

**UCHWAŁA NR XXXIV/392/2017  
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 30 czerwca 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki dla terenu położonego w rejonie ulic: Dworcowej, Potockiego i 700-lecia w Żninie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki dla terenu położonego w rejonie ulic: Dworcowej, Potockiego i 700-lecia w Żninie, zwaną dalej planem, stwierdzając że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin<sup>2)</sup>.

2. Plan stanowi częściową zmianę miejscowego planu 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. (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2008 r. Nr 25, poz. 340, ze zm.<sup>3)</sup>)).

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 1,4 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu pomiędzy ulicami: Dworcową, Potockiego i 700-lecia w Żninie.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki dla terenu położonego w rejonie ulic: Dworcowej, Potockiego i 700-lecia w Żninie”, opracowany w skali 1 : 1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- b) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- c) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) 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 wysokich walorach architektonicznych nie stosuje się wykończenia ścian z blachy trapezowej lub falistej;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą dopuszczalny obszar lokalizacji budynku;

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r. poz. 1579 i poz.1948 oraz z 2017 r. poz.730 i 935

<sup>2)</sup> Uchwały Rady Miejskiej w Żninie Nr XLVI/401/2010 z dnia 31 sierpnia 2010 r. i Nr VII/34/2011 z dnia 30 marca 2011 r.

<sup>3)</sup> 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

- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 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) 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 budynku;
- 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 ścian 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) zwartej zabudowie śródmiejskiej - należy przez to rozumieć zabudowę intensywną, w której budynki zlokalizowane na tej samej działce budowlanej albo na działkach graniczących przylegają do siebie, w której dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej.

§ 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.

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

- 1) położenie obszaru objętego planem w granicy strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej;
- 2) oznaczenie graficzne obiektu wpisanego do 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 usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) teren zabudowy usługowej dworca kolei wąskotorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/KK**;
- 3) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDP**;
- 4) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDx**;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych:

- a) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - d oraz z zastrzeżeniem § 12 pkt 2 lit. a;
  - b) na danym terenie przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane:
    - schody zewnętrzne, balkony, tarasy,
    - wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku,
  - c) dopuszczenie wycofania zabudowy względem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy w głąb działki wyłącznie w przypadku budynków odsuniętych od obowiązującej linii zabudowy na odległość nie mniejszą niż 20 m,
  - d) dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnikowych dopuszcza się usytuowanie budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linią zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na terenach **U** i **U/KK** dopuszcza się lokalizację budynków w zwartej zabudowie śródmiejskiej, bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy z zachowaniem przepisów odrębnych;
  - 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 istniejących budynków, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu,
    - b) zachowania dotychczasowej geometrii dachów przy rozbudowie budynków istniejących;
  - 5) z zastrzeżeniem §6 pkt 8 ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w tym na granicy działek budowlanych, wzbogacone zielenią, przy czym dopuszcza się:
    - a) zwiększenie wysokości do nie więcej niż 1,8 m na terenach **U** i **U/KK**,
    - b) lokalizację ogrodzeń pełnych wyłącznie na terenie **U/KK**;
  - 6) zakaz lokalizacji prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
  - 7) zastosowanie ustalonych w planie zasad kształtowania połączeń dachowych dla głównych, dominujących połączeń dachu, a dla pozostałych elementów w tym: lukarn, świetlików i uzupełniających połączeń dachu dopuszczenie zastosowania innych rozwiązań;
  - 8) nakaz kształtowania elewacji frontowych od przyległych dróg publicznych jako elewacji o wysokich walorach architektonicznych;
  - 9) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów wyposażenia dróg takich jak: jezdnie i chodniki.

#### § 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 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 planu 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 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.

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

- 1) ochronę konserwatorską historycznego zespołu miejskiego Żnina ze względu na położenie obszaru objętego planem w całości w granicach strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej, której podlegają:
  - a) układ przestrzenny z historycznymi elementami zabudowy, ulic i zieleni,
  - b) obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków,
  - c) zabytki archeologiczne;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków w granicach strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej:
  - a) zachowanie historycznej zabudowy, jej konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, w tym zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,
  - b) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego w tym: podziału parcelacyjnego, rozplanowania ulic, placów, wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
  - c) dopuszczenie uzupełnienia zabudowy z dostosowaniem nowej zabudowy w zakresie 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 - §12,
  - d) wkomponowanie nowych obiektów w zabytkowe otoczenie zespołu dworca kolejowego z naturalnej czerwonej cegły, w szczególności w zakresie kolorystyki obiektów oraz zastosowania trwałych i estetycznych materiałów wykończeniowych elewacji i pokryć dachowych, zakaz stosowania na elewacji budynków kolorów jaskrawych oraz niebieskich i fioletowych,
  - e) zakaz lokalizacji obiektów typowych, powtarzalnych.

