

**UCHWAŁA NR XXIX/335/2017
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 27 stycznia 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Dworcową, Towarową, Ułańską i Zamkniętą w Żninie

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 i art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.²⁾) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Dworcową, Towarową, Ułańską i Zamkniętą w Żninie, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin.

2. Plan stanowi częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki uchwalonego Uchwałą Nr XVI/93/2007 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 9 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2008 r. Nr 25, poz. 340 z późn. zm.³⁾).

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 8,5 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu pomiędzy ulicami: Dworcową, Towarową, Ułańską i Zamkniętą w Żninie.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Dworcową, Towarową, Ułańską i Zamkniętą w Żninie”, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) elewacji o wysokich walorach 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 szkło, kamień, tynk szlachetny, cegła, ceramika lub innych oraz z preferencją dla zastosowania detalu architektonicznego; na elewacji o szczególnych walorach architektonicznych nie stosuje się wykończenia ścian z blachy trapezowej lub falistej;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia;
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 60% długości elewacji;

¹⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2016 r. poz. 1579

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r. poz. 904, 961, 1250 i 1579

³⁾Zmiany wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz.Urz.Woj. Kuj.Pom. z 2010 r. Nr 64, poz.700, z 2013 r. poz.2455, z 2014 r. poz.1272, poz. 1476 oraz z 2015 r. poz.3417

- 6) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy pełne dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;
- 7) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 8) parkingu w zieleni – należy przez to rozumieć parking naziemny, na którym zgrupowanie każdego 25 stanowisk postojowych oddzielone jest pasem zieleni wysokiej lub średniej;
- 9) 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 każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 10) 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;
- 11) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 12) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 13) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, formowane w pasy o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m.

§ 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 obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji.

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

- 1) granicę strefy „A” i „W” ochrony konserwatorskiej;
- 2) granicę strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U**;
- 4) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D**;
- 7) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP**;
- 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 9) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

§ 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 - f, przy czym przy lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) na danym terenie przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy, a także wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się zachowanie, odbudowę, nadbudowę, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - d) dopuszczenie wycofania drugiego lub kolejnego budynku względem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb działki wyłącznie w przypadku budynków odsuniętych od obowiązującej linii zabudowy na odległość nie mniejszą niż 20 m,
 - e) dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnych dopuszczenie usytuowania budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - f) w przypadku rozbudowy budynków istniejących, odsuniętych w stosunku do obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na terenach **1U**, **2U**, **MN**, **1MN/U** i **2MN/U** dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy;
- 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) zachowania, przebudowy i rozbudowy budynków, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
 - b) zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków;
- 5) ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości:
 - a) do nie więcej niż 1,8 m na terenach zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - b) ogrodzeń boisk sportowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń pełnych o wysokości nie większej niż 2,0 m oraz żywopłotu wzdłuż ul. Dworcowej (droga wojewódzka nr 251) wyłącznie na terenie **1MN/U** z istniejącą lub planowaną zabudową mieszkaniową lub zabudową usługową, wymagającą zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 7) zakaz lokalizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 8) 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;
- 9) nakaz kształtowania elewacji frontowych od przyległych dróg publicznych jako elewacji o wysokich walorach architektonicznych;
- 10) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg takich jak: jezdnie i chodniki.

§ 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) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru w całości lub w części w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 4) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) stosowanie ciepła systemowego lub indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia przystosowane do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii, w szczególności biomasy;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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;
- 8) dopuszczenie stosowania jako rozwiązań, o których mowa w pkt. 7: pełnych ogrodzeń, ścian, nasypów ziemnych, zieleni izolacyjnej, oraz zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie i przebudowie dróg;
- 9) dla dróg i parkingów stosowanie nawierzchni nieprzepuszczalnych, chroniących przed wnikaniem zanieczyszczeń ropopochodnych do gruntu;
- 10) lokalizację szpalerów drzew na terenach: **3KD-D, 6KD-D i 7KD-D**;
- 11) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **US** - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) ochronę konserwatorską historycznego zespołu miejskiego Żnina w granicach stref:
 - a) „A” i „W” ochrony konserwatorskiej,
 - b) „B” i „W” ochrony konserwatorskiej;
- 2) ochronie konserwatorskiej podlegają:
 - a) układ przestrzenny z historycznymi elementami zabudowy, ulic i zieleni,
 - b) zabytki archeologiczne;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
 - a) dostosowanie nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły do historycznej kompozycji urbanistycznej, z uwzględnieniem ustalonych w planie linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania, określonych w § 9 - § 16;
 - b) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego.

