

**UCHWAŁA NR XLI/411/2021
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 22 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żnin Zachód

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) 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.¹⁾)

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Żnin Zachód, zwany dalej planem, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin²⁾.

2. Plan stanowi zmianę:

- a) częściową zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żnina oraz miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Dworcowej, Towarowej, Ułańskiej i Zamkniętej w Żninie³⁾,
- b) częściową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Mieście Żninie⁴⁾,
- c) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Mieście Żninie przy ul. Sadowej, Zamkniętej, Gwardii Ludowej, Bocznej, 700-lecia⁵⁾,
- d) częściową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i nieuciążliwych usług w Żninie położonego pomiędzy ul. Ogrodową, ul. Browarową, ul. 1000-lecia i ul. Mickiewicza⁶⁾,
- e) częściową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina⁷⁾,
- f) częściową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego linii elektroenergetycznej 110 kV GPZ Pakość –GPZ Żnin na terenie gminy Żnin⁸⁾.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 37,1 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu wzdłuż torów kolejowych nieczynnej linii Żnin-Damasławek, ulic: Mickiewicza, Tysiąclecia, Browarowej, Aliantów, Wiatrakowej i Żytniej w Żninie oraz terenu GPZ Żnin.

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

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

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

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

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2021 r. poz. 784 i 922

²⁾ Uchwała Rady Miejskiej w Żninie Nr XXVIII/305/2020 z dnia 29 grudnia 2020 r.

³⁾ Uchwała nr VIII/175/1999 z dnia 19 listopada 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. z 2000 r. Nr 7, poz. 41)

⁴⁾ Uchwała nr XIII/407/2001 z dnia 5 października 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2002 r. Nr 13, poz. 245)

⁵⁾ Uchwała nr VII/89/2003 z dnia 27 czerwca 2003. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2004 r. Nr 1, poz. 4)

⁶⁾ Uchwała nr XXV/176/2008 z dnia 12 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2008 r. nr 116, poz. 1897)

⁷⁾ Uchwała nr XVII/159/2012 z dnia 30 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2012r. poz.1000)

⁸⁾ Uchwała nr XII/112/2015 z 28.10.2015 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 10.11.2015 r. poz. 3417)

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) 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 architektonicznych nie stosuje się wykończenia ścian z blachy trapezowej lub falistej;
- 4) 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;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia;
- 6) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 7) 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;
- 8) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 14) 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) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granicę strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej.

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu, wynikające z przepisów odrębnych zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U**;
- 6) tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Uo, 2Uo**;
- 7) teren zabudowy garażowej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZKP/U**;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP**;
- 9) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 10) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-G, 2KD-G**;
- 12) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L**;
- 13) 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, 9KD-D**;
- 14) tereny dróg publicznych – pieszo-jezdni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 5KD-Dxs**;
- 15) tereny publicznych ciągów pieszych lub rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDxr, 2KDxr, 3KDxr**;
- 16) teren publicznego ciągu pieszego lub rowerowego oraz zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDxr/ZP**;
- 17) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDx i 2KDx**;
- 18) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW**;
- 19) teren zabudowy garażowej i drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZKP/KDW**;
- 20) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b i c, przy czym obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - przy lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - przy rozbudowie budynków istniejących, odsuniętych od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
 - dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnych, gdzie dopuszcza się usytuowanie budynku względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy,

- 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, nadbudowy, przebudowy i remontów, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) 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: **3U, 5U, 2MW/U, 3MW/U, MN/U, ZKP/KDW**,
 - b) budynków na terenach **1-11MN** w zabudowie bliźniaczej,
 - c) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4 m,
 - d) budynków zlokalizowanych zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy na granicy działki;
 - 3) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się zmniejszenie tych odległości w uzasadnionych przypadkach na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) 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;
 - 5) zastosowanie ustalonych w planie zasad kształtowania połączeń dachowych dla głównych, dominujących połączeń dachu, a dla pozostałych elementów w tym: lukarn, świetlików i uzupełniających połączeń dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań;
 - 6) dla dachów stromych nakaz krycia dachówką w kolorach: naturalnym czerwonym, ceglastym, szarym, czarnym albo krycia blachą na rąbek stojący w kolorze szarym, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu;
 - 7) nakaz kształtowania elewacji frontowych pierzei wzdłuż dróg publicznych: ul. Mickiewicza oraz ul. Aliantów jako elewacji o wysokich walorach kompozycyjno-architektonicznych;
 - 8) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów urządzenia dróg.

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

- 1) 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;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
- 4) 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;
- 5) dopuszczenie stosowania jako rozwiązań, o których mowa w pkt. 4: ekranów akustycznych, nasypów ziemnych, zieleni izolacyjnej, oraz zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie i przebudowie dróg;
- 6) dla dróg i parkingów stosowanie rozwiązań chroniących przed wnikaniem zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolem:

- a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- c) MW/U i MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- d) Uo - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 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 w granicach strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej,
- b) zabytki wpisane do ewidencji zabytków:
 - budynek przy ul. Mickiewicza 21,
 - budynek przy ul. Mickiewicza 23,
 - budynek przy ul. Mickiewicza 27,
 - budynek (produkcyjny d. Browaru) przy ul. Mickiewicza 27,
 - budynek (mieszkalny d. Browaru) przy ul. Mickiewicza 27,
 - budynek przy ul. Mickiewicza 29,
 - budynek d. stacji kolei przy ul. Mickiewicza 31,
 - budynek przy ul. Mickiewicza 33,
- c) zabytki archeologiczne;

