustycznego, ustalenie właściwych parametrów układu komunikacyjnego i odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, także dla pojazdów wyposażonych kartę parkingową, spełniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami, w tym zasady uniwersalnego projektowania (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych, ciągów pieszo-rowerowych, część terenów zieleni oraz wody śródlądowe. Na cele publiczne, przeznaczono grunty stanowiące własność Gminy Żnin, Skarbu Państwa oraz częściowo grunty prywatne.

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

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

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewnia okres zbierania wniosków oraz wyłożenia do publicznego wglądu

przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej www.bip.umznin.pl. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

Celem planu jest określenie przeznaczenia i zasad zabudowy terenów po dawnym zakładzie produkcyjnym - Cukrowni Żnin. Kształtowanie układu komunikacyjnego, które opiera się na wykształconej siatce ulic i rozwija ją na obszary po dawnym zakładzie, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią. Zachowanie terenów kolejowych umożliwia przywrócenie nieistniejących połączeń kolejowych do Bydgoszczy i Inowrocławia, sprzyja kształtowaniu struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Plan docelowo zakłada zwiększenie wykorzystania publicznego transportu zbiorowego – linii kolejowej jako środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy) konkurencyjnego dla transportu indywidualnego.

Uchwała realizuje bezpośrednio wymogi określone w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, a także poprzez rewitalizację i przekształcenie istniejącej substancji pod nowe funkcje terenu.

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

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu Gminy Żnin, w szczególności: spodziewane wpływy z: podatku od gruntów, powierzchni użytkowej budynków oraz wartości budowli, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

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

Rada Miejska w Żninie w dniu 12 kwietnia 2019 roku podjęła Uchwałę Nr VII/62/2019, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnin Cukrownia”.

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

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu ogłosił w prasie „Pałuki” w dniu 06.06.2019 r. na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 06.06.2019 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 06.06.2019 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
- 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia 28.07.2020 r. i 29.10.2020 r. uzyskał opinie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 05.01.2021 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

8)w dniu 16.12.2021 r. uzyskał opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, a w dniu 22.12.2021 r. opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

9)w dniach od 08.12.2021 r. do 22.03.2021 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym z: Wojewodą, Zarządem Województwa, Zarządem Powiatu, Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg, Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska, PGW Wody Polskie; w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;

10)w dniach od 29.04.2021 r. do 28.08.2021 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („Pałuki” w dniu 22.04.2021 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;

11)w dniu 11.05.2021 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

12)przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 14.06.2021 r. ,a w wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga, która została częściowo uwzględniona;

13)w dniach od 23.09.2021 r. do 18.10.2021 r. wyłożył ponownie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („Pałuki” w dniu 16.09.2021 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;

14)w dniu 12.10.2021 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

15)przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 02.11.2021 r. ,a w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

W prognozie oddziaływania na środowisko wykazano, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin. W prognozie oceniono, że struktura funkcjonalno – przestrzenna, określona w planie, stwarza korzystne warunki dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego, a przyjęte rozwiązania dotyczące ochrony środowiska zapewniają utrzymanie jego standardów na właściwym poziomie.

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

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.