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

- a) obiektów małej architektury,
- b) tablic informacyjnych,
- c) szyldów,

d) reklamy - wyłącznie na terenach zabudowy usługowej: **1U, 2U i 3U**.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **MN** :

1) ustala się lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
- b) budynków w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
- c) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:

- a) usług nieuciążliwych realizowanych w wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) budynku gospodarczo-garażowego, przy czym budynek może być wolno stojący lub dobudowany,
- c) 1 kondygnacji podziemnej,
- d) zbiorników wodnych o powierzchni nie większej niż 60,0 m²,
- e) wiat ogrodowych i garażowych o powierzchni nie większej niż 25,0 m²,
- f) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,5 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
- g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

3) ustala się dachy płaskie lub strome dwuspadowe dla głównej bryły budynku o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° w kolorze czerwieni lub ceglastym, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się pokrycie dachu blachą albo materiałem dachówko podobnym;

4) ogranicza się wysokość zabudowy dla:

- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz:
 - dla dachów stromych - nie więcej niż 10,0 m,
 - dla dachów płaskich - nie więcej niż 8,0 m,
- b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m,
- c) wiat – do 4,0 m;

5) ustala się poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;

6) ogranicza się powierzchnię zabudowy:

- a) do 30% działki,
- b) budynku gospodarczo-garażowego do 60,0 m²;

7) ogranicza się intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9;

8) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;

9) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;

10) ustala się sytuowanie budynków względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;

11) ustala się liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 21 pkt 5.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U** :

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) na terenie **1MN/U** jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego albo usługowego na każdej działce budowlanej, przy czym w budynku mieszkalno - usługowym powierzchnia lokalu usługowego nie może przekraczać 60% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) na terenie **2MN/U** jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno - usługowego na każdej działce budowlanej, przy czym w budynku mieszkalno - usługowym powierzchnia lokalu usługowego nie może przekraczać 60% powierzchni użytkowej budynku,
 - c) budynków w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - d) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - e) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, przy czym budynek może być wolno stojący lub przybudowany,
 - b) 1 kondygnacji podziemnej,
 - c) zbiorników wodnych o powierzchni nie większej niż 60,0 m²,
 - d) wiat ogrodowych i garażowych o powierzchni nie większej niż 25,0 m²,
 - e) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków oraz na ogrodzeniu,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się dachy płaskie lub strome dwuspadowe dla głównej bryły budynku o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 30° w kolorze czerwieni lub ceglastym, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się pokrycie dachu stromego blachą albo materiałem dachówkopodobnym;
- 4) ustala się lokalizację głównej kalenicy w budynku z dachem stromym równoległe do wyznaczonej na działce budowlanej obowiązującej linii zabudowy;
- 5) ogranicza się wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, z zastrzeżeniem lit. b, – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz:
 - dla dachów stromych - nie więcej niż 10,0 m,
 - dla dachów płaskich - nie więcej niż 8,0 m,
 - b) budynków usługowych zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej – do 5,0 m,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m,
 - d) wiat – do 4,0 m;
- 6) ustala się poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 7) ustala się szerokość elewacji frontowej nie większą niż 26,0 m;
- 8) ogranicza się powierzchnię zabudowy:
 - a) na terenie **1MN/U** – do 40% działki budowlanej, a na terenie **2MN/U** do 35% działki budowlanej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do 80,0 m²;
- 9) ogranicza się intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0;
- 10) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;

- 11) ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600,0 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 12) ustala się sytuowanie budynków względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 13) ustala się liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 21 pkt 5.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1U**, **2U** i **3U** :