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

- a) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego, w tym: podziału parcelacyjnego, rozplanowania ulic, placów, wewnątrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
- b) 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, 11, 13, 16, 17,
- c) dopuszczenie rozbiórki obiektów dysharmonizujących i substandardowych, nie stanowiących obiektów historycznie wartościowych,
- d) zachowanie istniejącej historycznie zieleni i jej rewaloryzacja,
- e) zakaz lokalizacji obiektów typowych, powtarzalnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
- f) zakaz lokalizacji bram garażowych w parterach budynków stanowiących pierzeję ulicy,
- g) zachowanie historycznej zabudowy, jej konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, w tym zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków;

3) dla zabytków wpisanych do ewidencji zabytków:

- a) dopuszczenie konserwacji i odsłonięcia budynków,
- b) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków stanowiących pierzeję ulicy, zakaz rozbudowy, nadbudowy i dobudowy, w tym zakaz dobudowy przedsionków, z zastrzeżeniem lit. c i d,
- c) dopuszczenie przebudowy ścian szczytowych budynków,
- d) dla budynków z dachem płaskim dopuszczenie rekonstrukcji historycznej formy dachu,
- e) renowację zniszczonych fragmentów budynków, w tym detali, mającą na celu przywrócenie stanu pierwotnego,
- f) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz obiektów o okładzinach ceglanych,

- g) zakaz ocieplania zewnętrznego niszczącego historyczną elewację budynków,
- h) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne,
- i) na dachach stromych:
 - dopuszczenie lokalizacji okien połaciowych,
 - zakaz lokalizacji wystawek dachowych, o ile nie występują w oryginalnej formie,
 - zakaz krycia blachą dachówkopodobną,
- j) zakaz zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz podziału stolarki okiennej i drzwiowej, za wyjątkiem usługowych kondygnacji parteru, gdzie dopuszcza się powiększenie istniejących otworów okiennych z zachowaniem zasad kompozycji i osi symetrii otworów w elewacji na wyższych kondygnacjach,
- k) zakaz stosowania uproszczeń dla stolarki z detalem lub zakończonych łukiem, w tym: upraszczania podziału, zamiany łuku na odcinek prosty, eliminacji detalu,
- l) stosowanie historycznego materiału i jednakowego koloru stolarki w ramach jednego obiektu, z dopuszczeniem odstępstwa wyłącznie dla zachowania rozwiązań historycznych,
- m) dopuszcza się stosowanie współczesnej stolarki otworowej z obowiązkiem odtworzenia historycznego detalu istniejącej stolarki, z uwzględnieniem charakterystycznych szerokości ram, słupków i pozostałych elementów odtwarzanego okna,
- n) 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 lokalizację tablic informacyjnych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem § 5 pkt 4 lit. a oraz § 7;
- 2) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków w zabudowie wolnostojącej, z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) usług nieuciążliwych realizowanych w lokalu użytkowym, wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinny, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz z zastrzeżeniem § 40 pkt 1,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego, przy czym budynek może być wolnostojący lub dobudowany,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) wiat,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 5) dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 5 pkt 4 lit. b;
- 6) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8 m dla dachu płaskiego i 10 m dla dachu stromeego,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego i nie więcej niż 5,5 m dla dachu stromeego,
 - c) wiat – do 4 m;
- 7) powierzchnię zabudowy:
- a) działki do 40%,
 - 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 1,2;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
- a) 600 m² w zabudowie wolnostojącej,
 - b) 400 m² w zabudowie bliźniaczej,
- 11) dopuszczenie wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż wskazane w pkt 10 dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 12) z zastrzeżeniem § 41 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.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **12MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) miejsc parkingowych,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonego symbolem **MN/U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem § 5 pkt 4 lit. a oraz §7,
- 2) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno - usługowego wolnostojącego na każdej działce budowlanej,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 40 pkt 1,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, przy czym budynek może być wolnostojący lub dobudowany,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) wiat,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;

- 5) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 6) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
 - c) wiat – do 4 m;
- 7) powierzchnię zabudowy:
 - a) działki do 40%,
 - 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 1,2;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 400 m²;
- 11) z zastrzeżeniem § 41 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.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 5MW** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem § 5 pkt 4 lit. a;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem § 40 pkt 1,
 - c) garaży wielostanowiskowych, parkingów naziemnych i podziemnych; zakaz lokalizacji garaży jednostanowiskowych,
 - d) budynków lub wiat śmietnikowych,
 - e) kondygnacji podziemnych,
 - f) urządzeń budowlanych,
 - g) dojazdów i dojazdów,
 - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do pięciu kondygnacji nadziemnych, oraz nie więcej niż 20 m,
 - b) garaży wielostanowiskowych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki do 45%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 2,7;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść, dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 41 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 terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem **4MW** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem § 5 pkt 4 lit. a oraz §7;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem § 40 pkt. 1,
 - c) garaży wielostanowiskowych, parkingów naziemnych i podziemnych; zakaz lokalizacji garaży jednostanowiskowych,
 - d) budynków lub wiat śmietnikowych,
 - e) kondygnacji podziemnych,
 - f) urządzeń budowlanych,
 - g) dojść i dojazdów,
 - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych, oraz nie więcej niż 14 m,
 - b) garaży wielostanowiskowych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - c) pozostałych obiektów do 6 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki do 40%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,6;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść, dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;

