

**UCHWAŁA Nr XXIV/302/2013
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 1 marca 2013 r.

w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnin Góra”

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz.647 ze zm.²⁾) oraz uchwały Nr XII/95/2011 Rady Miejskiej w Żniniu z dnia 26 października 2011 r. Rada Miejska w Żniniu po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin przyjętego Uchwałą Nr XLVI/401/2010 Rady Miejskiej w Żniniu z dnia 31 sierpnia 2010r. oraz Uchwałą Nr VII/34/2011 Rady Miejskiej w Żniniu z dnia 30 marca 2011r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnin Góra” zatwierdzonego uchwałą nr XXV/175/2008 Rady Miejskiej w Żniniu z dnia 12 czerwca 2008r. (Dz.Urz.Woj. Kuj.-Pom. z 2008 r. Nr 116, poz.1896) dla terenu działek nr: 1741/7, 1741/6, 1741/4 i 1745/1 położonych przy ul. Wilczkowskiej, terenu działki nr 1495/2 położonej przy ul. Kl. Janickiego oraz terenu działki nr 1392/16 położonej przy ul. Składowej.

2. Granice obszarów objętych uchwałą oznaczono na rysunkach planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunki planu, o których mowa w ust. 2 zwane dalej rysunkiem - stanowiące załączniki nr 1A, 1B, 1C,
- 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. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których zachodzi potrzeba ustalania:

- 1) granic zasad i sposobów zagospodarowania terenów górniczych,
- 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
- 6) granic terenów zamkniętych i granic stref terenów zamkniętych.

§ 3. 1. Podział terenów na działki budowlane na obszarze objętym planem dopuszcza się w obrębie terenu MNU 1, MWU1 oraz MNWU1.

2. Dla terenów MNU1 i MWU1 podział terenu dopuszcza się zgodnie z zasadami podziału oznaczonymi na rysunku planu.

3. Ustala się zakaz podziałów wtórnych działek wydzielonych zgodnie z zapisami planu.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz.1806, Nr 153, poz.1271 i Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 116, poz. 1203 i Nr 102, poz. 1055, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz.1457, z 2006r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz.1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146 i Nr 106, poz.675, z 2011r. Nr 40, poz.230, Nr 117, poz.679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz.1281 i Nr 149, poz.887, z 2012 r. poz. 567,z 2013 r. poz. 153

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2012 r., poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r., poz.21

4. Dopuszcza się łączenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 4. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku symbolem ZP1.

§ 5. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi, które służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, tj.: handel, gastronomię, kulturę, edukację, opiekę zdrowotną, biura i nie wytwarzają dóbr materialnych,
- 2) handlu: należy przez to rozumieć usługi handlu z wyłączeniem sprzedaży paliw i pojazdów mechanicznych,
- 3) rozbudowie budynku - należy przez to rozumieć powiększenie powierzchni zabudowy istniejącego budynku, w tym również realizację przedsińków, wykuszy itp.,
- 4) dobudowie - należy przez to rozumieć powiększenie powierzchni użytkowej istniejącego budynku poprzez wzniesienie w jego bezpośrednim sąsiedztwie i połączenie z nim komunikacyjnie nowej budowli,
- 5) nadbudowie - należy przez to rozumieć powiększenie powierzchni użytkowej istniejącego budynku poprzez dodanie dodatkowych kondygnacji,
- 6) przebudowie - należy przez to rozumieć - wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji,
- 7) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska,
- 8) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną przez główną elewację budynku, przed którą mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality oraz schody zgodnie z warunkami określonymi niniejszą uchwałą,
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą znajdować się żadne elementy zabudowy,
- 10) usługach uciążliwych – usługi mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany lub może być wymagany, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 11) działalności produkcyjnej - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne,
- 12) zabudowie w formie małych domów mieszkalnych – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową charakteryzującą się występowaniem max 6 lokali mieszkalnych w jednym budynku,
- 13) zorganizowanym procesie budowlanym – należy przez to rozumieć proces budowlany obejmujących kompleksową i jednoczesną realizację zespołu obiektów budowlanych w ramach wyodrębnionej liniami rozgraniczającymi jednostki terenowej, w oparciu o całościowy i jednolity projekt zagospodarowania i zabudowy.

§ 6. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszarów objętych planem, załącznik 1A,1B,1C,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, załącznik 1A,1B,1C,
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu, załącznik 1A,1B,1C,
- 4) zasady podziału na działki budowlane, załącznik 1A,1B,1C.
- 5) kierunek przeważającej kalenicy, załącznik 1A,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, załącznik 1A,1B,1C,
- 7) obowiązujące linie zabudowy, załącznik 1A,1B,
- 8) budynki ujęte w ewidencji dóbr kultury, załącznik 1B,

9) budynki wskazane do rozbiórki, załącznik 1B.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – MWU1,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej zorganizowanej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – MNWU1,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – MNU 1-2,
- 4) tereny usług w zieleni, oznaczone na rysunku symbolem – ZPU 1,
- 5) tereny usług, oznaczone na rysunku symbolem – U1,
- 6) tereny parkingów w zieleni, oznaczone na rysunku symbolem – ZPKS1,
- 7) tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku symbolem – ZP1,
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku – symbolem KDW1.