- 1) ustala się lokalizację usług nieuciążliwych oraz towarzyszących im urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) w budynku usługowym na terenie **1U** wbudowanego lokalu mieszkalnego o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) targowiska na terenie **3U**,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - e) reklamy o powierzchni łącznej nie większej niż 4,0 m² lokalizowanej na elewacji budynku,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²;
- 4) w zakresie dachów ustala się na terenach:
 - a) **1U** i **3U** - dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°, przy czym dla dachów o kącie nachylenia od 20° nakaz krycia dachówką w kolorze czerwieni lub ceglastym,
 - b) **2U** – wyłącznie dachy płaskie;
- 5) ustala się usytuowanie kalenicy głównej dachu stromego we frontowych budynkach lokalizowanych przy obowiązującej linii zabudowy prostopadłe do przyległego pasa drogowego;
- 6) ustala się poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 1,0 m nad poziomem terenu;
- 7) ogranicza się wysokość:
 - a) budynków na terenach **1U** i **3U** - do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,
 - b) budynków na terenie **2U** - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,0 m,
 - c) wiat i zadaszeń do 6,0 m,
 - d) budowli do 12,0 m;
- 8) ogranicza się powierzchnię zabudowy działki do 50%, z dopuszczeniem zachowania dotychczasowej powierzchni zabudowy na działkach nr: 1026/29, 1026/57, 1026/61, 1026/33, 1026/34, 1026/35, 1026/62;
- 9) ogranicza się intensywność zabudowy od 0,15 do 1,0 oraz wyłącznie dla działek wymienionych w pkt 8 od 0,3 do 1,8;
- 10) ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej, a dla działek wymienionych w pkt 8 nie mniejszą niż 5%;
- 11) z zastrzeżeniem pkt 12 ustala się powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 1500 m² na terenie **1U**,
 - b) 200,0 m² na terenie **2U**,
 - c) 1100 m² na terenie **3U**;

- 12) dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych niż określone w pkt 11 lit. a i c dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 13) ustala się sytuowanie budynków względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 14) ustala się liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 21 pkt 5.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **US** :

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym: boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw i innych,
 - b) budynków i hal sportowych, w tym: budynku szatni z węzłem sanitarnym, magazynu i zaplecza administracyjnego,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynku usługowego w zakresie usług kultury, gastronomii,
 - b) parkingu w zieleni,
 - c) zbiorników wodnych i basenów,
 - d) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m² na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się dowolne formy dachów, w tym pokrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne;
- 4) ogranicza się wysokość:
 - a) budynków – do jednej kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 8,0 m,
 - b) obiektów budowlanych - do 15,0 m;
- 5) ogranicza się powierzchnię zabudowy działki do 40%;
- 6) ogranicza się intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
- 7) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1500,0 m²;
- 9) ustala się sytuowanie budynków względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 10) ustala się liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 21 pkt 5.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP** :

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną, w formie zieleni izolacyjnej lub skweru;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych i pieszo-rowerowych,
 - b) pomników,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) wyłącznie na terenie **1ZP**:
 - plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych i placów zabaw,
 - zbiorników wodnych;
- 3) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;

4) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 14. 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** :

1) ustala się lokalizację:

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

2) dopuszcza się wydzielenie miejsc parkingowych, w szczególności na terenach: **1KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 6KD-D, 7KD-D**.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu parkingu, oznaczonego symbolem **KDP** :

1) ustala się lokalizację:

- a) parkingów w zieleni,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% powierzchni terenu;

3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem **KDW** ustala się lokalizację:

1) urządzeń infrastruktury drogowej;

2) placu do zawracania pojazdów na zakończeniu drogi;

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 17. 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 3,5 m;

4) dachy dowolne.

§ 18. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie w obszarze objętym planem.

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

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

2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości według parametrów ustalonych dla działek w § 9 - § 12;

3) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 20,0 m, przy czym dopuszcza się wyłącznie dla działek budowlanych położonych na terenie **2U** - szerokość frontu nie mniejszą niż 6,0 m;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego – od 85° do 95°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 55° - 115°, w szczególności dla działek położonych:

- a) w rejonie załamania pasa drogowego oraz na odcinkach łuku,
- b) w rejonie skrzyżowania dróg, dla działek narożnikowych.