- 10) z zastrzeżeniem § 41 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.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem **1MW/U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem § 5 pkt 4 lit. a oraz §7;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 40 pkt 1,

- c) garaży wielostanowiskowych, parkingów naziemnych i podziemnych; zakaz lokalizacji garaży jednostanowiskowych,
 - d) budynków lub wiat śmietnikowych,
 - e) kondygnacji podziemnych,
 - f) urzędzeń budowlanych,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 5) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym trzecia kondygnacja nadziemna dopuszczona jest wyłącznie w poddaszu użytkowym, lecz nie więcej niż 15 m,
 - b) garaży wielostanowiskowych i pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6 m,
- 6) powierzchnię zabudowy działki do 40%,
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,1 do 1,6,
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 41 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.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem **2MW/U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem § 5 pkt 4 lit. a;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 40 pkt 1,
 - c) budynków lub wiat śmietnikowych,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) urzędzeń budowlanych,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość:
 - a) budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki do 92%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,5 do 4;

- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla budynku usługowego dopuszcza się minimalną powierzchnię biologicznie czynną równą 0% powierzchni działki budowlanej wyłącznie w przypadku realizacji nasadzeń na elewacji budynku, w postaci tzw. wertykalnego ogrodu o powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 400 m²;
- 10) z zastrzeżeniem § 41 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.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem **3MW/U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem § 5 pkt 4 lit. a oraz § 7;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 40 pkt 1,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) garaży wielostanowiskowych, parkingów naziemnych i podziemnych; zakaz lokalizacji garaży jednostanowiskowych;
 - e) budynków lub wiat śmietnikowych,
 - f) urządzeń budowlanych,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość:
 - a) budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 14 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki do 50%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,5 do 2;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojść, dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 41 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.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem **4MW/U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, z zastrzeżeniem § 5 pkt 4 lit. a i § 7;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 40 pkt 1,

- c) budynków lub wiat śmietnikowych,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) urządzeń budowlanych,
 - f) dojazdów i dojazdów,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 5 pkt 4 lit. b;
- 5) wysokość:
- a) budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m dla dachu płaskiego i 12 m dla dachu stromego,
 - b) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno usługowych -do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki do 50%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,5;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 41 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.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1U, 4U, 6U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem § 5 pkt 4 lit. a;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynków usługowych,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 40 pkt 1,
 - c) budynków lub wiat śmietnikowych,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) urządzeń budowlanych,
 - f) dojazdów i dojazdów,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość:
- a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki do 50%;

- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,5;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) 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;
- 10) z zastrzeżeniem § 41 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 zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **2U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 40 pkt 1,
 - c) budynków lub wiat śmietnikowych,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) urzędzeń budowlanych,
 - f) dojeżdż i dojazdów,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°;
- 4) dopuszczenie pokrycia dachu stromeego blachą lub materiałem dachówkopodobnym,
- 5) wysokość:
 - a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m dla dachu płaskiego i 12 m dla dachu stromeego,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki do 50%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,5;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 41 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **3U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, w tym lokali mieszkalnych, z zastrzeżeniem § 5 pkt 4 lit. a;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 40 pkt 1,
 - c) budynków lub wiat śmietnikowych,
 - d) kondygnacji podziemnych,

- e) urządzeń budowlanych,
 - f) dojazdów i dojazdów,
 - g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
 - 4) dachy płaskie, z zastrzeżeniem § 5 pkt 4 lit. b;
 - 5) wysokość:
 - a) budynków - jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
 - 6) powierzchnię zabudowy terenu do 100%;
 - 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1;
 - 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów, dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
 - 10) z zastrzeżeniem § 41 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie.

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

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem § 5 pkt 4 lit. a i § 29 pkt 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 40 pkt 1,
 - c) budynków lub wiat śmietnikowych,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) urządzeń budowlanych,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość:
 - a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki do 92%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,5 do 3;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej, przy czym dopuszcza się powierzchnię biologicznie czynną równą 0% powierzchni działki budowlanej wyłącznie w przypadku realizacji nasadzeń na elewacji budynku, w postaci tzw. wertykalnego ogrodu o powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 150 m²;

10) z zastrzeżeniem § 41 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **7U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 40 pkt 1,
 - b) budynków lub wiat śmietnikowych,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) placów zabaw, plenerowych urządzeń rekreacyjnych, wiat,
 - e) dojazdów i dojazdów,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość:
 - a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki do 25%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,001 do 0,9;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów, dojazdów, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 41 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 zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczonych symbolami: **1Uo, 2Uo** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem § 5 pkt 4 lit. a;
- 2) lokalizację:
 - a) usług oświaty,
 - b) budynków i budowli sportowych, w tym sali gimnastycznej, hali sportowej, boisk,
 - c) budynków lub wiat śmietnikowych,
 - d) placów zabaw,
 - e) urządzeń budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

- 4) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 5) dachy płaskie, przy czym dla budynków i budowli sportowych dopuszcza się dachy dowolne, w tym pokrycia namiotowe;
- 6) wysokość:
 - a) budynków - do 4 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 20 m,
 - b) budynków gospodarczych i pozostałych obiektów budowlanych - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 6 m;
- 7) powierzchnię zabudowy działki do 50%;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,3 do 1,5;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) z zastrzeżeniem § 41 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy garażowej lub usługowej, oznaczonym symbolem **ZKP/U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków lub budowli usługowych,
 - b) zespołów garaży w zwartych ciągach,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 40 pkt 1,
 - b) budynków lub wiat śmietnikowych,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) wiat,
 - e) dojazdów i dojść,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość:
 - a) budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) zespołów garaży i pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki do 50%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,001 do 1,5;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla dojazdów, dojść, obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 41 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.

