

UCHWAŁA NR XLIII/516/2018

RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE

z dnia 13 kwietnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Chomiąża Księża, Kierzkowo, Skarbienice, Wenecja i Wójcin, Etap 2 sołectwo Wenecja

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn.zm.²⁾), w związku z art.4 ust. 2 ustawy z 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2010 r. Nr 130, poz.871) oraz uchwały Nr XIX/116/2007 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 28 grudnia 2007 r. i uchwały Nr XXXI /425/2014 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 27 marca 2014 r., po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin przyjętym uchwałą Nr XLVI/401/2010 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 31 sierpnia 2010 r. oraz uchwałą nr V/34/2011 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 30 marca 2011 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw Chomiąża Księża, Kierzkowo, Skarbienice, Wenecja i Wójcin, Etap 2 obejmujący sołectwo Wenecja.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunkach planu w skali 1:2000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu – stanowiący załącznik nr 1, podzielony na arkusze 2.1, 2.2 i 2.3 w skali 1:2000, oraz arkusze 2A, 2B, 2C, 2D i 2E w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których zachodzi potrzeba ustalania:

- 1) granic zasad i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i wtórnych podziałów nieruchomości;
- 3) granic terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 4) granic terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych.

§ 3. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Żninie;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały, podzielony na poszczególne arkusze, zgodnie z § 1 ust.3;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz.130

²⁾Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2017 r. poz. 1566

- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe i cyfrowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem i numerem;
- 9) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna elewacja budynku, przed którą mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality oraz schody, na odcinku nie większym niż szerokość 30% elewacji usytuowanej na tej linii, na odległość nie większą niż 2,0m;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą znajdować się żadne elementy budynku;
- 12) przeważającej kalenicy - należy przez to rozumieć główną, najdłuższą kalenicę w dachu;
- 13) miejscach postojowych – należy przez to rozumieć miejsca postojowe na terenie oraz miejsca postojowe w garażach.
- 14) usługi uciążliwe - należy przez to rozumieć usługi należące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) usługi nieuciążliwe - 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;
- 16) zabudowie letniskowej - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z rekreacją indywidualną;
- 17) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza m in. ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość. Pojęcie „przestrzeni publicznej” należy traktować jako przeciwstawne w stosunku do pojęcia „przestrzeni prywatnej” i nietożsame z „obszarem przestrzeni publicznej”;
- 18) zabudowie – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami.

§ 4. 1. Na rysunku planu obowiązujące są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszarów objętych planem,
- 2) granice arkuszy w skali 1:1000 i 1:2000;
- 3) granice strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B” ;
- 4) granice strefy ochrony ekspozycji i krajobrazu „E i K” ;
- 5) granice strefy „W” - ochrony archeologicznej;
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) symbole przeznaczenia terenów;
- 8) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 9) kierunek przeważającej kalenicy projektowanego budynku.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

§ 5. Przeznaczenie terenów.

1. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **RM1-5** (RM1.2A.1-13, RM1.2B.1, RM1.2D.1, RM1.2E.1-6, RM2.2A.1-8, RM2.2D.1-4, RM2.2E.1, RM3.2A.1, RM3.2E.1, RM4.2A.1-13, RM4.2D.1-6, RM4.2E.1-8, RM5.2D.1);
- 2) tereny zabudowy zagrodowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem – **RM/U1** (RM/U1.2A.1);
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **MN1-2** (MN1.2A.1-24, MN1.2D.1, MN2.2A.1-20, MN2.2D.1,);
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem – **MNU1-2** (MNU1.2A.1-8, MNU1.2D.1-2, MNU2.2A.1-3);
- 5) tereny usług turystyki w zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolem – **ZPUT1-2** (ZPUT1.2C.1-2, ZPUT2.2C.1-2, ZPUT2.2D.1);
- 6) tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem – **UT** (UT.2C.1);
- 7) tereny usług sportu, oznaczone na rysunku planu symbolem – **US** (US.2A.1);
- 8) tereny usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem – **UK** (UK.2A.1, UK.2D.1-2);
- 9) tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem – **UKR1-2**, (UKR1.2D.1);
- 10) tereny obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolem – **PU1-3** (PU1.2A.1, PU2.2E.1);
- 11) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **U** (U1.2D.1);
- 12) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **ZP** (ZP.2A.1-3, ZP.2C.1-2, ZP.2D.1-11);
- 13) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **ZR** (ZR 2.1-23, ZR.2D.1-2);
- 14) tereny cmentarza, oznaczone na rysunku planu symbolem – **ZC1-2** (ZC1.2D.1, ZC2.2D.1);
- 15) tereny infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolem – **K** (K.2A.1, K.2C.1, K.2D.1);
- 16) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolem – **KP** (KP.2D.1-3);
- 17) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem – **KK** (KK2.1-3, KK.2A.1-2, KK.2D.1-2);
- 18) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem – **R** (R 2.1-27, R.2A.1-10, R.2D.1-9, R.2E.1-6);
- 19) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem – **ZL** (ZL 2.1-5, ZL.2A.1, ZL.2C.1-2, ZL.2D.1,);
- 20) tereny wód powierzchniowych i rowów, oznaczone na rysunku planu symbolem – **WS** (WS 2.1-5, WS.2A.1, WS.2C.1, WS.2D.1-2);
- 21) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDD**, (KDD 2.1-6, KDD.2A.1, KDD.2C.1, KDD.2D.1-3);
- 22) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDL** (KDL 2.1-2, KDL.2A.1, KDL.2D.1, KDL.2E.1);
- 23) tereny dróg publicznych zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDZ** (KDZ 2.1-3; KDZ.2A.1, KDZ.2B.1);
- 24) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDX** (KDX.2D.1-4);
- 25) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem – **KDW** (KDW 2.1-3, KDW.2A.1-13, KDW.2B.1, KDW.2C.1-3, KDW.2D.1-8, KDW.2E.1-2);

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym:

- 1) usytuowanie budynków w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

- 2) zakaz realizacji elewacji budynków z sidingu PCW;
- 3) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych oraz pełnego muru do grodzienia działek, od strony ulic, przestrzeni publicznych i innych terenów ogólnodostępnych;
- 4) dla terenów zwartej zabudowy wsi (leżących w obrębie granic załącznika nr 1 - arkusze 2A, 2C, 2D,) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i budowli związanych z infrastrukturą techniczną o wysokości powyżej 15,0m;
- 5) dla wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych obowiązek ich realizacji jako wycofanych min. 6,0m względem frontowej linii zabudowy;
- 6) zharmonizowanie kolorystyki elewacji i dachów projektowanych i istniejących budynków.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska i przyrody należy realizować poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej i komunikacji, oraz inwestycji wymienionych w pkt. 2 i 3, zgodnie z przepisami ochrony środowiska;
- 2) dla terenów RM 1 i 3, leżących poza obszarem NATURA 2000 (RM1_{2A}.1-13, RM3_{2A}.1, RM1_{2B}.1, RM1_{2D}.1, RM1_{2E}.1-6, RM3_{2E}.1) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji związanych z gospodarką rolną i hodowlaną mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże ich negatywnego wpływu na ochronę przyrody, a uciążliwość zamknie się w granicy terenu, do którego prawo posiada inwestor;
- 3) dla terenów P i PU dopuszcza się lokalizowanie inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko o ile przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże ich negatywnego wpływu na ochronę przyrody, a uciążliwość zamknie się w granicy terenu, do którego prawo posiada inwestor;
- 4) dla obszarów NATURA 2000 Ostoi Barcińsko – Gąsawskiej zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem efektu kumulacji wszystkich przedsięwzięć, za wyjątkiem elementów infrastruktury techniczne;
- 5) zakaz hodowli zwierząt futerkowych w liczbie większej niż 1 DJP w obrębie każdego z terenów RM;
- 6) zakaz likwidowania oraz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, z wyłączeniem zadrzewień uniemożliwiających właściwe utrzymanie ciągów melioracyjnych i drenażowych oraz z wyłączeniem wycinki zadrzewień i zakrzewień uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych związanych z realizacją ustaleń niniejszej uchwały pod warunkiem nasadzeń rekompensacyjnych w proporcji 1:1;
- 7) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyłączeniem prac związanych z budową obiektów infrastruktury technicznej określonych niniejszą uchwałą;
- 8) podjęcie stosownych środków technicznych by natężenie pola magnetycznego emitowanego przez linie 110 kV nie mogło przekroczyć wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych odpowiednio dla danego rodzaju przeznaczenia terenu;
- 9) podjęcie stosownych środków technicznych by oddziaływanie akustyczne linii 110 kV nie mogło przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych odpowiednio dla danego rodzaju przeznaczenia terenu;
- 10) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi dopuszcza się ich przebudowę, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 11) prawo realizacji nowych rowów melioracyjnych w obrębie terenów rolniczych;
- 12) nakaz przywrócenia do stanu pierwotnego uszkodzonych, w wyniku prac budowlanych skarp rzek i urządzeń melioracji szczegółowej;
- 13) nakaz odbudowy ciągów drenarskich w przypadku ich naruszenia przy prowadzeniu prac budowlanych i w przypadku realizacji budynków;

14) nakaz stosowania do celów grzewczych paliw płynnych, gazowych i stałych oraz alternatywnych źródeł energii nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń;

15) ponadto dla obszarów NATURA 2000 Ostoi Barcińsko – Gąsawskiej i Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich, zakazuje się:

a) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów,

b) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,

c) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy, obszarów wodno błotnych i torfowisk.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, RM, MNU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej (MN), zagrodowej (RM), mieszkaniowo – usługowej (MNU) zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UT, US i ZPUT się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:

1) zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków w Wenecji: kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP (nr rejestru A/1553), ruiny zamku średniowiecznego (nr rejestru A/206), budynek dworu [nr 4] (nr rejestru A/1432);

2) zabytki nieruchome wpisane do ewidencji zabytków, zespół ruralistyczny wsi Wenecja Dolna wraz z jeziorem Biskupińskim (w granicach stref „A”, „B”, „E i K” ochrony konserwatorskiej) zespół kościelny: plebania i budynek gospodarczy parafii p.w. narodzenia NMP, cmentarz parafialny rzym.-kat., przykościelny z grobowcami, budynek nr 11, park podworski z kopcem widokowym nad jez. Skrzyńka, budynki dawnego młyna w Wenecji Dolnej, zespół obiektów Muzeum Kolejki Wąskotorowej w Wenecji Dolnej, obiekty i urządzenia kolejki wąskotorowej na trasie Żnin – Gąsawa, nieczynny cmentarz ewangelicki w Wenecji Dolnej; zespół ruralistyczny wsi Wenecja Górna (w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej), zagroda nr 22, kuźnia z domem mieszkalnym nr 39, budynki nr 44,48,49 w Wenecji Górnej, budynek OSP w Wenecji, zespół szkoły: budynek dawnej szkoły i budynek gospodarczy w Wenecji Górnej nr 45;

3) strefę „A” — pełnej ochrony konserwatorskiej;

4) strefę „B” — ochrony konserwatorskiej;

5) strefę „E” i „K” — ochrony ekspozycji i krajobrazu dla zespołu wsi Wenecja Dolna;

6) strefę „W” — ochrony archeologicznej (stanowiska archeologiczne).