§ 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 **U** i **U/KK**.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

- 1) lokalizację usług nieuciążliwych oraz towarzyszących im urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie:
  - a) zachowania:
    - istniejącego budynku, z dopuszczeniem remontu i przebudowy,
    - istniejących lokali mieszkalnych,
  - b) lokalizacji:
    - wyłącznie nawierzchni rozbieralnych,

- 1 kondygnacji podziemnej;
- szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
- 1 reklamy lokalizowanej na elewacji budynku, o powierzchni nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup>,
- obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 4) zachowanie dotychczasowej geometrii dachu, przy czym dla dachów stromych nakaz krycia dachówką w kolorze czerwieni lub ceglastym, albo blachą w kolorze szarym;
- 5) wysokość budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 14,0 m, przy czym trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszu;
- 6) powierzchnię zabudowy działki do 52%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 1,0 do 2,1;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5%;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 10) liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 19 pkt 5.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **2U** ustala się:

- 1) lokalizację usług nieuciążliwych oraz towarzyszących im urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wbudowanego lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej nie większej niż 80,0 m<sup>2</sup>;
  - b) wyłącznie nawierzchni rozbieralnych,
  - c) 1 kondygnacji podziemnej;
  - d) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na elewacji budynku lub na ogrodzeniu,
  - e) 1 reklamy lokalizowanej na elewacji budynku, o powierzchni nie większej niż 5% powierzchni elewacji,
  - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 10,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki do 55%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,85 do 1,65;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 360 m<sup>2</sup>;
- 9) liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 19 pkt 5.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **3U** ustala się:

- 1) lokalizację usług nieuciążliwych oraz towarzyszących im urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wyłącznie nawierzchni rozbieralnych,
  - b) 1 kondygnacji podziemnej;
  - c) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
  - d) 1 reklamy lokalizowanej na elewacji budynku, o powierzchni nie większej niż 4,0 m<sup>2</sup>,
  - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość:
  - a) budynków w przypadku rozbudowy istniejącego budynku – do 3 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 14,0 m,
  - b) nowych budynków - 2 kondygnacje nadziemne oraz nie więcej niż 10,0 m,
  - c) wiat i zadaszeń do 6,0 m,
  - d) budowli do 10,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki do 40%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,5 do 1,6;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500,0 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 10) liczbę miejsc parkingowych zgodnie z § 19 pkt 5.

**§ 12.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej dworca kolei wąskotorowej, oznaczonego symbolem **U/KK** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących ceglanych zabudowań dworca kolei wąskotorowej oraz lokalizację:
  - a) zabudowy usługowej, w tym budynków i budowli dworca kolei wąskotorowej, związanych z obsługą ruchu kolejowego, podróżnych, magazynowaniem i serwisowaniem pojazdów i urządzeń, w tym w szczególności:
    - budynku dworca z salą sprzedaży biletów, poczekalnią dla podróżnych, lokalem gastronomicznym lub handlowym,
    - peronów,
    - budynków i wiat magazynowych lub warsztatowych,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zadaszeń peronów poza wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) letniej poczekalni dworcowej w wagonie,
  - c) ekspozycji plenerowej,
  - d) wyłącznie nawierzchni rozbieralnych,
  - e) zbiorników na paliwo jako wolnostojących lub podziemnych,
  - f) 1 kondygnacji podziemnej;
  - g) szyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków lub na ogrodzeniu,
  - h) 1 reklamy o powierzchni nie większej niż 8,0 m<sup>2</sup>,
  - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, przy czym dla dachów stromych nakaz krycia dachówką w kolorze czerwieni lub ceglonym, albo blachą w kolorze szarym;
- 4) wysokość:
  - a) budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,
  - b) wiat i zadaszeń do 6,0 m,

- c) budowli do 12,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki do 30%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,6;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem wydzielenia mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 9) nie mniej niż 10 miejsc parkingowych dla pracowników i klientów, z zastrzeżeniem § 19 pkt 6 i 7 lit. b.

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

- 1) lokalizację:
  - a) parkingu,
  - b) wyłącznie nawierzchni rozbieralnych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu publicznego ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **KDx** ustala się lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyłącznie nawierzchni rozbieralnych;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego symbolem **KD-L** ustala się lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury drogowej w powiązaniu z zagospodarowaniem pasa drogowego ul. Potockiego – poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 16. 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.