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

1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną na terenach:

- a) **1ZP**- w formie zieleni izolacyjnej,
- b) **2ZP** – w formie skweru;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) ciągów pieszych,
- b) pomników,
- c) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
- d) placów zabaw,
- e) zbiorników wodnych,
- f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) wysokość obiektów budowlanych do 6 m;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej.

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

1) lokalizację:

- a) plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym: placów zabaw, boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, siłowni zewnętrznych, skateparku i innych,
- b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) wysokość obiektów budowlanych do 15 m;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

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

1) zachowanie:

- a) rowu z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
- b) zieleni naturalnej;

2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń wodnych,
- b) sieci infrastruktury technicznej;

3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 80% powierzchni działki budowlanej.

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

1) lokalizację:

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

2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych;
 - b) zieleni urządzonej, w tym w szczególności oznaczonych na rysunku planu:
 - obszaru zieleni na terenie **3KD-L**,
 - zadrzewień na terenach **1KD-L** i **3KD-L**;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej części budynku z terenu **5U** z zakazem przebudowy lub rozbudowy.

§ 30. 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, 9KD-D** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych;
 - b) zieleni urządzonej, w tym w szczególności oznaczonych na rysunku planu zadrzewień na terenach **4KD-D** i **6KD-D**.

§ 31. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych – pieszo-jezdni, oznaczonych symbolami: **1KD-Dxs, 2KD-Dxs, 3KD-Dxs, 4KD-Dxs, 5KD-Dxs** ustala się lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury drogowej w zakresie pieszo-jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 32. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów publicznych ciągów pieszych lub rowerowych, oznaczonych symbolami: **1KDxr, 2KDxr, 3KDxr** ustala się:

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

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

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej dla pieszych lub rowerów,
 - b) zieleni urządzonej, w szczególności w zakresie oznaczonych na rysunku planu zadrzewień;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) pomników,
 - b) plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - c) zbiorników wodnych,
 - d) i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 6 m;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni terenu.

§ 34. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów publicznych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami: **1KDx, 2KDx** dopuszcza się lokalizację:

- 1) chodnika;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) urządzeń infrastruktury drogowej;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 36. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy garażowej i drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem **ZKP/KDW**, ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków garażowych w zwartych ciągach,
 - b) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - c) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wiat,
 - b) miejsc parkingowych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość obiektów budowlanych do 4 m;
- 6) powierzchnię zabudowy terenu do 40%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0 do 0,4;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej.

§ 37. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonych symbolami: **1E, 2E, 3E, 4E, 5E** 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.

§ 38. Nie ustala się 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 ze względu na ich nie występowanie w obszarze objętym planem.

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

- 1) w planie nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy czym ustala się:

a) minimalną powierzchnię działki:

- na terenach **1-11MN, MN/U, 2MW/U, 1U, 3-6U, US, ZKP/KDW** według parametrów ustalonych dla działek w §§ 9, 11, 15, 18, 20, 21, 22, 26, 36,
- na pozostałych terenach 1000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 18 m;

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

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

1) usług w zakresie:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²;
- b) warsztatów blacharskich i lakiernictwa samochodowego,
- c) stolarni,
- d) skupu i magazynowania złomu,
- e) składów węgla,
- f) obiektów związanych z przechowywaniem zwłok ludzkich, w szczególności w zakładach pogrzebowych;

2) budynków na terenach: **12MN, 1-2ZP, US, WS, 1-2KD-G, 1-3KD-L, 1-9KD-D, 1-5KD-Dxs, 1-3KDxr, KDxr/ZP, 1-2KDx, 1-2KDW, 1-5E.**

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

1) dla dróg publicznych oznaczonych symbolem:

- a) **1-2KD-G** – klasę główną,
- b) **1-3KD-L** - klasę lokalną,
- c) **1-9KD-D** i **1-5KD-Dxs**- klasę dojazdową;

2) szerokość dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) **1KD-G** – od 17 m do 20 m,
- b) **2KD-G** – od 12,1 m do 23 m,
- c) **1KD-L** – 15 m,
- d) **2KD-L** – od 10 m do 14,8 m,
- e) **3KD-L** – od 12,9 m do 47,1 m,
- f) **1KD-D** – od 8,7 m do 14,6 m,
- g) **2KD-D** – 8,5 m,
- h) **3KD-D** – od 8,6 do 9,1 m,
- i) **4KD-D** – od 10 do 35,4 m,
- j) **5KD-D** – od 10,6 do 17,8 m,
- k) **6KD-D** – od 16,2 do 31,6 m,
- l) **7KD-D** – od 18,7 do 25,4,
- m) **8KD-D** – od 10 do 16,
- n) **9KD-D** – od 7,7 do 11,
- o) **1KD-Dxs** – 4,9 m,