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

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

- 1) dla dróg publicznych oznaczonych symbolem **KD-D** - klasę dojazdową;
- 2) szerokość dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KD-D** – od 13,1 m do 14,0 m,
 - b) **2KD-D** – od 8,0 m do 13,6 m,
 - c) **3KD-D** – od 15,0 m do 17,1 m,
 - d) **4KD-D** – od 13,1 m do 17,1 m,
 - e) **5KD-D** – od 3,6 m do 5,0 m, przy czym teren **5KD-D** stanowi fragment pasa drogowego ul. Towarowej, zlokalizowanej poza planem,
 - f) **6KD-D** – od 7,7 m do 15,0 m,
 - g) **7KD-D** – 15,0 m,
 - h) **KDW** – 6,0 m, oraz do 13,5 m na wysokości placu do zawracania pojazdów, przy czym dodatkowo zastosowano poszerzenia na skrzyżowaniach;
- 3) powiązanie dróg publicznych **1KD-D, 2KD-D** i **5KD-D** z zewnętrznym podstawowym układem komunikacyjnym, w tym ul. Dworcową poza planem;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z przyległych dróg publicznych **KD-D** oraz z ul. Dworcowej poza planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6 i 7 lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny albo użytkowy,
 - b) dla lokali mieszkalnych w zabudowie usługowej – 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - c) dla budynków usługowych oraz sportowo-rekreacyjnych – 2,5 miejsca parkingowego na 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług handlu - 4 miejsca parkingowe na 100,0 m² powierzchni sprzedaży,
 - e) dla obiektów zamieszkania zbiorowego – 5 miejsc parkingowych na 10 miejsc noclegowych,
 - f) dla obiektów gastronomicznych - 3 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
 - g) 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni urządzonej plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych;
- 6) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 7) dla miejsc parkingowych ustala się:
 - a) sumaryczną liczbę miejsc parkingowych w obiektach wielofunkcyjnych,
 - b) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenach **1U** i **2U** dopuszczenie lokalizacji części miejsc parkingowych poza granicami działki budowlanej na terenach **KDP, 1KD-D, 4KD-D i 5KD-D**, przy czym dla istniejącej zabudowy na terenie **1U** nakazuje się zapewnienie min. 4 miejsc parkingowych dla pracowników w granicach działki budowlanej,
 - d) dla planowanej zabudowy na terenie **US** oraz dla targowiska na terenie **3U** dopuszczenie lokalizacji części miejsc parkingowych poza granicami działki budowlanej w przyległych drogach: **3KD-D, 6KD-D i 7KD-D**.

§ 22. 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 ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) z zastrzeżeniem lit. c dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej, w szczególności wód odprowadzanych z powierzchni niezanieczyszczonych,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej w tym:
- a) dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych:
 - budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych, kablowych,
 - lokalizację stacji transformatorowych na terenie **E**,
 - dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych na pozostałych terenach,
 - b) w przypadku lokalizacji nowej stacji małogabarytowej ustala się:
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35,0 m² i nie większej niż 60,0 m²,
 - zachowanie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania, określonych w § 17,
 - c) dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w ciepło z istniejącej i rozbudowanej sieci ciepłej;
- 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 linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe,
 - c) w zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej dopuszcza się lokalizację:
 - stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolno stojących na wydzielonych działkach budowlanych,
 - na terenach **MN** i **MN/U** wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 23. Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 24. W zakresie granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji ustala się:

- 1) granicę obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji zgodnie z rysunkiem planu, obejmującą tereny **1ZP**, **US**, **3U**, **3KD-D**, **7KD-D**, **KDW**, **E** oraz częściowo **1U**, **2MN/U** i **4KD-D**;
- 2) dopuszczenie przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu dla dostosowania do planowanej funkcji i lokalizacji zabudowy, w szczególności poprzez podniesienie i wyrównanie rzędnej terenu;
- 3) rekultywację gruntów na terenach przekształconych w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