2. Dla budynków i budowli wpisanych do rejestru zabytków ustala się:

1) remonty konserwatorskie zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;

2) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków rozumiany jako: zakaz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy (w tym dobudowy przedsionków), z uwzględnieniem pkt. 3;

3) obowiązek renowacji, w ramach procesu inwestycyjnego, zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego;

4) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o elewacjach ceglanych;

5) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne;

6) prawo do lokalizacji okien połaciowych na dachach z zakazem realizacji wystawek dachowych, facjat i lukarn o ile te nie występują w oryginalnej formie i zakaz krycia dachów blachą dachówko podobną;

7) zakaz zmiany podziałów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych;

- 8) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki;
- 9) zakaz upraszczania historycznych podziałów i eliminacji detalu stolarki okiennej;
- 10) obowiązek stosowania materiału historycznego stolarki oraz jednakowego koloru w ramach jednego budynku;
- 11) dopuszcza się stosowanie współczesnej stolarki otworowej z obowiązkiem odtworzenia historycznego detalu istniejącej stolarki okiennej, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości ram, słupków i pozostałych elementów odtwarzanego okna;
- 12) obowiązek usunięcia z elewacji frontowych elementów szpecących tj. anten satelitarnych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych oraz umieszczenia wymienionych elementów w specjalnie przygotowanych wnękach lub niszach w budynku, w ramach procesu inwestycyjnego;
- 13) zakaz ocieplania zewnętrznego niszczącego historyczną elewację;
- 14) obowiązek odtworzenia pierwotnego pokrycia dachu.

3. Dla budynków i budowli ujętych w ewidencji zabytków ustala się:

- 1) remont, odbudowa, przebudowa, nadbudowa i rozbudowa zgodnie z przepisami odrębnym w zakresie ochrony konserwatorskiej;
- 2) prawo do przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, (w tym dobudowy przedsionków), z uwzględnieniem pkt. 1 i 3;
- 3) obowiązek renowacji, w ramach procesu inwestycyjnego, zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego;
- 4) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o elewacjach ceglanych;
- 5) zakaz upraszczania historycznych podziałów i eliminacji detalu stolarki okiennej;
- 6) obowiązek stosowania materiału historycznego stolarki oraz jednakowego koloru w ramach jednego budynku;
- 7) dopuszcza się stosowanie współczesnej stolarki otworowej z obowiązkiem odtworzenia historycznego detalu istniejącej stolarki okiennej, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości ram, słupków i pozostałych elementów odtwarzanego okna;
- 8) obowiązek usunięcia, z elewacji frontowych elementów szpecących tj. anten satelitarnych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych oraz umieszczenia wymienionych elementów w specjalnie przygotowanych wnękach lub niszach w budynku, w ramach procesu inwestycyjnego;
- 9) zakaz ocieplania zewnętrznego niszczącego historyczną elewację;
- 10) obowiązek odtworzenia pierwotnego pokrycia dachu.

4. Dla budynków, o których mowa w ust.2 i 3 ustala się obowiązek realizacji następujących prac budowlanych służących ochronie i zabezpieczeniu zabytków :

- 1) odsłonięcie – rozumiane jako przywrócenie obiektowi cech zabytkowych przez wyeliminowanie nowszych, działających destrukcyjnie i zakłócających oryginalną, historyczną formę architektoniczną konstrukcji, np. rozbiórkę przybudówki lub zdjęcie współczesnych powłok tynku;
- 2) konserwacja – rozumiane jako prace mające na celu doprowadzenie zabytku do postaci najlepiej ukazującej jego walory artystyczne i historyczne poprzez zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie oryginalnej substancji.

5. Dla terenów strefy ochrony archeologicznej „W” zgłoszenie prac związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu zgodnie z przepisami odrębnym w zakresie ochrony konserwatorskiej.

6. Dla terenów strefy ochrony archeologicznej „W” wykonanie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnym w zakresie ochrony konserwatorskiej.

7. Zasięg stref ochrony konserwatorskiej A i B jest równoznaczny z zasięgiem strefy „W”.

8. Na terenach znajdujących się w strefie „A” i strefie „W” obowiązują:

1) utrzymanie:

- a) historycznego układu ulic,
- b) historycznego rozplanowania zabudowy,
- c) historycznych linii zabudowy,
- d) historycznych podziałów terenu na działki budowlane,
- e) skali założenia ruralistycznego oraz zabudowy,
- f) dotychczasowego gabarytu zabudowy oraz charakteru wystroju zewnętrznego elewacji zabudowy historycznej; wymiana stolarki, pokrycia dachów, detali architektonicznych oraz tynków w istniejącej zabudowie, powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznego,
- g) istniejącej zabudowy historycznej poprzez jej konserwację, rewaloryzację, rekonstrukcję, modernizację techniczną z maksymalnym zachowaniem struktury budowli oraz restaurację zniszczonych elementów detalu architektonicznego i wystroju wnętrz,
- h) dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu z pełnym zachowaniem istniejącej zieleni, w tym tradycyjnych zespołów zieleni komponowanej i jej rewaloryzacja, stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji,
- i) wszystkich elementów średniowiecznego systemu obronnego (mury, fosy, relikty umocnień murowanych i ziemnych),
- j) cmentarza bez zmian historycznej kompozycji przestrzennej cmentarza i nienaruszania jego granic oraz wszystkich elementów jego historycznego zagospodarowania tj: układu, zieleni, kaplic, nagrobków, ogrodzenia i bramy itp.,
- k) historycznego charakteru brzegów zbiorników wodnych z odsunięciem ewentualnych inwestycji poza ogólnodostępny pas brzegowy,
- l) zachowanie tradycyjnej zieleni nadbrzeżnej o znaczeniu krajobrazowo-kulturowym;

2) stopniowa wymiana zabudowy nie posiadającej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej na nową dostosowaną charakterem do otoczenia;

3) sukcesywna eliminacja zabudowy nie posiadającej wartości historyczno-architektonicznej i technicznej;

4) do czasu spełnienia ustaleń pkt. 2 i 3, plan dopuszcza dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu bez możliwości rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i modernizacji;

5) umieszczanie na budynkach tablic, reklam, napisów oraz ustalenie kolorystyki elewacji zgodnie z przepisami odrębnym w zakresie ochrony konserwatorskiej;

6) wprowadzanie elementów małej architektury, oświetlenia, iluminacji obiektów zabytkowych oraz elementów reklamy wizualnej zgodnie z przepisami odrębnym w zakresie ochrony konserwatorskiej;

7) przywrócenie historycznej nawierzchni ulic z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej;

8) podporządkowanie warunków dla sieci uzbrojenia terenu wymogom wynikającym z ochrony konserwatorskiej obszaru; przedsięwzięcia związane z remontem, przebudową istniejących sieci uzbrojenia terenu oraz budowa nowych zgodnie z przepisami odrębnym w zakresie ochrony konserwatorskiej;

9) stosowanie określonych tradycją miejscowego krajobrazu kulturowego form architektury;

10) dla strefy obejmującej obszar wpisany do rejestru zabytków tj: Kierzkowo – kurhan oraz jezioro Biskupińskie w pasie przylegającym do rezerwatu archeologicznego wraz ze strefą wokół ruin zamku w Wenecji dopuszczalna jest jedynie działalność związana z ochroną obiektu zabytkowego zgodnie z przepisami odrębnym w zakresie ochrony konserwatorskiej.

11. Na terenach w strefach „B” obowiązują:

1) utrzymanie:

- a) istniejącej zabudowy historycznej poprzez jej konserwację, modernizację techniczną z maksymalnym zachowaniem struktury budowli oraz zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów, restaurację elementów detalu architektonicznego i wystroju wnętrz,
 - b) charakteru wystroju zewnętrznego elewacji zabudowy historycznej; wymiana stolarki w istniejącej zabudowie powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznego,
 - c) obiektów architektury historycznej z możliwością zmiany funkcji na handlowo usługową lub kulturalną, muzealną związaną z historią obiektu etc, pod warunkiem dostosowania nowej funkcji do wartości zabytkowej obiektu,
 - d) zasadniczych elementów planu, szczególnie historycznego przebiegu ulic i placów oraz ich przekroju poprzecznego,
 - e) występującej zieleni nieurządzonej ze wskazaniem do rekompozycji, ze względu na znaczenie kulturowo-krajobrazowe,
 - f) dotychczasowego, historycznego ukształtowania terenu ze znacznym ograniczeniem zmian w istniejącej zieleni,
 - g) tradycyjnych zespołów zieleni stoków i krawędzi, z powstrzymaniem ich erozji i degradacji;
- 2) dopuszczenie uzupełnienia wolnych terenów przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków na terenie podwórza, o architekturze dostosowanej do obiektów wartościowych w otoczeniu;
 - 3) sukcesywne uzupełnienie wolnych terenów w historycznym ciągu ulicy zabudową o dostosowanej architekturze, o funkcji mieszkalnej i handlowo-usługowej;
 - 4) docelowa wymiana zabudowy nie posiadającej wartości historycznej, architektonicznej i technicznej na nową, dostosowaną charakterem do obiektów o wartości historycznej i architektonicznej;
 - 5) ochrona istniejących założeń komponowanej zieleni urządzonej parków, skwerów i zieleńców i zieleni towarzyszącej zabudowie (zadrzewienia przyuliczne, przedogródki wraz z historycznymi ogrodzeniami i elementami małej architektury), z dopuszczeniem niezbędnej rekultywacji;
 - 6) odtworzenie i rekultywacja zieleni terenów zniszczonego krajobrazu jako przestrzeni przyrodniczej;
 - 7) do czasu spełnienia ustaleń pkt. 2 i 3, plan dopuszcza dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu;
 - 8) umieszczanie na budynkach tablic, reklam, napisów oraz ustalenie kolorystyki elewacji zgodnie z przepisami odrębnym w zakresie ochrony konserwatorskiej;
 - 9) wprowadzanie elementów oświetlenia ulic, iluminacji obiektów zabytkowych zgodnie z przepisami odrębnym w zakresie ochrony konserwatorskiej;
 - 10) obowiązek wykonywania wszelkich prac związanych z trasą i urządzeniami kolejki wąskotorowej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony konserwatorskiej;
 - 11) stosowanie określonych tradycją miejscowego krajobrazu kulturowego form architektury.