- p) **2KD-Dxs** – 5,0 m,
 - q) **3KD-Dxs** – 5,5 m,
 - r) **4KD-Dxs** – od 5,4 do 5,5 m,
 - s) **5KD-Dxs** – od 5,2 do 5,4 m,
 - t) **1KDW** – od 4,7 do 5 m,
 - u) **2KDW** – od 10 do 13,5 m, przy czym dodatkowo zastosowano trójkąty widoczności na skrzyżowaniach;
- 3) powiązanie dróg publicznych z zewnętrznym podstawowym układem komunikacyjnym poza planem, w tym w szczególności z ulicami: Mickiewicza, Aliantów, Ogrodową, Browarową i planowaną **1KD-L**;
 - 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) dla nieruchomości zabudowanych w dniu wejścia w życie planu o powierzchni zabudowy większej niż 60% powierzchni działki budowlanej dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych poza działką budowlaną w odległości do 500 m, a dla pozostałych nieruchomości dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 50% miejsc parkingowych poza działką budowlaną w odległości nie większej niż 500 m,
 - f) na terenach: **MN/U, MW/U, U, Uo, ZKP/U** lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 20% miejsc parkingowych dla usług.

§ 42. 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, 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 terenach **1-5E**,
 - dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych na pozostałych terenach,
 - b) dla lokalizacji nowej stacji małogabarytowej poza terenami **1-5E**:
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m² i nie większej niż 60 m²,
 - zachowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania, określonych w § 37,
 - c) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy,
 - d) dopuszczenie zasilania z odnawialnych źródeł energii – ogniw fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW, montowanych na dachach budynków lub wiat;
- 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 istniejącej i rozbudowanej sieci ciepłej,
 - c) z odnawialnych źródeł energii – pomp ciepła lub ogniw fotowoltaicznych o mocy mniejszej niż 100 kW, montowanych na dachach budynków lub wiat,
 - d) energii elektrycznej;
- 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.

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

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

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

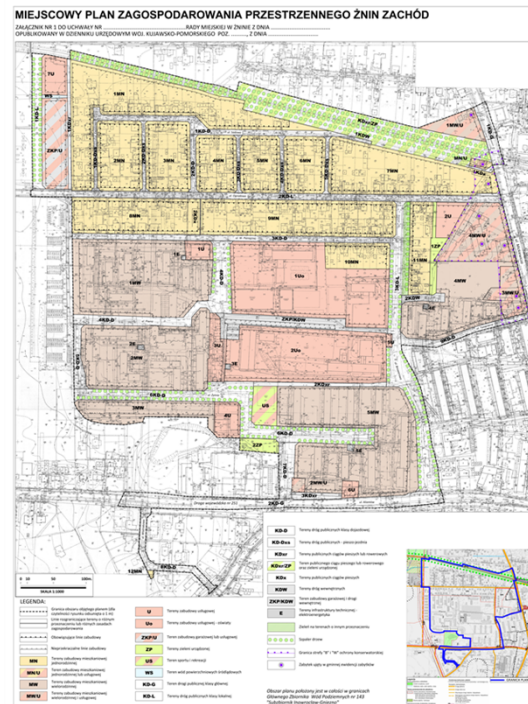
§ 46. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Dariusz Kaźmierczak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLI/411/2021
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 22 września 2021 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/411/2021

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 22 września 2021 r.

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

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 ze zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od dnia 29 października do dnia 30 listopada 2021 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 14 grudnia 2020 r. zgłoszono 6 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Żnina.

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

1. Uwaga wniesiona przez Kancelaria Doradztwa Kapitałowego KDK K. Fryszkowski

Treść uwagi: Zwracam się z wnioskiem o zmianę mpzp dz. w Żninie przy ul. Mickiewicza nr 414/4. W związku z tym, że znajdująca się zabudowa nie znajduje się w rejestrze zabytków prowadzonym przez Konserwatora Zabytków WUOZ w Toruniu, jednocześnie nie jest wpisana do ewidencji zabytków. Nie spełnia żadnej funkcji historycznej. Nieruchomość została wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków. W związku z tym iż budynek browaru jest w bardzo złym stanie technicznym. Budynek grozi zawaleniem. Dodatkowo jest miejscem, gdzie nocują np. osoby bezdomne oraz jest miejscem gdzie znajduje się bardzo dużo gryzoni np. szczurów, które przenoszą różne choroby. Budynek ten nie spełnia funkcji zabytkowej, nie jest miejscem gdzie można pokazać historie. Nie ma możliwości korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości. Brak możliwości popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury. Zgodnie z przepisami jestem zobowiązany poinformować Państwa o katastroficznym stanie budynków – w załączeniu zdjęcia nieruchomości oraz artykuł z 22.02.19 r. na temat Browaru w Żninie. „...Nieruchomość popada w ruinę. Dostęp do obiektu ma praktycznie każdy. Co gorsza browar upodobali sobie złomiarze, którzy regularnie rozkradają pozostałości dawnego zakładu...”. Przedmiotowa zabudowa nie jest wizytówką miasta Żnin a wręcz przeciwnie jest miejscem, które straszy. Proszę o zmianę mpzp, tak abym mógł zrealizować inną inwestycję, która będzie wizytówką miasta Żnin. Dzięki której powstaną nowe miejsca pracy.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Uwaga zawiera szereg stwierdzeń dotyczących ochrony zabytków, z którymi nie sposób się zgodzić. Obiekt browaru jest zabytkiem ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków, a zatem „świadkiem” historii. Takie obiekty mogą pełnić współczesne funkcje użytkowe, ale niekoniecznie. Są też różne inne sposoby zabezpieczania obiektów zabytkowych.