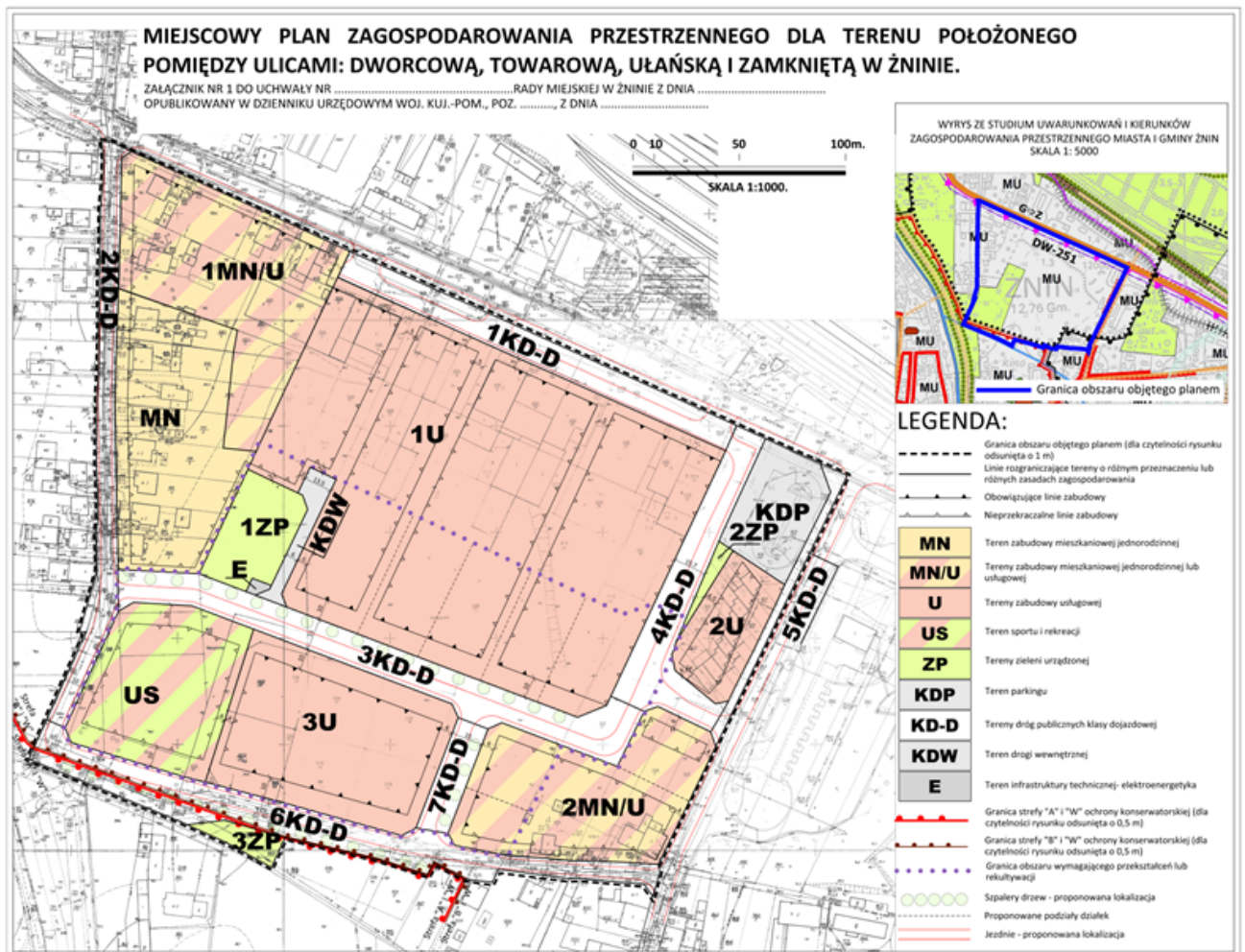
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Kozierek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/335/2017
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 27 stycznia 2017 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/335/2017
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 27 stycznia 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Dworcową, Towarową, Ulańską i Zamkniętą
w Żninie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 24 września do dnia 22 października 2015 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 5 listopada 2015 r. zgłoszono 1 uwagę. Uwaga została rozparzona przez Burmistrza Żnina i częściowo uwzględniona, trzy punkty uwagi uwzględniono w całości, a jeden punkt w części.

2. Lista nieuwzględnionych uwag zgłoszonych w terminie od 24 września do 5 listopada 2015 r.:

Uwaga wniesiona przez Sz. G.

Treść uwagi: Proszę o wprowadzenie zmian dla konturu 1MN/U: zwiększenie dopuszczalnej pow. zabudowy działki do 60% z uwagi na istniejącą zabudowę na działce nr 1001/7 z istniejącym budynkiem handlowym, jak i niedaleką przyszłość innych nieruchomości w powyższym konturze, gdzie przeważające znaczenie uzyska działalność usługowa nad funkcją mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zwiększenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki na terenie 1MN/U do 60%, lecz wyłącznie do 40%.