12. W strefie „E” i „K” ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego i krajobrazu kulturowego obowiązuje:

- 1) ograniczenie gabarytów nowej zabudowy z zakazem wznoszenia kubatur większych od istniejących oraz tworzenia przesłon widokowych z zieleni wysokiej;
- 2) możliwość adaptacji istniejącej zabudowy, zlokalizowanej w zasięgu strefy ochrony ekspozycji, z zakazem jej rozbudowy wysokościowej;
- 3) zakaz realizacji liniowych, napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów przesyłowych telekomunikacyjnych, reklam i drogowskazów wielkoformatowych;
- 4) zakaz budowy ogrodzeń pełnych oraz wszelkich z prefabrykatów betonowych;
- 5) zakaz nowych nasadzeń wysoką roślinnością;

6) wytworzenie przesłon w postaci towarzyszącej zieleni krajobrazowej dla obiektów stanowiących dysonans przestrzenny w panoramie zespołu.

13. W granicach strefy ochrony archeologicznej „W”, ustala się realizację niezbędnego zakresu badań archeologicznych z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem przestrzeni publiczną stanowią drogi: dojazdowe KDD, lokalne KDL, zbiorcze KDZ, ciągi pieszo jezdne KDX oraz tereny usług sportu US dla których szczegółowe zasady zagospodarowania określono odpowiednio w § 34, § 35 i § 20 Na obszarze objętym planem nie występują zarazem obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

1. Na obszarze objętym planem występują następujące tereny podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów:

- a) obszar NATURA 2000 Ostoja Barcińsko – Gąsawskiej, Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich, dla których obowiązują zapisy §7 ust 1 pkt 4 i 15;
- b) grunty rolne klas II i III (R), lasy (ZL), ciekły wodne (WS), dla których obowiązują odpowiednio zapisy § 31, § 32, § 33 oraz przepisy odrębne;

2. Na obszarze objętym planem występują następujące obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów: obiekty nieruchome ujęte w rejestrze zabytków wymienione w §8 ust 1 pkt 1, dla których obowiązują zapisy §8 ust 2 i 3.

3. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

Rozdział 2.

§ 14. Warunki szczególne zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów.

1. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM1** (RM1.2A.1-13, RM1.2B.1, RM1.2D.1, RM1.2E.1-6), **RM2** (RM2.2A.1-8, RM2.2D.1-4, RM2.2E.1), **RM3** (RM3.2A.1, RM3.2E.1), **RM4** (RM4.2A.1-13, RM4.2D.1-6, RM4.2E.1-8) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: funkcja rolnicza, hodowlana, mieszkaniowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) funkcja usługowa lub drobna produkcja rolnicza nieuciążliwa, wbudowana do maks. 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, dla terenów RM 1 i RM 3,
- b) funkcja usług agroturystyki do maks. 1 wolnostojącego budynku;
- 3) dla istniejących budynków na terenach RM 1, RM 2 użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się prawo do ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 4) prawo rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy na terenach RM 1 i RM 2 z zachowaniem nieprzekraczalnych parametrów określonych w pkt.7-11, oraz z uwzględnieniem pkt. 3;
- 5) prawo zachowania istniejących nieuciążliwych funkcji usługowych i produkcyjno – usługowych, z zakazem lokalizacji nowych budynków o przeznaczeniu niezgodnym z podstawowym i dopuszczalnym;
- 6) prawo do lokalizacji nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych parametrów określonych w pkt. 7- 11;
- 7) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 30 – 45°;
- 8) obowiązek krycia dachem dwuspadowym dla głównej bryły budynku;
- 9) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego na wysokości maks. 0,9m, wysokość okapu maks. 4,5m, a wysokość do kalenicy maks. 12,0m;
- 10) dla budynków gospodarczych, służących produkcji rolnej i hodowli do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, wysokość do kalenicy maks. 15,0m, oraz obowiązek krycia dachami płaskimi lub dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci 15-45°;
- 11) dla terenów RM 1 położonych poza obszarami zwartej zabudowy wsi (objętych granicami arkuszy 2A, 2C, 2D) prawo realizacji budowli rolniczych takich jak silosy o wysokości maks. do 20,0m, dla terenów RM 1 położonych w obrębie obszarów zwartej zabudowy wsi o wysokości maks. do 15,0m;
- 12) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% w stosunku do powierzchni działki;
- 13) obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 14) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, oraz min. 2 miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni użytkowej przeznaczenia dopuszczalnego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi KDZ, KDL, KDD, KDW; w przypadku przylegania terenu do kilku dróg priorytet obsługi z drogi niższej klasy;
- 16) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM5** (RM5_{2D.1}) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: gospodarka rybacka;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja rolnicza;
- 3) dla istniejących budynków użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się prawo do ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 4) prawo rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych parametrów określonych w pkt.6-9, oraz z uwzględnieniem pkt. 3;
- 5) prawo do lokalizacji nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych parametrów określonych w pkt. 6- 9;
- 6) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 30 – 45° ;
- 7) obowiązek krycia dachem dwuspadowym dla głównej bryły budynku;

- 8) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego na wysokości maks. 0,9m, wysokość okapu maks. 4,0m, a wysokość do kalenicy maks. 9,0m;
- 9) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich;
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% w stosunku do powierzchni działki;
- 11) obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej 1 miejsca postojowego, w obrębie budynków, obiektów budowlanych lub w obrębie parkingu terenowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi KDW;
- 14) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 i 2 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 15. 2A. Dla terenów zabudowy zagrodowej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM/U** (RM/U1) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: funkcja rolnicza, hodowlana, mieszkaniowa, usługowa nieuciążliwa, związana z handlem, biurami, obsługą ruchu turystycznego oraz istniejącą funkcją kuźni;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) drobna produkcja rolnicza nieuciążliwa, drobna produkcja związana z istniejącą funkcją kuźni, wbudowana do maks. 40% powierzchni użytkowej wszystkich budynków,
 - b) funkcja pensjonatowa, wolnostojąca do maks. 150 m² powierzchni zabudowy;
- 3) dla istniejących budynków, użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się prawo do ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 4) prawo rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z obowiązkiem zachowania minimalnego procentu szklenia elewacji na 30%, z zachowaniem nieprzekraczalnych parametrów określonych w pkt.7-10, oraz z uwzględnieniem pkt. 3;
- 5) prawo zachowania istniejących nieuciążliwych funkcji usługowych i produkcyjno-usługowych, z zakazem lokalizacji nowych budynków o przeznaczeniu niezgodnym z podstawowym i dopuszczalnym;
- 6) prawo do lokalizacji nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych parametrów określonych w pkt. 7- 10;
- 7) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 30 – 45°;
- 8) obowiązek krycia dachem dwuspadowym dla głównej bryły budynku;
- 9) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego na wysokości maks. 0,9m, wysokość okapu maks. 4,5m, a wysokość do kalenicy maks. 12m;
- 10) dla budynków gospodarczych, służących produkcji rolnej i hodowli do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, wysokość do kalenicy maks. 15,0m, oraz obowiązek krycia dachami płaskimi lub dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci 15-45° ;
- 11) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% w stosunku do powierzchni działki;
- 12) obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych, oraz min. 2 miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni użytkowej przeznaczenia dopuszczalnego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi KDD;

- 15) zakaz lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3,0 m²;
- 16) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN1** (MN1.2A.1-24, MN1.2D.1), **MN2** (MN2.2A.1-20, MN2.2D.1) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja usługowa nieuciążliwa, wbudowana do maks. 30% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) prawo do rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych na terenach MN1 z zachowaniem nieprzekraczalnych parametrów określonych w pkt. 6 – 9;
- 4) dla istniejących budynków na terenach MN1 użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się prawo do ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy, z jednoczesnym zakazem lokalizacji nowych budynków o przeznaczeniu niezgodnym z podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego oraz jednego gospodarczego lub garażowego z zachowaniem nieprzekraczalnych parametrów określonych w pkt. 6 – 9;
- 6) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 30 – 45°;
- 7) obowiązek krycia dachem dwuspadowym dla głównej bryły budynku;
- 8) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego na wysokości maks. 0,9m, wysokość okapu maks. 4,0m, a wysokość do kalenicy maks. 10,0m;
- 9) dla budynków gospodarczych i garażowych maks. wysokość 6m do kalenicy z dachem symetrycznie dwuspadowym;
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% w stosunku do powierzchni działki;
- 11) obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) prawo realizacji ogrodzenia w granicach działki budowlanej do wysokości 1,5m ze wskazaniem do realizacji płotów drewnianych i żywopłotów;
- 13) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości min. 2 miejsc na lokal mieszkalny oraz min. 2 miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni użytkowej przeznaczenia dopuszczalnego, w obrębie budynków, obiektów budowlanych lub w obrębie parkingu terenowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi KDD, KDW; w przypadku przylegania terenu do kilku dróg priorytet obsługi z drogi niższej klasy,
- 15) zakaz lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3,0m²;
- 16) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU1** (MNU1.2A.1-8, MNU1.2D.1-2), **MNU2** (MNU2.2A.1-3) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) funkcja usługowa, nieuciążliwa, wbudowana do maks. 60% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) funkcja usługowa, nieuciążliwa związana z handlem, biurami, obsługą ruchu turystycznego, itp., wolnostojąca do maks. 100m² powierzchni zabudowy;