§ 17. 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 12,0 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego – od 85° do 95°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 50° - 120°, w szczególności dla działek położonych:
  - a) w rejonie załamania pasa drogowego oraz na odcinkach łuku,
  - b) w rejonie skrzyżowania dróg, dla działek narożnikowych.

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

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

- 1) dla drogi publicznej, oznaczonej symbolem **KD-L** - klasę lokalną;

- 2) szerokość drogi **KD-L** zgodnie z rysunkiem planu – maksymalnie 5,8 m, przy czym droga stanowi fragment pasa drogowego ul. Potockiego, położonego w zasadniczej części poza planem;
- 3) powiązanie drogi **KD-L** z zewnętrznym podstawowym układem komunikacyjnym, w tym ul. Dworcową i ul. 700-lecia, poza planem;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z przyległych dróg publicznych poza planem: ul. Dworcowej i ul. 700-lecia oraz z ul. Potockiego;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 6 i 7 lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny w zabudowie usługowej,
  - b) dla budynków usługowych – 2,5 miejsca parkingowego na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) dla usług handlu - 4 miejsca parkingowe na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla obiektów zamieszkania zbiorowego – 5 miejsc parkingowych na 10 miejsc noclegowych,
  - e) dla obiektów gastronomicznych - 3 miejsca parkingowe na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
- 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 zabudowy zlokalizowanej na terenach **1U** i **2U** dopuszczenie lokalizacji nie mniej niż 3 miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej oraz pozostałych miejsc parkingowych poza granicami działki budowlanej na terenie **KDP** lub w przyległej drodze publicznej – ul. Potockiego.

**§ 20.** 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 zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej, w tym:
  - a) dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych:
    - budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych, kablowych,
    - dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych;



b) w przypadku lokalizacji nowej stacji małogabarytowej:

- dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35,0 m<sup>2</sup>,
- minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 0%;
- wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m;
- dachy płaskie lub strome dwuspadowe o kącie nachylenia płaci dachowych od 25 do 45°,

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.

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

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

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

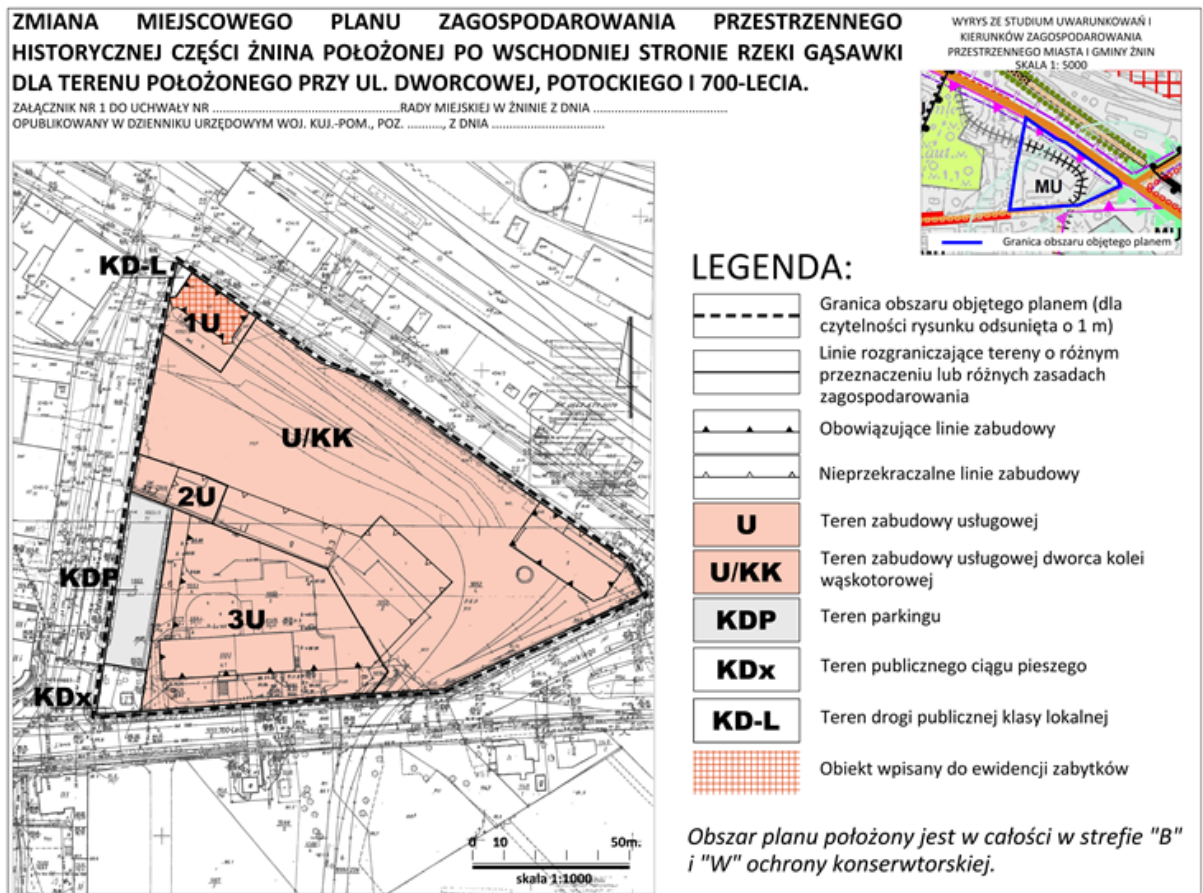
**§ 24.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Grzegorz Kozierek**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/392/2017  
Rady Miejskiej w Żninie  
z dnia 30 czerwca 2017 r.

### Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIV/392/2017  
Rady Miejskiej w Żninie  
z dnia 30 czerwca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki dla terenu położonego  
w rejonie ulic: Dworcowej, Potockiego i 700-lecia w Żninie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 24 września do 22 października 2015 r. oraz w terminie do składania uwag- do dnia 5 listopada 2015 r. zgłoszono jedną uwagę, która została częściowo nieuwzględniona.

**Uwaga wniesiona przez M.W.**

**Treść uwagi:**

Wniosek o ujednoczenie ustaleń dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U na następujące:

- 1) Ograniczenie powierzchni zabudowy działki do 50%.
- 2) Ustalenie powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 10% powierzchni działki budowlanej.
- 3) Ustalenie powierzchni nowo wydzielonej działki nie mniejszej niż 250m<sup>2</sup>.
- 4) Ustalenie szerokości nowo wydzielonej działki nie mniejszej niż 10,0m.
- 5) Wykreślenie zapisu: „dla zabudowy zlokalizowanej na terenach 1U i 2U dopuszczenie lokalizacji nie mniej niż 3 miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej oraz pozostałych miejsc parkingowych poza granicami działki” lub zmiana zapisu na następujący: „dla zabudowy zlokalizowanej na terenach 1U, 2U i 3U dopuszczenie lokalizacji nie mniej niż 3 miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej oraz pozostałych miejsc parkingowych poza granicami działki”.

**Rozstrzygnięcie:** częściowo nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Nie przewiduje się ujednoczenia parametrów zabudowy dla terenów 1U, 2U i 3U, oraz proponowanej zmiany ustaleń planu wg punktów uwagi nr 1, 2, 4 i 5. Zabudowa poszczególnych terenów ma zróżnicowany charakter i zasadnym jest utrzymanie zróżnicowanych zapisów planu. Zapisy planu dopuszczające lokalizację miejsc parkingowych poza terenem dotyczą działek istniejących, intensywnie zabudowanych i nie powinny być rozszerzane na pozostałe tereny.

Dla terenu 3U uwzględniono częściowo uwagę w zakresie zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki budowlanej z wartości 1500 m<sup>2</sup> na 500 m<sup>2</sup>.

**§ 2.** Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 14 kwietnia do 8 maja 2017 r. oraz w terminie do składania uwag- do dnia 22 maja 2017 r. nie zgłoszono żadnej uwagi.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki dla terenu położonego w rejonie ulic: Dworcowej, Potockiego i 700-lecia 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 2017 r. poz. 1073) 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 1,4 ha, położony jest w Żninie, w rejonie ulic: Dworcowej, Potockiego i 700-lecia. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy usługowej,
- 2) teren zabudowy usługowej dworca kolei wąskotorowej,
- 3) teren parkingu,
- 4) teren publicznego ciągu pieszego,
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), 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.

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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki dla terenu położonego w rejonie ulic: Dworcowej, Potockiego i 700-lecia 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 – utrzymuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy usługowej oraz teren dworca kolei wąskotorowej. Na całym obszarze objętym 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.). Obowiązujący plan miejscowy przeznacza większość terenu pod zabudowę usługową (U8, U9). Przedmiotowa zmiana planu miejscowego utrzymuje usługowy charakter zabudowy, różnicując charakter, formę i parametry zabudowy na poszczególnych terenach.

Celem opracowania niniejszej zmiany planu jest uregulowanie sposobu zagospodarowania, użytkowania i przeznaczenia obszaru planu z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa.