Uwzględniono uwagę w zakresie zmiany przeznaczenia terenu, choć przewiduje się rozszerzenie funkcji usługowej o możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W treści uwagi nie sprecyzowano planowanego rodzaju inwestycji którą przewiduje się do realizacji na tym terenie, poza stwierdzeniem, że dzięki niej powstaną nowe miejsca pracy. Podkreślić należy, że zabudowa tej nieruchomości musi uwzględniać wymagania ochrony zabytków, ustalone przez konserwatora zabytków.

2. Uwagi wniesione przez A.D.

Treść uwag:

- 1) W konturze 2MW/U proponuję usunąć zapis §15 pkt 10 o minimalnej liczbie miejsc parkingowych, ponieważ obecna powierzchnia zabudowy wynosi ok. 92% i nie ma technicznej możliwości wykonania żadnego miejsca parkingowego. Pozostawienie takiego zapisu może spowodować zablokowanie jakiegokolwiek nadbudowy albo nawet przebudowy obecnego budynku. Jest to zwarta zabudowa śródmiejska, w której budynek zajmuje prawie całą działkę i z tego powodu jest to niewykonalne.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Jednym z niezbędnych parametrów i wskaźników zabudowy planu jest określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Inwestycja na prywatnej nieruchomości nie może generować uciążliwości dla otoczenia w postaci samochodów, które zastawiają okoliczne ulice i wszystkie wolne przestrzenie. Rozwój zabudowy należy przewidzieć łącznie z zabezpieczeniem miejsc parkingowych dla inwestycji. Zmienia się zapisy planu w par. 40 pkt 6 lit. e - dopuszczając spełnienie normatywu parkingowego dla nieruchomości zabudowanych o powierzchni zabudowy większej niż 60% poza działką budowlaną w odległości do 500 m.

- 2) W konturze 2MW/U proponuję usunąć zapis §15 pkt 8 o minimalnej powierzchni biologicznie czynnej równej 25% w przypadku budynku mieszkalnego lub 0% powierzchni działki w przypadku nasadzeń na elewacji budynku, w postaci tzw. wertykalnego ogrodu powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni działki budowlanej w przypadku budynku usługowego. Jako uzasadnienie wskazuję również na ścisła zabudowę śródmiejską, w której nie jest technicznie możliwe uzyskanie powierzchni biologicznie czynnej we wskazanej ilości na terenie działki z powodu jej zabudowania w części ok. 92% i utwardzeniu chodnikami pozostałych 8%. Proszę zwrócić uwagę również na fakt, iż budynek obecnie posiada dach wielospadowy pokryty blachodachówką i w przypadku jedynie zmiany sposobu użytkowania choćby małej części budynku na cele mieszkalne konieczna będzie zmiana konstrukcji i geometrii dachu w celu wykonania „dachu zielonego” lub gruntowna przebudowa elewacji budynku.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w rozp. Ministra Infrastruktury w spr. warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065) wyznaczono min. 25% powierzchni biologicznie czynnej. Obszar działki nie znajduje się w granicach zabudowy śródmiejskiej, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin. W przypadku nadbudowy budynku zaleca się w takiej sytuacji realizację zielonych dachów.

- 3) W konturze ZKP/U proponuję zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%. Jako uzasadnienie podam przykład możliwości budowy trzech ciągów garaży w układzie dwa ciągi odwrócone do siebie tyłem i jeden ciąg oddzielony od podwójnego drogą manewrową o szerokości ok. 10 m. Będą spełnione warunki maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy jednak terenów biologicznie czynnych może pozostać ok. 9-11%. Ze względu na szansę redukcji problemu braku miejsc postojowych i garażowych w rejonie osiedla należy pójść w kierunku umożliwienia lokalizacji takiej inwestycji.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Ogranicza się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej do 15%, a nie jak wnioskowano do 10%. Powierzchnia biologicznie czynna stanowi obszar równoważenia niekorzystnych zmian w środowisku, które następują po zabudowaniu i utwardzeniu terenu (takich jak brak retencji wód opadowych i roztopowych, przerzucanie wód opadowych do rzek, które powoduje wezbrania i powodzie i wiele innych). Zieleni towarzysząca zabudowie poprawia mikroklimat i estetykę otoczenia (co szczególnie ważne przy zabudowie garażowej) oraz obniża temperaturę.