- 3) prawo do rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych na terenach MNU1, usługowych, mieszkalno-usługowych, gospodarczych i garażowych z zachowaniem nieprzekraczalnych parametrów określonych w pkt. 7 – 11;
- 4) dla istniejących budynków na terenach MNU1 użytkowanych niezgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się prawo do ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy, z jednoczesnym zakazem lokalizacji nowych budynków o przeznaczeniu niezgodnym z podstawowym i dopuszczalnym;
- 5) prawo lokalizacji nowych wolno stojących budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno – usługowych, gospodarczych i garażowych w obrębie linii zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych parametrów określonych w pkt. 7 – 11;
- 6) na jednej działce budowlanej może znajdować się jeden budynek mieszkalny i jeden budynek usługowy lub jeden budynek mieszkalno-usługowy, jeden wolnostojący budynek usługowy oraz jeden gospodarczy lub garażowy z zachowaniem nieprzekraczalnych parametrów określonych w pkt. 7 – 11;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 30 – 45⁰, poziom posadzki parteru budynku na wysokości maks. 0,9 m, wysokość okapu maks. 4,0m, a wysokość do kalenicy maks. 12,0m;
- 8) obowiązek krycia dachem dwuspadowym dla głównej bryły budynku;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% w stosunku do powierzchni działki;
- 10) obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) dla budynków gospodarczych i garażowych maks. wysokość 6m do kalenicy z dachem symetrycznie dwuspadowym;
- 12) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych dla funkcji mieszkalnej oraz min. 2 miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni użytkowej przeznaczenia dopuszczalnego, w obrębie budynków, obiektów budowlanych lub w obrębie parkingu terenowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi KDZ, KDD, KDW; w przypadku przylegania terenu do kilku dróg priorytet obsługi z drogi niższej klasy;
- 14) zakaz lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3,0m²;
- 15) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 18.1. Dla terenów usług turystyki w zieleni, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZPUT1** (ZPUT1.2C.1-2), **ZPUT2** (ZPUT2.2C.1-2, ZPUT2.2D.1) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług turystyki i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w tym usług gastronomii, rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa letniskowa, pensjonatowa, do maks. 30 % terenu,
 - b) funkcja mieszkaniowa wbudowana do maks. 1 mieszkania, w budynku usługowym,
 - c) funkcja strzelnicy sportowej w budynku (ZPUT1.2C.1);
- 3) prawo do przebudowy istniejących zabudowań na terenach ZPUT 1 oraz lokalizacji nowych budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem parametrów zabudowy określonych w pkt. 4-7;
- 4) prawo budowy budynków letniskowych, wraz z infrastrukturą oraz obiektów gastronomicznych jako obiektów parterowych z zachowaniem wysokości do kalenicy maks. 6,0 m, oraz z obowiązkiem krycia dachami dwu i wielospadowymi o kącie nachylenia połaci 30 – 45⁰;

- 5) dla pozostałych budynków maksymalną wysokość zabudowy - II kondygnacje nadziemne pod dachem płaskim lub II kondygnacja jako poddasze użytkowe pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 30 – 45°, poziom posadzki parteru budynku na wysokości maks. 0,9m, wysokość okapu maks. 4,5m, a wysokość do kalenicy maks. 12,0m;
- 6) dla terenów ZPUT1_{.2c.1-2} oraz ZPUT2_{.2c.1-2} obowiązek zachowania 80 % istniejącego drzewostanu oraz obowiązek nasadzeń rekompensacyjnych na terenie dla drzew kolidujących z planowaną zabudową;
- 7) maks. powierzchnię zabudowy nowych pojedynczych obiektów o których mowa w pkt.3 i 4 na 180m²;
- 8) prawo do realizacji ogrodów jordanowskich, placów zabaw, boisk, obiektów małej architektury, pomników oraz dróg pieszych;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów ZPUT 1 - 35% w stosunku do powierzchni działki;
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenów ZPUT 2 - 10% w stosunku do powierzchni działki;
- 11) dla terenów ZPUT 1 obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) dla terenów ZPUT 2 obowiązek przeznaczenia min. 85% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 13) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej, oraz min. 2 miejsc na jedno mieszkanie, w obrębie budynków, obiektów budowlanych lub w obrębie parkingu terenowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi KDD, KDW; w przypadku przylegania terenu do kilku dróg priorytet obsługi z drogi niższej klasy;
- 15) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 19. 1. Dla terenów usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolem UT (UT_{.2c.1}) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług turystyki i usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w tym usług hotelowych, pensjonatowych, gastronomii, rekreacyjno-wypoczynkowych, kulturalnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa letniskowa, pensjonatowa oraz usług sportu, do maks. 30 % terenu,
 - b) funkcja mieszkaniowa wbudowana do maks. 2 mieszkań,
- 3) prawo lokalizacji nowych budynków w obrębie linii zabudowy;
- 4) prawo budowy budynków letniskowych na terenie, wraz z infrastrukturą oraz obiektów gastronomicznych jako obiektów parterowych z zachowaniem wysokości do kalenicy maks. 8,0 m, oraz z obowiązkiem krycia dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci 15 – 45°, lub dachem płaskim o wysokości do gzymsu 4,0m;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków hotelowych – do III kondygnacji nadziemnych pod dachem płaskim, maks. wysokość krawędzi gzymsu 11,0m;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków letniskowych II kondygnacje w tym II kondygnacja jako poddasze użytkowe pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 15 – 45°, poziom posadzki parteru budynku na wysokości maks. 0,9m, wysokość okapu dla dachu spadzistego maks. 4,0m, maks. wysokość do kalenicy lub górnej krawędzi dachu 9,0m;
- 7) maks. powierzchnię zabudowy pojedynczych obiektów o których mowa w pkt. 6 na 100m²,
- 8) prawo do przebudowy istniejących zabudowań z obowiązkiem zachowania minimalnego procentu szklenia elewacji na 30%,
- 9) prawo do realizacji ogrodów jordanowskich, placów zabaw, boisk, obiektów małej architektury, pomników oraz dróg pieszych;

- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% w stosunku do powierzchni działki;
- 11) obowiązek przeznaczenia min. 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni użytkowej, oraz min. 2 miejsc na jedno mieszkanie, w obrębie parkingu terenowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi KDW;
- 14) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i § 37.

§ 20. 1. Dla terenów usług sportu, oznaczonych na rysunku planu symbolem **US** (US_{2A}.1) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu, rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa usługowa związana z funkcją boiska,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) prawo budowy obiektu szatni oraz obiektu usług gastronomii jako obiektów parterowych z dachem płaskim lub spadzistym dwu i wielospadowymi o kącie nachylenia połaci 15 – 45⁰, o wysokości do kalenicy lub gzymsu maks. 6,0m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 5% w stosunku do powierzchni działki;
- 5) maks. powierzchnię zabudowy dla obiektu o którym mowa w pkt. 3 na 150m² z obowiązkiem przeznaczenia min. 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) prawo do realizacji ogrodów jordanowskich, placów zabaw, boisk, obiektów małej architektury, oraz ścieżek pieszych;
- 7) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 5 miejsc postojowych, w obrębie parkingu terenowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi KDW;
- 9) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 21. 1. Dla terenów usług kultury, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UK** (UK_{2A}.1, UK_{2D}.1-2) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultury;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi oświaty,
 - b) zieleń urządzona;
- 3) prawo rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy nieobjętej formami ochrony zabytków z zachowaniem wysokości maks. 12,0m, oraz obowiązkiem krycia dachami płaskimi lub dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci 15 – 45⁰;
- 4) prawo lokalizacji nowych budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem parametrów zabudowy określonych w pkt. 3;
- 5) prawo do realizacji obiektów małej architektury oraz ścieżek pieszych;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% w stosunku do powierzchni działki;

- 7) obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 8) prawo lokalizacji w ramach działki budowlanej maks. 5 miejsc postojowych, w obrębie parkingu terenowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi KDD, KDW;
- 10) dla terenu UK_{2D.2} zakaz grodzienia;
- 11) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 22. 2D. Dla terenów usług kultu religijnego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UKR1** (UKR1.1) ustala się:

- 1) zachowanie istniejących zabudowań kościoła bez zmiany formy, na terenie UKR 1;
- 2) prawo rozbudowy i przebudowy istniejącego domu parafialnego na terenie UKR 1 z zachowaniem maksymalnej wysokości nie większej niż wysokość budynku istniejącego oraz obowiązkiem krycia dachem o parametrach identycznych z dachem budynku istniejącego;
- 3) prawo lokalizacji nowych budynków na terenie UKR 1 w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem parametrów zabudowy określonych w pkt. 2;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 25% w stosunku do powierzchni działki;
- 5) obowiązek przeznaczenia min. 35% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) prawo realizacji maks. 10 miejsc postojowych w formie parkingu terenowego;
- 7) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi KDL, KDX;
- 8) prawo lokalizacji dojazdu w obrębie terenu UKR1 służącemu dostępowi do przyległego terenu ZC1;
- 9) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 23. 1. Dla terenów obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **PU1** (PU1.2A.1), **PU2** (PU2.2E.1) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny produkcji, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) tereny usług uciążliwych,
 - b) tereny usług nieuciążliwych,
 - c) tartak, przetwórstwo drewna (PU1),
- 3) dla istniejących budynków o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym dopuszcza się prawo do ich remontu i przebudowy bez prawa do rozbudowy i nadbudowy;
- 4) prawo rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy z zachowaniem wysokości maks. 10,0m do kalenicy, oraz obowiązkiem krycia dachami płaskimi lub dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci 15 – 25°;
- 5) prawo lokalizacji nowych budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem parametrów zabudowy określonych w pkt. 4;
- 6) uciążliwość z tytułu lokalizowanych usług i działalności produkcyjnej musi zamykać się w granicy terenu, do którego prawo posiada inwestor;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% w stosunku do powierzchni działki;