Mając na celu zrównoważony rozwój gminy w 2007 roku uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla znacznego obszaru położonego w centrum miasta Żnina. Dla wskazanego obszaru obowiązujący plan wyznacza tereny zabudowy usługowej, teren parkingu oraz teren komunikacji pieszej. Opracowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydziela dwa nowe tereny zabudowy usługowej o charakterze i parametrach odmiennych od ustaleń obowiązujących na istniejących terenach zabudowy usługowej (dworca kolei oraz budynku biurowo-usługowego). Dotyczy to terenu, na którym zlokalizowany jest zabytkowy budynek mieszkalno-usługowy, dla którego zmiana planu zakłada funkcję usługową z dopuszczeniem zachowania istniejących lokali mieszkalnych. Plan wprowadza także dla tego terenu szczegółowe zapisy dotyczące ochrony konserwatorskiej. Drugim wyznaczonym terenem zabudowy usługowej jest teren 2U dostępny z ulicy Potockiego, zabudowany budynkiem usługowym. Dla terenu określono parametry zabudowy dostosowane do niewielkich rozmiarów działki oraz istniejącej i planowanej zabudowy na tym terenie. Zmiana planu aktualizuje także zapisy planu dotyczące inwestowania na terenie dworca kolei wąskotorowej zgodnie z aktualnymi zamierzeniami inwestycyjnymi.

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 ochroną objęto układ przestrzenny z historycznymi elementami zabudowy, ulic i zieleni, obiekty zabytkowe wpisane do ewidencji zabytków oraz zabytki archeologiczne, położone w strefie „B” i „W” ochrony

konserwatorskiej.

Zapisy planu dotyczące: zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy usługowej 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 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 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 drogi publicznej, parkingu i publicznego ciągu pieszego. Na cele publiczne, przeznaczono grunty stanowiące w własność miasta Żnina oraz Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym, które w obowiązującym planie także stanowią tereny publiczne. Natomiast pod zabudowę usługową przeznaczone zostały głównie grunty prywatne oraz grunty stanowiące własność Skarbu Państwa będące w użytkowaniu wieczystym.

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 okalających obszar objęty zmianą planu.

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 14 kwietnia – 8 maja 2017 r. przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej [www.bip.umznin.pl](http://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 usługowych w śródmieściu miasta Żnina, w sąsiedztwie wykształconej siatki miejskich 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 sąsiedztwie planu zlokalizowany jest natomiast dworzec PKS, który zapewnia publiczny transport międzymiastowy i wewnątrzmiastowy. Zlokalizowany w granicach planu dworzec kolei wąskotorowej w sezonie letnim zapewnia połączenia turystyczne do Wenecji, Biskupina i Gąsawy. Obszar planu obsługuje przede wszystkim indywidualna komunikacja samochodowa. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, w obszarze śródmiejskim sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące ulice okalające obszar zmiany planu 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. Wszystkie ulice są też wyposażone w chodnik.

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 i 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. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki dla terenu położonego w rejonie ulic: Dworcowej, Potockiego i 700-lecia w Żninie wskazana została 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 brak znacznego wpływu na finanse publiczne wskutek uchwalenia planu. Uchwalenie zmiany planu nie wpłynie znacząco na wysokość podatku od nieruchomości, wpływy z renty planistycznej czy opłaty adiacenckiej. Nie zwiększy także wydatków Gminy związanych w terenami położonymi w granicach zmiany planu.

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/456/2014, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki dla terenu położonego w rejonie ulic: Dworcowej, Potockiego i 700-lecia w Żninie.

Burmistrz Żnina przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania 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 9 października 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 podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia 19 maja 2015 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 11 sierpnia 2015 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu 27 lipca 2015 r. uzyskał opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniach od 27 lipca do 2 września 2015 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;
- 10) w dniach od 24 września do 22 października 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 września 2015 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 11) w dniu 7 października 2015 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 12) przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 5 listopada 2015 r. (w wyznaczonym terminie

- wpłynęła 1 uwaga);
- 13) rozpatrzył uwagę złożoną do projektu planu 19 listopada 2015 r.; uwaga została częściowo uwzględniona; szczegółowy zakres rozstrzygnięcia określa załącznik nr 2 do uchwały;
  - 14) wprowadził zmiany w zakresie kształtowania pierzei zabudowy wzdłuż ul. Potockiego oraz ponowił procedurę planistyczną w niezbędnym zakresie;
  - 15) dnia 29 listopada 2016 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
  - 16) dnia 8 lutego 2017 r. uzyskał ponowne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
  - 17) w dniach od 14 kwietnia do 8 maja 2017 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („Pałuki” w dniu 6 kwietnia 2017 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
  - 18) w dniu 25 kwietnia 2017 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
  - 19) przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 22 maja 2017 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.