- 4) W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej proponuję ustanowienie obowiązku przyłączenia do sieci ciepłowniczej jeżeli tylko istnieje taka możliwość. Jako mieszkaniec osiedla znam dobrze problem zanieczyszczenia powietrza wynikający ze stosowania kotłów na paliwo stałe, pomimo iż do wielu budynków doprowadzone jest przyłącze ciepłownicze. Obecnie — w szczycie sezonu grzewczego — nie jest możliwe wywietrzenie pomieszczeń po południu ponieważ jakość powietrza pozostawia wiele do życzenia. Przez pozorne oszczędności małej grupy cierpi zdrowie nas wszystkich.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Plan przewiduje możliwość zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej. Nie wszystkie nieruchomości położone w granicach opracowania mają możliwość podłączenia do sieci ciepłowniczej. Plan nie może nakładać takiego obowiązku, gdyż istnieją również inne ekologiczne źródła ciepła, które można stosować zgodnie z przepisami odrębnymi. Zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy prawo ochrony środowiska ograniczenia lub zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw może wprowadzić Samorząd Województwa Kuj-Pom w tzw. uchwale antyśmogowej.

- 5) Dla wszystkich terenów przeznaczonych na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne proponuję dodanie możliwości budowy ogrodzeń, budynków lub wiat śmietnikowych służących do czasowego przechowywania i segregowania odpadów.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Uwzględnia się uwagę w zakresie dodania możliwości budowy budynków lub wiat śmietnikowych. Zagadnienia sytuowania ogrodzeń zostały wyłączone z zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia w tym zakresie mogą być ustanawiane w uchwale rady gminy w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń w oparciu o art. 37a ustawy pizp.

3. Uwaga wniesiona przez Prezesa Zarządu Żnin Browar Sp. z o.o.

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia terenu na funkcje usługowe i budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, w dowolnych proporcjach powierzchni użytkowej obu funkcji. Wysokość budynków mieszkalnych do czterech pięter (pięć kondygnacji).

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przewiduje się zmianę przeznaczenia działki nr 414/4 pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, lecz przy zachowaniu wskaźników i gabarytów zabudowy, określonych w projekcie planu dla terenu 2U (w tym wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych i 12 m), bez dopuszczenia budynków 5-kondygnacyjnych.

4. Uwagi wniesione przez DINO POLSKA S.A.

Treść uwag: Zwracam się z prośbą o uwzględnienie w MPZP uwag w zakresie:

- 1) pokrycia dachowego dachów stromych – proszę o dodanie możliwość zastosowania blachodachówki (obecnie dachówka),
- 2) powierzchni zabudowy działki do 50% - proszę o zmianę na "do 50% działki budowlanej",
- 3) miejsc postojowych - proszę o zmianę wskaźnika miejsc postojowych na 1msc na 50m² pow. użytkowej (min. 11msc),
- 4) terenu 1ZP - proszę o przekształcenie na 2U, a w przypadku odmowy, w ustaleniach szczegółowych:
 - (a) proszę o dopisanie zapisu o możliwość realizacji komunikacji wewnętrznej i parkingu na terenie 1ZP,
 - (b) proszę o zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej na terenie 1ZP na min. 50% (obecnie min. 70%).

W załączniku graficznym przedkładałam koncepcję planowanej inwestycji

Rozstrzygnięcie: uwagi częściowo nieuwzględnione

Uzasadnienie:

Ad. 1) Uwaga uwzględniona dla działki 529/2 i 1756/2, a nie dla całego terenu 2U.

Ad. 2) Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu mpzp w planie można ustalać powierzchnię zabudowy działki lub terenu. Podany parametr 50% został w uwadze powtórzony.

Ad. 3) Uwaga nieuwzględniona, ze względu na znaczny niedobór miejsc parkingowych na osiedlu. Ponadto podany w uchwale normatyw parkingowy (1 miejsc parkingowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług nie jest wygórowany.

Ad. 4) Uwaga częściowo nieuwzględniona. Zawęża się pas zieleni urządzonej do 5m, zatem zwiększona zostanie powierzchnia terenu 2U. Natomiast nie dopuszcza się możliwości realizacji komunikacji wewnętrznej i parkingu na terenie 1ZP ani zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej na tym terenie.

§ 2. 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. nie zgłoszono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/411/2021

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 22 września 2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Żnin Zachód,
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 ze zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, 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 XLI/411/2021

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 22 września 2021 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne

Uzasadnienie

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 37,1 ha, położony jest w Żninie, między torami kolejowymi nieczynnej linii Żnin – Damasławek, zabudowaniami kolejowymi, ulicami: Mickiewicza, Tysiąclecia, Browarową, Aliantów, obejmuje ulicę Wiatrakową, a od zachodu ogranicza go zespół zabudowy garażowej oraz teren GPZ. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1)tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2)teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- 3)tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 4)tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
- 5)tereny zabudowy usługowej,
- 6)tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty,
- 7)teren zabudowy garażowej lub usługowej,
- 8)tereny zieleni urządzonej,
- 9)teren sportu i rekreacji,
- 10)teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 11)tereny dróg publicznych klasy: głównej, lokalnej, dojazdowej,
- 12)tereny dróg publicznych – pieszo-jezdni,
- 13)tereny publicznych ciągów pieszych lub rowerowych,
- 14)teren publicznego ciągu pieszego lub rowerowego oraz zieleni urządzonej,
- 15)tereny publicznych ciągów pieszych,
- 16)tereny dróg wewnętrznych,
- 17)teren zabudowy garażowej i drogi wewnętrznej,
- 18)tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

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 śródmiejskiej mieszkaniowej z towarzyszącą zabudową usługową przy ulicy Mickiewicza, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej i południowej części planu, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w środkowej części planu, przebieg dróg: głównej, zbiorczej, wybranych dróg lokalnych i dojazdowych, granice stref ochrony konserwatorskiej, wskazuje też lokalizację ścieżki pieszo-rowerowej w zieleni oraz trasy rowerowej.