- 8) obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 9) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej, w obrębie budynków, obiektów budowlanych lub w obrębie parkingu terenowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi KDL, KDD;
- 11) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 24. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U (U1_{.2D.1}) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, związanej z handlem, biurami, obsługą ruchu turystycznego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa, wbudowana lub wolnostojąca do maks. 20% powierzchni użytkowej łącznej budynków,
- 3) funkcja pensjonatowa, wolnostojąca do maks. 150m² powierzchni zabudowy;
- 4) prawo do rozbudowy, i przebudowy istniejących budynków usługowych, gospodarczych i garażowych z zachowaniem nieprzekraczalnych parametrów określonych w pkt. 7– 10;
- 5) prawo lokalizacji nowych wolno stojących budynków usługowych, mieszkaniowych, gospodarczych i garażowych w obrębie linii zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych parametrów określonych w pkt. 7 – 10;
- 6) na jednej działce budowlanej może znajdować się jeden wolnostojący budynek usługowy oraz jeden gospodarczy lub garażowy z zachowaniem nieprzekraczalnych parametrów określonych w pkt. 7 – 10;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% w stosunku do powierzchni działki;
- 8) obowiązek przeznaczenia min. 40% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 9) maksymalną wysokość nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej – do II kondygnacji nadziemnych pod dachem płaskim, lub II kondygnacja jako poddasze użytkowe pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 15 – 45⁰, poziom posadzki parteru budynku na wysokości maks. 0,9m, wysokość okapu dla dachu spadzistego maks. 4,0m, maks. wysokość do kalenicy lub górnej krawędzi dachu 9,0m,
- 10) dla nowych budynków gospodarczych i garażowych maks. wysokość 6,0m do kalenicy z dachem symetrycznie dwuspadowym;
- 11) obowiązek lokalizacji w ramach działki budowlanej min. 2 miejsc postojowych dla funkcji mieszkalnej oraz min. 2 miejsc postojowych na każde 100m² powierzchni użytkowej przeznaczenia dopuszczalnego, w obrębie budynków, obiektów budowlanych lub w obrębie parkingu terenowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi KDL, KDW;
- 13) zakaz lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3,0 m²;
- 14) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 25. 1. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP (ZP_{.2A.1-3}, ZP_{.2C.1-2}, ZP_{.2D.1-11}) ustala się:

- 1) prawo do realizacji ogrodów jordanowskich, placów zabaw, boisk, obiektów małej architektury, pomników oraz dróg pieszych;
- 2) prawo realizacji plaży (ZP_{.2A.3}, ZP_{.2C.1}, ZP_{.2D.1}, ZP_{.2D.5-6}, ZP_{.2D.10-11});

- 3) maks. powierzchnię pod realizację elementów zagospodarowania wymienionych w pkt 1 na 30% oraz obowiązek przeznaczenia min. 60% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) obowiązek zachowanie istniejących zadrzewień, z prawem wymiany starych drzew na nowe w proporcji 1:1;
- 5) dopuszcza się lokalizację podziemnej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 26. 1. Dla terenów zieleni nieurządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZR** (ZR 2.1-23, ZR_{2D}.1-2) ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni nieurządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: prawo do realizacji ogrodów jordanowskich, placów zabaw, pomników oraz ścieżek pieszych;
- 3) maks. powierzchnię pod realizację elementów zagospodarowania wymienionych w pkt 1 na 30% oraz obowiązek przeznaczenia min. 60% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) prawo realizacji plaży w obrębie terenu (ZR_{2D}.1-2);
- 5) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 27. 1. Dla terenów cmentarzy, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZC1** (ZC1_{2D}.1), **ZC2** (ZC2_{2D}.1) ustala się:

- 1) na terenach ZC1 prawo do pochówku zgodnie przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie ZC 2 zakaz pochówku;
- 3) zakaz realizacji miejsc postojowych;
- 4) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi KDW, lub poprzez przyległe tereny UKR1;
- 5) dopuszcza się lokalizację podziemnej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 28. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **K** (K_{2A}.1, K_{2C}.1, K_{2D}.1) ustala się:

- 1) prawo rozbudowy i przebudowy istniejących urządzeń infrastruktury technicznej kanalizacji;
- 2) prawo lokalizacji nowych urządzeń infrastruktury kanalizacji;
- 3) przy granicy terenu wskazanie do nasadzenia zieleni izolacyjno – ochronnej o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym;
- 4) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych zjazdów z przyległej drogi KDL (K_{2D}.1), KDD (K_{2A}.1) lub poprzez przyległy teren UT (K_{2C}.1).

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 29. 1. Dla terenów parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KP** (KP_{2D}.1-3) ustala się:

- 1) prawo do lokalizacji parkingów i miejsc postojowych;
- 2) obowiązek przeznaczenia min. 20% powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) wskazanie do nasadzenia zieleni wysokiej;
- 4) prawo do przeprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 30. 1. Dla terenów kolei, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KK** (KK_{2.1-3}, KK_{2A.1-2}, KK_{2D.1-2}) ustala się:

- 1) prawo do lokalizacji infrastruktury technicznej i budowli związanych z ruchem kolejowym;
- 2) prawo do przeprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 31. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** (R 2.1-27; R_{2A.1-10}, R_{2D.1-9}, R_{2E.1-6}) ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) od strony terenów zabudowanych wskazanie do nasadzenia zieleni izolacyjno – ochronnej wysokiej i niskiej o składzie gatunkowym odpowiadającym miejscowym warunkom siedliskowym.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 32. 1. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** (ZL 2.1-5, ZL_{2A.1}, ZL_{2C.1-2}, ZL_{2D.1}) ustala się:

- 1) prawo do prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z odrębnymi przepisami;
- 2) prawo realizacji leśnej ścieżki dydaktycznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 33. 1. Dla terenów wód powierzchniowych i rowów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS** (WS 2.1-5, WS_{2A.1}, WS_{2C.1}, WS_{2D.1-2}) ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z przeznaczeniem terenu oraz urządzeń wodnych i obiektów związanych z istniejącym i projektowanym układem drogowym;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli związanych z elektroenergetyką wodną, komunikacją (mosty), oraz rekreacją (pomosty) z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) prawo sadzenia roślinności w celu umocnienia istniejących linii brzegowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 34. 1. Dla terenów dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD** (drogi dojazdowe publiczne KDD 2.1-6, KDD_{2C.1}, KDD_{2D.1-3}), **KDL** (drogi lokalne publiczne KDL 2.1-2, KDL_{2A.1}, KDL_{2D.1}, KDL_{2E.1}) i **KDZ** (droga zbiorcza publiczna KDZ 2.1-3; KDZ_{2A.1}, KDZ_{2B.1}) ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji infrastruktury technicznej oraz budowlanych obiektów inżynierskich związanych z funkcjonowaniem dróg i zarządzaniem ruchem na nich, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
- 4) prawo lokalizacji infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym skablowania istniejących linii średniego i wysokiego napięcia z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) na terenach KDD i KDL dopuszcza się lokalizowanie nasłupowych stacji transformatorowych z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 35. 1. Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDX** (KDX_{2D.1-4}) ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

§ 36. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** (KDW 2.1-3, KDW_{.2A}.1-13, KDW_{.2B}.1, KDW_{.2C}.1-3, KDW_{.2D}.1-8, KDW_{.2E}.1-2), ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 obowiązują odpowiednio zapisy § 6-13 i §37.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 37. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg;
- 2) lokalizowanie w pasie drogowym urządzeń nie związanych z potrzebami ruchu drogowego z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych nasłupowych stacji transformatorowych, oznaczonych na rysunku symbolem EE, liniami napowietrznymi lub kablowymi z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) w przypadku zaistnienia konieczności budowy konsumentowych stacji transformatorowych przewiduje się ich realizację jako nasłupowe, wolno stojące lub wbudowane w budynki;
- 5) w przypadku realizacji stacji wbudowanych w budynki, pomieszczenia przeznaczone na stacje transformatorową winny spełniać wymogi określone w odrębnych przepisach i być zlokalizowane w miejscu dostępnym z poziomu drogi dojazdowej;
- 6) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych WN, SN i nn prawo do ich skablowania i przełożenia z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) adaptuje się istniejące sieci telekomunikacyjne i dopuszcza się ich rozbudowę, uzupełnienie oraz możliwość sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe doziemne;
- 8) odprowadzenie ścieków bytowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, wyposażonych częściowo w sieć kanalizacyjną, pokazanych na arkuszach 2A, 2B, 2C, tymczasowo do szczelnych zbiorników wybieralnych wywożonych do stacji zlewnej nieczystości ciekłych przez koncesjonowanego przewoźnika lub tam gdzie warunki gruntowe na to pozwalają, do przydomowych oczyszczalni ścieków, docelowo obowiązkowo do systemu zbiorowej kanalizacji sanitarnej w momencie oddania jej do użytkowania,
- 9) odprowadzenie ścieków bytowych w miejscach gdzie jest nieuzasadniona ekonomicznie budowa sieci kanalizacyjnej, pokazanych na arkuszach 2D, 2E do stanowiących wyposażenie nieruchomości szczelnych zbiorników wybieralnych opróżnianych i wywożonych do stacji zlewnej nieczystości ciekłych przez koncesjonowanego przewoźnika lub tam gdzie warunki gruntowe na to pozwalają, do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w ramach poszczególnych działek budowlanych do gruntu, lub istniejących naturalnych cieków i rowów, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 11) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z projektowanych ciągów komunikacyjnych do istniejących rowów melioracji szczegółowej przy zastosowaniu urządzeń podczyszczających, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 12) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parkingi, tereny przemysłowo – magazynowe itp.) do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej z oczyszczaniem ich przed wprowadzaniem do odbiornika;
- 13) docelowe zaopatrzenie w wodę z wodociągu zbiorowego zaopatrzenia w wodę;