Ustalone w planie przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej o symbolu MN/U jest mieszane – dopuszcza się tu lokalizację jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego. W planie przyjęto dla tej zabudowy parametry i wskaźniki, które ograniczają nadmierną intensywność zabudowy dla zachowania standardów, które pozwolą na właściwe funkcjonowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tym terenie. Wnioskowane zmiany prawie dwukrotnie zwiększają obecną powierzchnię zabudowy, co jest w tym terenie niepożądane. Mogłoby to skutkować wybudowaniem dużego obiektu usługowego o powierzchni zabudowy powyżej 500 m², oraz zajęcie powierzchni działki niezbędnej dla lokalizacji miejsc parkingowych.

Obecnie na terenie 1MN/U dominuje zabudowa mieszkaniowa nad usługową, zatem zasadne jest pozostawienie parametrów zabudowy zbliżonych do zabudowy istniejącej na tym terenie.

§ 2. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 10 listopada do 9 grudnia 2016 r. oraz w terminie składania uwag do 23 grudnia 2016 r. nie zgłoszono uwag.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego pomiędzy ulicami: Dworcową, Towarową, Ułańską i Zamkniętą w Żninie, 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 2016 r. poz. 778, ze 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.

UZASADNIENIE

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 8,5 ha, położony jest w mieście Żninie, w rejonie ulic: Dworcowej Towarowej, Ułańskiej i Zamkniętej. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej,
- 3) tereny zabudowy usługowej,
- 4) teren sportu i rekreacji,
- 5) tereny zieleni urządzonej,
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- 7) teren parkingu,
- 8) teren drogi wewnętrznej,
- 9) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. 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 i usługowej, tereny zieleni, zieleń urządzonej.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, przyjętego uchwałą Nr XLVI/401/2010 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 31 sierpnia 2010 r. i VII/34/2011 z dnia 30 marca 2011 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Dworcową, Towarową, Ułańską i Zamkniętą w Żninie 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 – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy usługowej. Plan łączy na terenie funkcje mieszkaniowe jednorodzinne i usługowe występujące w zabudowie zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Na części obszaru objętego zakresem niniejszej uchwały obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki (Uchwała Nr XVI/93/2007 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 9 listopada 2007 r). Przedmiotowy plan miejscowy koryguje przebieg układu komunikacyjnego w obszarze obecnie niezabudowanym oraz zmienia nieznacznie przeznaczenie terenów, zachowując usługowo-mieszkaniowy charakter zabudowy. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o ulice Dworcową, Towarową, Ułańską, Zamkniętą i planowane drogi dojazdowe, zapewniające główną obsługę komunikacyjną terenów usługowych i mieszkaniowo-usługowych.

Celem opracowania niniejszego planu jest korekta układu przestrzennego zgodnie z oczekiwaniami inwestorów i właścicieli terenów położonych w granicach planu, która pozwoli rozwinąć istniejącą na terenie zabudowę usługową z zachowaniem racjonalnego układu przestrzennego.

Mając na celu zrównoważony rozwój gminy w 2007 roku uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki dla znacznego obszaru położonego w centrum miasta. Obowiązujący plan wyznacza gęstą sieć planowanych dróg publicznych klasy dojazdowej, ogranicza zasięg terenów usługowych położonych wzdłuż ulicy Dworcowej oraz wyznacza teren usług handlu w formie placu targowego. Gęsta sieć dróg jest nieuzasadniona ze względu na skutki finansowe dla gminy. Opracowany nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego racjonalizuje sieć dróg publicznych i terenów zieleni. Wprowadza drogi 3KD-K, 4KD-D i 7KD-D, wyposażone w szpalery drzew wzdłuż jezdni i umożliwiające lokalizację miejsc postojowych. Nowy plan poszerza tereny usługowe położone wzdłuż ulicy Dworcowej zgodnie z wnioskami właścicieli tych terenów. Wyznaczono także teren usługowy z dopuszczeniem lokalizacji targowiska (3U), teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny mieszkaniowo-usługowe, teren sportu i rekreacji oraz tereny zieleni, niezbędne w obszarach śródmiejskich.