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

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żnin Zachód 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 przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej, umożliwiając uzupełnienie zabudowy zgodnie z funkcją terenów sąsiednich. Zapewnia w ten sposób kontynuację funkcji.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- a) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Żnina oraz miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Dworcowej, Towarowej, Ułańskiej i Zamkniętej w Żninie,
- b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Mieście Żninie,
- c) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Mieście Żninie przy ul. Sadowej, Zamkniętej, Gwardii Ludowej, Bocznej, 700-lecia,
- d) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i nieuciążliwych usług w Żninie położonego pomiędzy ul. Ogrodową, ul. Browarową, ul. 1000-lecia i ul. Mickiewicza,
- e) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina,
- f) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego linii elektroenergetycznej 110 kV GPZ Pakość – GPZ Żnin na terenie gminy Żnin.

Plan ustala harmonijne zasady zagospodarowania całego obszaru, uwzględniając ograniczenia wynikające z istniejącej zabudowy, także o historycznym rodowodzie. W obszarze planu dominują funkcje typowo miejskie – zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa, z czego w granicach planu koncentruje się wiele obiektów publicznych: szkoła podstawowa, zespół szkół ponadpodstawowych, przedszkole, przychodnia rodzinna. Plan przewiduje możliwość kontynuacji funkcji 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). Wskazano obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, ustalono granice stref ochrony konserwatorskiej, wskazano obszary objęte ochroną konserwatorską oraz określono dla nich zasady ochrony. W granicach planu występuje obszar dawnego, nieczynnego browaru oraz budynki mieszkalne związane z linią kolejową Żnin – Damasławek, które są wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Zapisy planu dotyczące: zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną co najmniej do wartości dopuszczalnych, ustalenie 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 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, publicznych ciągów pieszych lub rowerowych (w tym z zielenią urządzoną), tereny zieleni urządzonej. Na cele publiczne, przeznaczono grunty stanowiące w własność Gminy Żnin, Skarbu Państwa oraz częściowo grunty prywatne.

W planie miejscowym dla terenu 12MN przewiduje się zmianę przeznaczenia fragmentu istniejącej drogi publicznej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej. Dla tego terenu w planie nie ma konieczności ustalania linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników zabudowy, gdyż z uwagi na niewielkie rozmiary terenu i bliskość drogi nie może on być samodzielnie zabudowany. W planie ustalono jedynie wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

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 uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych na obszarze planu i na terenach przyległych, dla którego dopuszczono możliwość rozbudowy.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał 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.

Położenie obszaru inwestycji mieszkaniowych i usługowych w śródmieściu miasta Żnina, w oparciu o wykształconą siatkę ulic uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), w granicach miasta Żnina, nie występuje, gdyż miasto nie jest wyposażone w komunikację miejską. W granicach planu, przy ulicy Browarowej i Aliantów zlokalizowany jest przystanek PKS, który zapewnia publiczny transport międzymiastowy i wewnątrzmiastowy. Obszar planu obsługuje przede wszystkim indywidualna komunikacja samochodowa, piesza i rowerowa. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, w obszarze zwartej struktury miejskiej sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Ww. ulice są dostępne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych, choć z uwagi na znaczny udział pojazdów ciężkich ul. Mickiewicza (droga krajowa nr 5) oraz ul. Aliantów i Browarowa (droga wojewódzka nr 251) nie są dla rowerzystów przyjazne. Ulice są też wyposażone w chodniki. W obszarze planu przewiduje się lokalizację nowych ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż rurociągu ciepłego w zachodniej części planu oraz po dawnych torach kolei Żnin –Damasławek.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego 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. Jest kontynuacją istniejącej zabudowy o takim samym przeznaczeniu.

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, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, 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 8 lutego 2019 roku podjęła Uchwałę Nr V/49/2019, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żnin Zachód.

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 6.06.2019r., 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 6.06.2019 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 6.06.2019 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 18.12.19 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 06.05.2020 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu 28.04.2020 r. uzyskał opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniu 04.05.2020 r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 10) w dniach od 08.04.2020 do 22.05.2020 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, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg; w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;
- 11) w dniach od 19.10.2020 do 30.11.2020 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („Pałuki” w dniu 22.11.2020 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 12) w dniu 17.11.2020 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 13) przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 14.12.2020 r.; w wyznaczonym terminie wpłynęło 6 uwag;
- 14) rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu.; 2 uwagi zostały uwzględnione w całości a 4 uwagi uwzględnione częściowo; szczegółowy zakres rozstrzygnięcia określa załącznik nr 2 do uchwały; zmiany projektu wymagały ponowienia procedury planistycznej;
- 15) dnia 17.03.2021r. Wojewódzki Konserwator Zabytków ponownie uzgodnił projekt planu
- 16) w dniach od 29.04.2021r. do 28.05.2021r. r. po raz drugi 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;
- 17) w dniu 11.05.2021 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 18) przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 14.06.2021 r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

W prognozie oddziaływania na środowisko wykazano, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, w przypadku którego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. 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.