- 14) zaopatrzenie w wodę na terenach gdzie nie jest uzasadniona ekonomicznie budowa zbiorowej sieci wodociągowej z ujęć własnych;
- 15) docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny dla całego obszaru;
- 16) ustala się maksymalne szerokości strefy ochronnej dla trasy przebiegu istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 na 2x25m w stosunku do osi tego gazociągu (łącznie 50m);
- 17) prawo lokalizacji w obrębie strefy ochronnej istniejącego gazociągu nowego, projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia o strefie kontrolowanej o szerokości 4 m;
- 18) w strefie ochronnej istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia ustala:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi,
 - b) możliwość lokalizacji innych obiektów, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 21) w nowo lokalizowanych lub modernizowanych budynkach należy do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych stosować paliwa płynne, gazowe i stałe z wyłączeniem paliw węglowych, lub wykorzystywać alternatywne źródła energii takie jak ogniwa fotowoltaiczne, z wyłączeniem przydomowych elektrowni wiatrowych;
- 22) zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 23) urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 38. 1. Zgodnie z artykułem 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się następującą stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów zabudowy zagrodowej (RM) - 30%;
- 2) dla terenów zabudowy zagrodowej z usługami (RM/U) - 30%;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) - 30%,
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU) - 30%;
- 5) dla terenów usług turystyki w zieleni (ZPUT) -30%;
- 6) dla terenów usług turystyki (UT) - 30%;
- 7) dla terenów usług sportu (US) -30%;
- 8) dla terenów usług kultury (UK) - 30%;
- 9) dla terenów usług kultu religijnego (UKR) -30%;
- 10) dla terenów obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów (PU) -30%;
- 11) dla terenów zabudowy usługowej (U) - 30%;
- 12) dla terenów zieleni urządzonej (ZP) - 1%;
- 13) dla terenów zieleni nieurządzonej (ZR) - 1%;
- 14) dla terenów cmentarza (ZC) -1%;
- 15) dla terenów infrastruktury technicznej kanalizacji (K) - 0,1%;
- 16) dla terenów parkingów (KP) - 30%;
- 17) dla terenów dróg kolejowych (KK) - 0,1%;
- 18) dla terenów rolniczych (R) - 0,1%;
- 19) dla terenów lasów (ZL) - 0,1%;

- 20) dla terenów wód powierzchniowych i rowów (WS) - 0,1%;
- 21) dla terenów dróg dojazdowych (KDD) - 0,1%;
- 22) dla terenów dróg lokalnych (KDL) - 0,1%;
- 23) dla terenów dróg zbiorczych (KDZ) - 0,1%;
- 24) dla terenów ciągów pieszo jezdnych (KDX) - 0,1%;
- 25) dla terenów dróg wewnętrznych (KDW) - 0,1%.

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

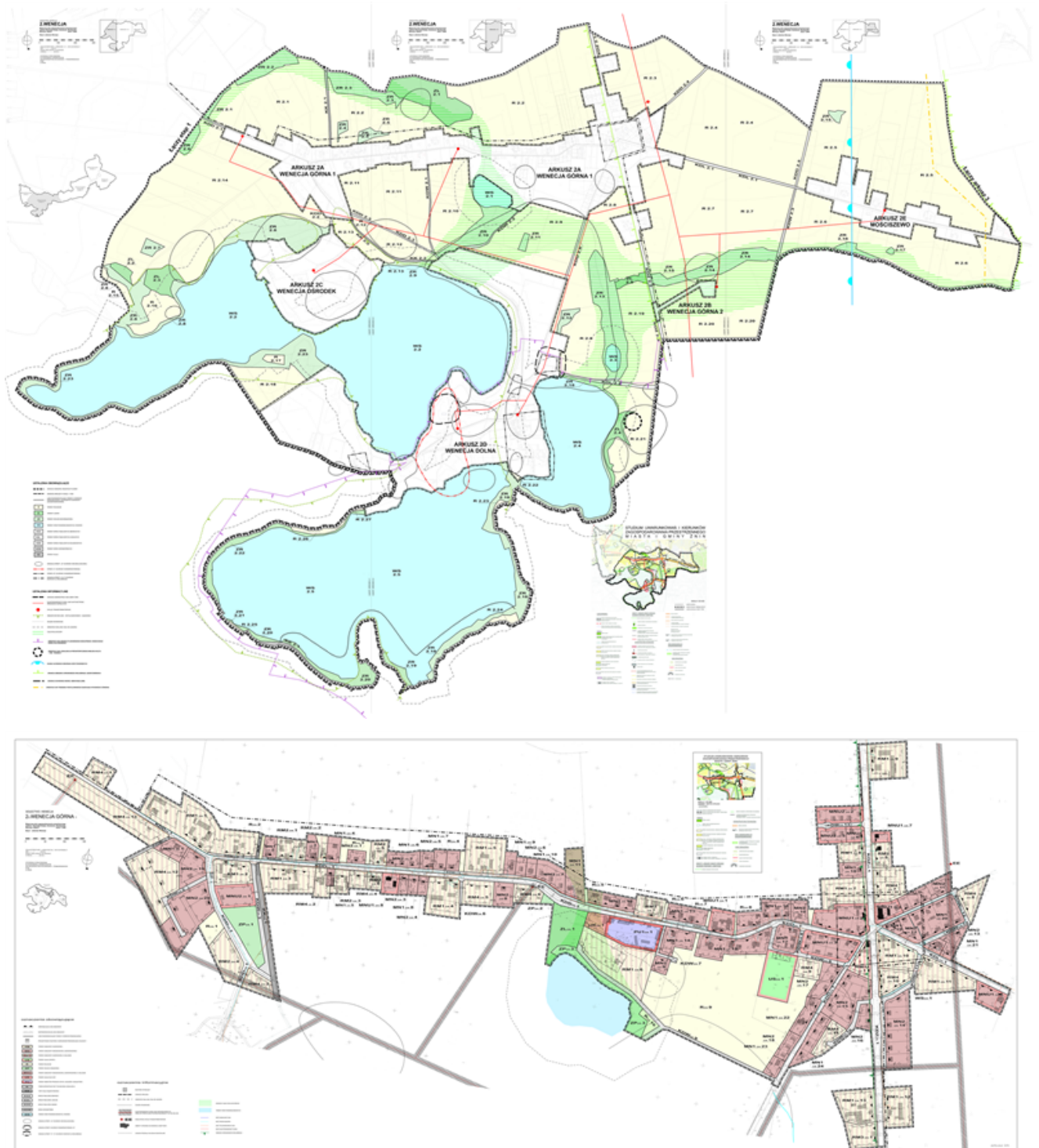
§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej.