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

Wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) spełniają zapisy § 7 uchwały. W planie wyznaczono strefy „A” i „W” oraz „B” i „W” ochrony konserwatorskiej oraz ustalono dla nich zasady ochrony.

Zaplanowanie terenów zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy oraz szerokości układu komunikacyjnego spełnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (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 wagi 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 dojazdowych, teren parkingu, tereny zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji. Na cele publiczne przeznaczono głównie grunty stanowiące w własność Gminy Żnin (niewielkie fragmenty dróg stanowią własność prywatną). Natomiast pod zabudowę usługową, mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową przeznaczone zostały grunty prywatne oraz grunty stanowiące własność Gminy Żnin.

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 i na innych terenach.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach 9 - 31 października 2014 r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 24 września - 22 października 2015 r. oraz w dniach 10 listopada - 9 grudnia 2016 r., 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.

Zmiana przebiegu dróg publicznych oraz zmniejszenie ich długości względem obowiązującego planu, uwzględniają 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). W granicach miasta Żnina maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy) nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej, gdyż miasto nie jest wyposażone w komunikację miejską. W bezpośrednim sąsiedztwie planu zlokalizowany jest natomiast dworzec PKS. Komunikacja PKS zapewnia publiczny transport międzymiastowy i wewnątrzgminny, w tym połączenia z obszarem wiejskim oraz miastami: Poznań, Bydgoszcz i Inowrocław. Zlokalizowany w sąsiedztwie planu dworzec kolei wąskotorowej w sezonie letnim zapewnia połączenia turystyczne do Wenecji, Biskupina i Gąsawy. Obszar planu obsługuje głównie indywidualna komunikacja samochodowa. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, w obszarze śródmiejskim będzie sprzyjało minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego w przypadku wprowadzenia transportu publicznego w granicach miasta. Istniejące ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Ww. ulice są przyjazne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych.

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 zabudowy o takim samym przeznaczeniu oraz stanowi uzupełnienie tkanki śródmiejskiej.

Sporządzenie planu jest również zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Żnin, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Żninie Nr XXV/272/2016 z dnia 4 listopada 2016 r. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy

ulicami: Dworcową, Towarową, Ułańską i Zamkniętą w Żninie wskazano w analizie jako plan będący w opracowaniu.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy), wykonane analizy w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu” wykazały dodatni wynik finansowy. Wynik taki związany jest z racjonalizacją układu komunikacyjnego, zwiększeniem atrakcyjności terenów miejskich, które mogą zostać sprzedane, zmniejszeniem kosztów budowy dróg, infrastruktury sieciowej i urządzenia zieleni oraz zwiększeniem terenów pod działalność gospodarczą co wpłynie na wzrost wpływu z podatku od nieruchomości.

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

Rada Miejska w Żninie w dniu 18 czerwca 2014 roku podjęła Uchwałę Nr XXXIII/458/2014, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami: Dworcową, Towarową, Ułańską i Zamkniętą w Żninie.

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.

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Burmistrz Żnina ogłosił w prasie „Pałuki” w dniu 9.10.2014 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 9.10.2014 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 9.10.2014 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 podany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia 19.05.2015 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 11.08.2015 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu 28.07.2015 r. uzyskał opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniach od 20.07. do 11.08.2015 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, 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;
- 10) w dniach od 24.09 do 22.10.2015 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („Pałuki” w dniu 17.09.2015 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie i na stronie internetowej oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 7.10.2015 r zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 11) rozpatrzył uwagę złożoną do projektu planu w dniu 19 listopada 2015 r.; uwaga została częściowo uwzględniona, trzy punkty uwagi uwzględniono w całości, a jeden punkt w części.
- 12) w dniach 11.07.2016 r. oraz 10.10.2016 r. uzyskał ponowne uzgodnienia konserwatora zabytków oraz w dniu 24.10.2016 r. uzyskał ponowne uzgodnienie zarządcy dróg wojewódzkich;

13) w dniach od 10.11 do 9.12.2016 r wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („Pałuki” w dniu 3.11.2016 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie i na stronie internetowej oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 29.11.2016 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami; w wyznaczonym terminie do dnia 23.12.2016 r. nie zgłoszono uwag.

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.

Sporządził: Sławomir Chrośniak

Sprawdził : Paweł Piechowiak

Zaopiniowano pozytywnie przez Kancelarię Prawną