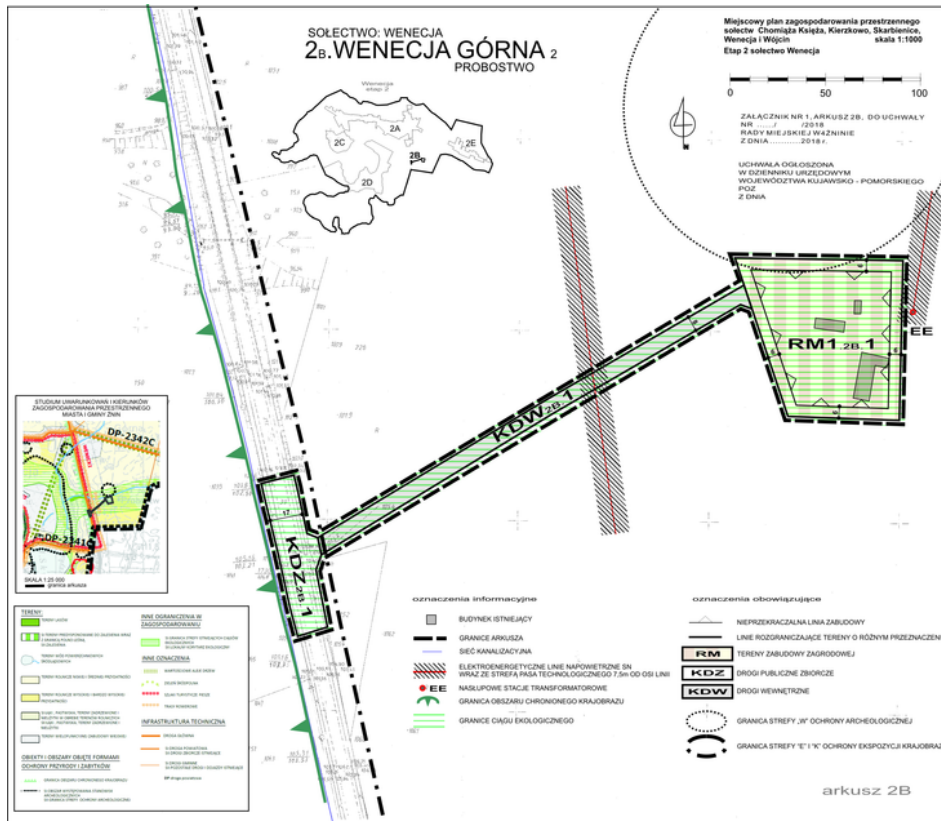
Przewodniczący Rady

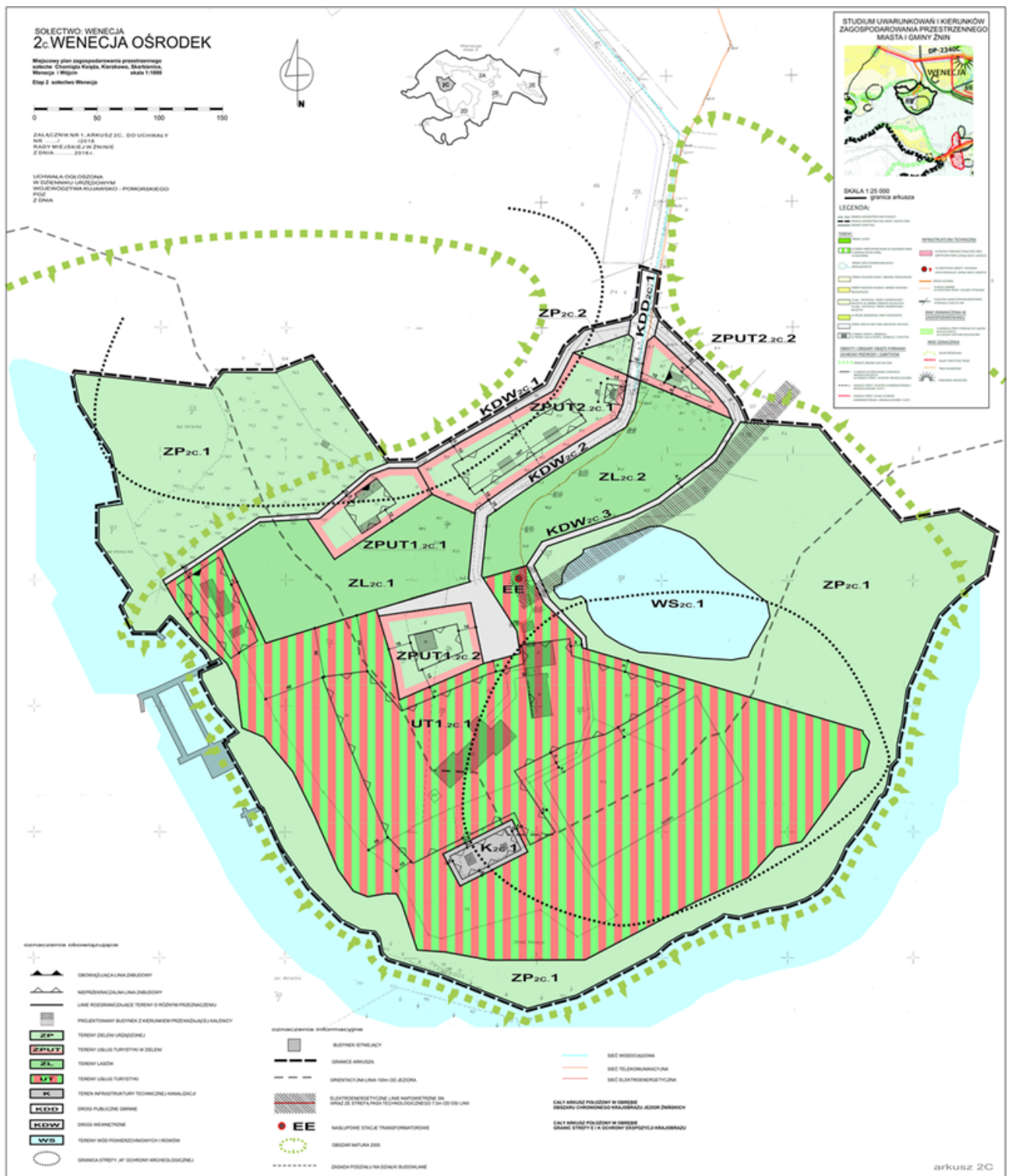
Lucjan Adamus

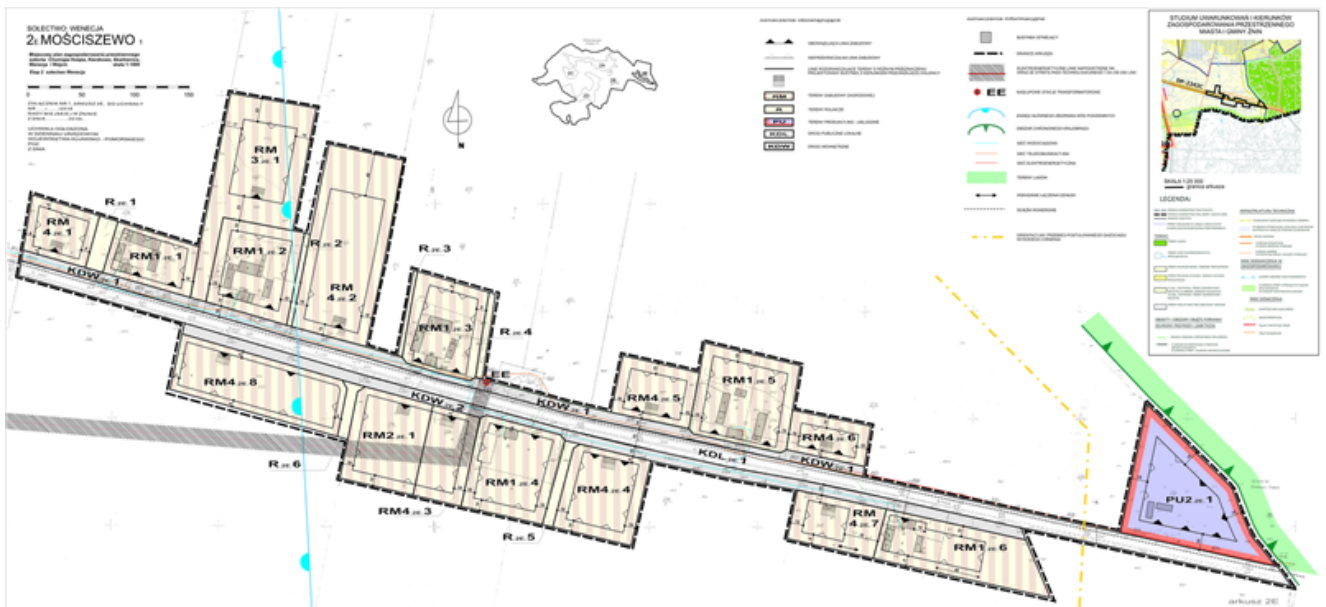
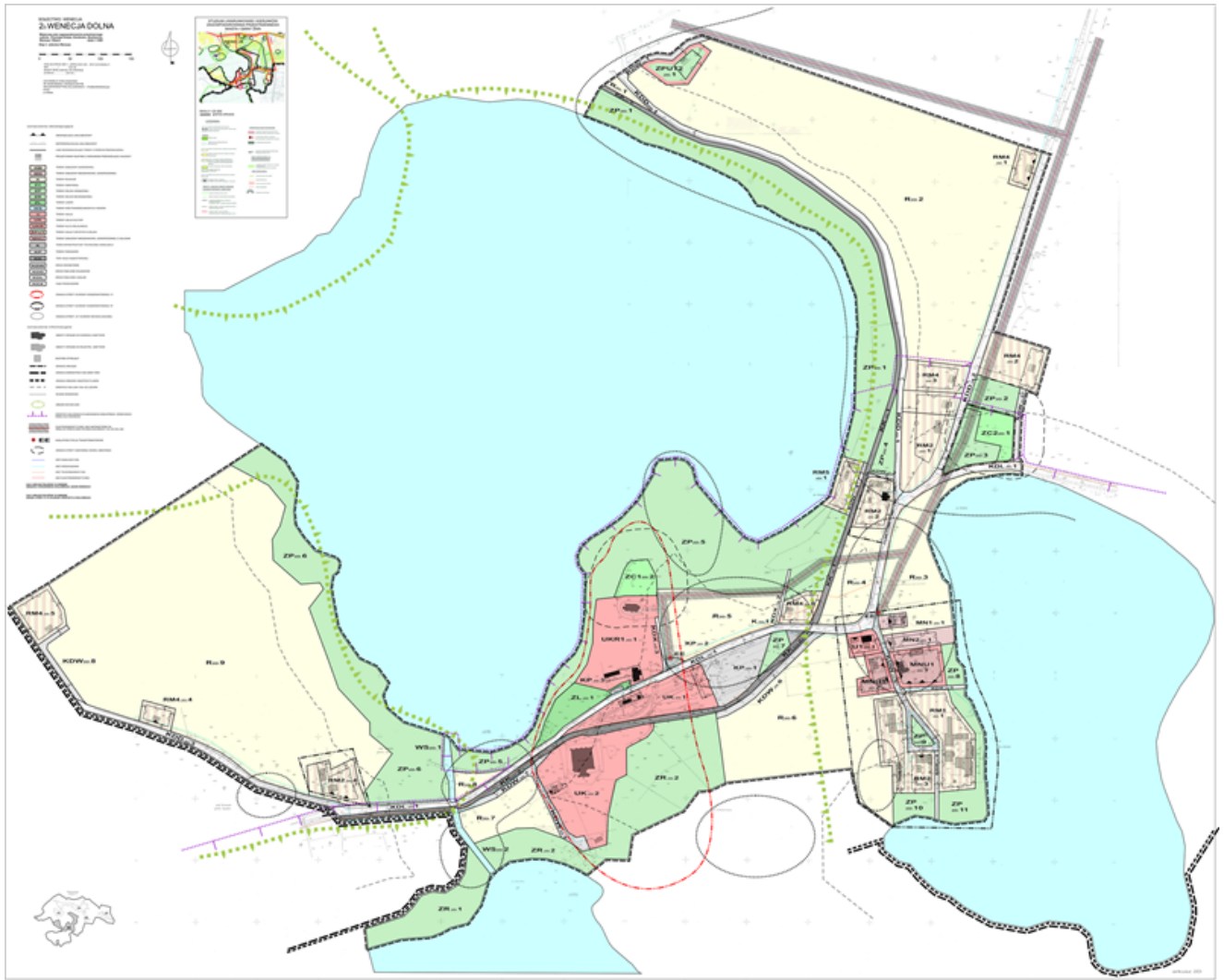
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIII/516/2018
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 13 kwietnia 2018 r.

Rysunek planu









Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIII/516/2018
 Rady Miejskiej w Żninie
 z dnia 13 kwietnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie
 o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do
 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Chomiąża Księża, Kierzkowo,
 Skarbienice, Wenecja i Wójcin, Etap 2 sołectwo Wenecja**

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

§ 1. Uwagi wniesione do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu

w terminie od 06 listopada 2014 r. do 05 grudnia 2014 r. oraz w terminie składania uwag - do dnia 19 grudnia 2014 r. które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Żnina:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	27.11.2014r.	Osoba fizyczna	Przeznaczenie całej działki nr 104/2 pod zabudowę zagrodową oraz części działki nr 34/6 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Wenecja dz. nr: 104/2 i część 34/6	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN 2 _{2A} .14), teren zabudowy zagrodowej (RM1 _{-2A} .10), teren drogi wewnętrznej (KDW _{-2A} .10), tereny rolnicze (R2.7)		X	Nie uwzględniono w zakresie likwidacji drogi wewnętrznej KDW. Pozostawiono drogę KDW _{2A} .10 jako ważną dla wewnętrznego układu komunikacji wsi oraz alternatywną obsługą terenu z wyłączeniem realizacji bezpośrednich zjazdów z drogi klasy zbiorczej (KDZ _{2A} .1)
2	12.12.2014r.	Osoba fizyczna	Ustalenie minimalnej powierzchni działki na 1200m ² , minimalnej szerokości działki pod zabudowę zagrodową na 20m, ograniczenie powierzchni wolnostojących obiektów reklamowych i tablic informacyjnych do 6m ² , przeznaczenie całej działki pod zabudowę zagrodową (dot. Dz. Nr 230/1) rozważenie zapisu dot. zakazu uprawy roślin i hodowli zwierząt gatunków, które	Wenecja – Mościszewo Wenecja działka nr 230/1, Obszar planu	teren zabudowy zagrodowej (RM4 _{-2E} .2), tereny rolnicze (R 2.5)		X	Nie uwzględniono w zakresie powiększenia dopuszczalnego rozmiaru reklam z uwagi na jednolite zapisy dla całego obszaru objętego planem oraz określenia stawki renty planistycznej od 5% do 10% i odstąpienia od uchwalenia planu miejscowego

			w przypadku uwolnienia do środowiska przyrodniczego mogą zagrozić gatunkom rodzimym lub siedliskom przyrodniczym (np. norka amerykańska) określenie stawki renty planistycznej od 5% do 10% odstąpienie od uchwalenia planu miejscowego					
3	15.12.2014r.	Osoba prawna	Usunięcie ograniczeń w projekcie planu miejscowego dot. min. nieprzekraczalnej linii zabudowy, usunięcie zapisu w paragrafie 7 ust.1 pkt 5 dot. zakazu hodowli zwierząt gatunków, które w przypadku uwolnienia do środowiska przyrodniczego mogą zagrozić gatunkom rodzimym lub siedliskom przyrodniczym (np. norka amerykańska), zmiana zapisu w paragrafie 44 poprzez zamieszczenie wzmianki, że nie dotyczy inwestycji zrealizowanych bądź rozpoczętych, dla których wydano ostateczne decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje zatwierdzające projekt budowlany i udzielające pozwolenia na budowę lub całkowicie wykreślić cały paragraf	Wenecja działka nr 230/3	teren zabudowy zagrodowej (RM3.2E.1),		X	Nie uwzględniono. Treść uwagi jest sprzeczna z otrzymanymi pisemnymi uzgodnieniami przesłanymi do planu przez organy uzgadniające oraz sprzeczne z otrzymaną opinią RDOŚ,
4	19.12.2014r.	Osoba fizyczna	Zmiana linii zabudowy, powiększenie terenu przewidzianego pod zabudowę, naniesienie istniejących obiektów,	Wenecja dz. nr: 114/4, 114/3, 115, 116, 117	tereny usług turystyki w zieleni (ZPUT1.2C.1, ZPUT2.2C.1), tereny usług turystyki (UT1.2C.1), tereny lasów (ZL2C.1, ZL2C.2)		X	Nie uwzględniono w zakresie budowy domków letniskowych na terenie istniejącego lasu ujętego w studium.
5	01.12.2014r. uwaga do protokołu	Osoba fizyczna	powiększenie terenu przewidzianego pod zabudowę na działkach nr 149/3 i 149/4, Przeznaczenie działki nr 136 pod zabudowę zagrodową,	Wenecja dz. nr: 149/3 i 149/4, 136	Tereny zabudowy zagrodowej RM1.2A.13 RM3.2A.1		X	Nie uwzględniono w zakresie dz. 136 z uwagi na przeznaczenie w studium na rolę stanowiącą ciąg ekologiczny oraz w zakresie dz. 149/4 z uwagi na przeznaczenie w studium na rolę.

X - oznaczenie stanowiące potwierdzenie wyboru rodzaju rozstrzygnięcia

§ 2. Uwagi wniesione do projektu planu, w terminie od 18 lutego 2016 r. do 18 marca 2016 r. oraz

w terminie składania uwag - do dnia 01 kwietnia 2016 r., które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Żnina:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	23.03.2016r.	Osoba fizyczna	Powiększenie terenów pod zabudowę	Wenecja działki nr 54/1 i 69	R 2.14- tereny rolnicze; R 2.11- tereny rolnicze		X	Nie uwzględniono w zakresie zabudowy na dz. 69 która jest położona poza zwartą zabudową wsi i niezgodna z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin.

X - oznaczenie stanowiące potwierdzenie wyboru rodzaju rozstrzygnięcia

§ 3. W terminie od 30 listopada 2017 r. do 22 listopada 2017 r. oraz w terminie składania uwag - do dnia 22 grudnia 2017 r., nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIII/516/2018
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 13 kwietnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sołectw
Chomiąża Księża, Kierzkowo, Skarbienice, Wenecja i Wójcin, Etap 2 sołectwo Wenecja, 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 z późn. zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) Zadania w zakresie 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.
- 2) 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.
- 3) 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”.

Uzasadnienie

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie uchwały Nr XIX/116/2007 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 28 grudnia 2007r. i uchwały Nr XXXI /425/2014 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 27 marca 2014r.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby zahamowania nieprawidłowego rozwoju gminy i ochrony jej przestrzeni poprzez wskazanie miejsc rozwoju nowej zabudowy w obrębie zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej jednostek osadniczych, oraz jej ograniczenie, na terenach rolniczych, nieposiadających wystarczającego uzbrojenia technicznego. Jednym z czynników powodujących przystąpienie do sporządzania przedmiotowego planu miejscowego była kluczowa kwestia unormowania zasad koegzystencji istniejących oraz nadal powstających gospodarstw rolno-hodowlanych względem istniejącej i planowanej zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin”.

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymogi ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz jego otoczenia. Na tej podstawie wyodrębniono podstawowe jednostki terenowe, przeznaczone pod realizację zabudowy, dla których ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywności zabudowy.

2) Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w ramach poszczególnych działek budowlanych do gruntu, lub istniejących naturalnych cieków i rowów, z zachowaniem przepisów odrębnych, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z projektowanych ciągów komunikacyjnych do istniejących rowów melioracji szczegółowej przy zastosowaniu urządzeń podczyszczających, z zachowaniem przepisów odrębnych, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (parkingi, tereny magazynowe itp.) do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej z oczyszczaniem ich przed wprowadzaniem do odbiornika, odprowadzenie ścieków bytowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę, wyposażonych częściowo w sieć kanalizacyjną, tymczasowo do szczelnych zbiorników wybieralnych wywożonych do stacji zlewnej nieczystości ciekłych przez koncesjonowanego przewoźnika lub tam gdzie warunki gruntowe na to pozwalają, do przydomowych oczyszczalni ścieków, docelowo obowiązkowo do systemu zbiorowej kanalizacji sanitarnej w momencie oddania jej do użytkowania, odprowadzenie ścieków bytowych w miejscach gdzie jest nieuzasadniona ekonomicznie budowa sieci kanalizacyjnej, do stanowiących wyposażenie nieruchomości szczelnych zbiorników wybieralnych opróżnianych i wywożonych do stacji zlewnej nieczystości ciekłych przez koncesjonowanego przewoźnika lub tam gdzie warunki gruntowe na to pozwalają, do przydomowych oczyszczalni ścieków, docelowe zaopatrzenie w wodę z wodociągu zbiorowego zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenie w wodę na terenach gdzie nie jest uzasadniona ekonomicznie budowa zbiorowej sieci wodociągowej z ujęć własnych, w nowo lokalizowanych lub modernizowanych budynkach należy do celów grzewczych lub grzewczo - technologicznych stosować paliwa płynne, gazowe i stałe z wyłączeniem paliw węglowych lub wykorzystywać alternatywne źródła energii takie jak ogniwa fotowoltaiczne, z wyłączeniem przydomowych elektrowni wiatrowych, zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej i komunikacji, oraz inwestycji na terenach zabudowy zagrodowej dla których dopuszcza się lokalizowanie inwestycji związanych z gospodarką rolną i hodowlaną mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże ich negatywnego wpływu na ochronę przyrody, a uciążliwość zamknie się

w granicy terenu, do którego prawo posiada inwestor, zakaz hodowli zwierząt futerkowych w liczbie większej niż 1 DJP w obrębie każdego z terenów RM.

3)**Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4)**Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

5)**Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności oraz wydanych pozwoleń na budowę minimalizującego straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji, w ramach dopuszczonych przez studium, na obszarze objętym planem.

6)**Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

7)**Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej, jak i przez zabezpieczenie terenów pod lokalizację dróg publicznych, plaży oraz zieleni urządzonej.

8)**Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.

9)**Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:

a)ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (do 14 03 2008r.);

b)ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (w dniach od 06 11 2014r. do 05 12 2014r. w dniach od 18 02 2016r. do 18 03 2016r. oraz w dniach od 30 11 2017r. do 22 12 2017 r.),

c)zorganizowaniu w dniu 01 12 2014 r., w dniu 08 03 2016 r. oraz w dniu 08 12 2017 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

10)**Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

11)**Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez staranie ograniczenia terenów zabudowy do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywa się istniejącymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.

12)**Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających odseparowaną przestrzennie koegzystencję istniejących oraz posiadających pozwolenia na budowę gospodarstw rolno-hodowlanych względem istniejącej i projektowanej zabudowy.

13)**Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez ograniczenie projektowanej zabudowy do obszarów wyznaczonych liniami zabudowy, kontynuację

istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. W związku z ograniczeniem planu do terenów już zainwestowanych ustalenia planu pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy mpzp jest w zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Żnin, stanowiącej załącznik do uchwały nr XXV/272/2016 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 04 listopada 2016 r., w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Żnin.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Projekt planu nie zakłada realizacji inwestycji obciążających budżet publiczny. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 21 uwag, w tym dwie do protokołu z dyskusji publicznej, z których 13 zostało uwzględnionych a 6 częściowo uwzględnionych. Na etapie drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 7 uwag, z których 4 zostało uwzględnione a 3 częściowo uwzględnione. Część uwag nieuwzględnionych zostało uwzględnionych w kolejnej edycji planu i po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień skierowana do ponownego trzeciego wyłożenia. Na etapie trzeciego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła już żadna uwaga. Burmistrz Żnina zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej w Żninie projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.