§ 8. 1. Dla terenów, o których mowa w §7 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej z usługami (MWU1), obejmują projektowaną zabudowę mieszkaniową o charakterze wielorodzinnym, z usługami dostępnymi od strony przylegającej ulicy oraz dopuszczeniem adaptacji budynków mieszkalnych w całości lub w części na funkcje usługową typu sklepy, biura itp. z zakazem lokalizacji usług uciążliwych,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej zorganizowanej z usługami (MNWU1), obejmują projektowaną zabudowę mieszkaniową o charakterze małych domów mieszkalnych wielorodzinnych, z usługami dostępnymi od strony przylegającej ulicy oraz dopuszczeniem adaptacji budynków mieszkalnych w całości lub w części na funkcje usługową typu sklepy, biura itp. z zakazem lokalizacji usług uciążliwych,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami (MNU1,2), obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o funkcji mieszkaniowej z prawem lokalizacji usług wbudowanych w parterach budynków mieszkalnych z dopuszczeniem powierzchni usługowej powyżej 30% powierzchni budynku mieszkalnego, z zakazem lokalizacji usług uciążliwych (MNU1), oraz prawem lokalizacji usług uciążliwych dla których raport oddziaływania na środowisko może być wymagany (MNU2),
- 4) tereny usług w zieleni (ZPU 1), obejmujące tereny zabudowy usługowej z zakazem lokalizacji usług uciążliwych w zieleni o cechach ekspozycyjnych i ochronnych z dopuszczeniem realizacji wbudowanych lokali mieszkalnych.
- 5) tereny parkingów w zieleni (ZPKS1), obejmujące tereny projektowanych parkingów w istniejącej zieleni urządzonej.
- 6) tereny zieleni publicznej (ZP1) obejmujące istniejące i projektowane parki, skwery, ogródki jordanowskie i zieleń ochronną, itp.;
- 7) tereny dróg wewnętrznych (KDW) obejmują ulice dojazdowe o parametrach i zasadach zagospodarowania określonych niniejszą uchwałą.

Rozdział 3. Zasady ochrony ładu przestrzennego

§ 9. 1. Na obszarach objętych planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie historycznych linii zabudowy,
- 2) utrzymanie zharmonizowanego poziomu dla gzymsów i okapów w ramach jednej pierzei ulicy,
- 3) utrzymanie wysokości parterów usługowych zgodnie z zapisami niniejszej uchwały,
- 4) poziom posadzki parteru oraz wysokości kondygnacji parteru nowych budynków należy lokalizować w nawiązaniu do istniejących budynków z zakazem stosowania tzw. wysokich parterów,

- 5) obowiązek posadowienia wszystkich kondygnacji budynku na obowiązującej linii zabudowy, z dopuszczeniem wysuniętych wykuszy i loggii na wysokości powyżej 3,80 m ponad istniejący chodnik o wysunięciu przed lico elewacji max 0,8 m, i łącznej szerokości stanowiącej max. 25% szerokości elewacji,
- 6) zakaz budowy pochylni i schodów do piwnicy dla budynków w obrębie istniejących chodników, zakaz realizacji schodów wysuniętych poza lico frontowe budynków stanowiących pierzeje ulic,
- 7) wskazanie do realizacji brakujących chodników z wykorzystaniem płyt i kostki kamiennej o naturalnej, neutralnej kolorystyce z jednoczesnym zakazem stosowania innej niż szara i grafitowa kostki betonowej,
- 8) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru, o ile dalsze ustalenia nie stanowią inaczej,
- 9) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych, montowanych na zewnątrz elewacji, zasłaniających obramienia okienne w budynkach od strony przestrzeni publicznych,
- 10) zakaz lokalizacji działalności produkcyjnej,
- 11) zakaz lokalizacji: nośników reklamowych o powierzchni większej niż 2,0 m².

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego

§ 10. 1. Obszary miasta objęte planem, przylegają bezpośrednio do granic Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich. Ochronę środowiska przyrodniczego należy realizować poprzez:

- 1) pełne techniczne uzbrojenie terenu, w tym zaopatrzenie w wodę, odbiór ścieków komunalnych, odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami o środowisku,
- 2) zorganizowany system odbioru odpadów komunalnych,
- 3) zakaz zrzutu ścieków do naturalnych zbiorników wodnych,
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest wymagany lub może być wymagany, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem przedsięwzięć celu publicznego, oraz istniejącego warsztatu mechaniki pojazdowej na terenie MNU2,
- 5) zakaz likwidowania i oszpecania istniejących zadrzewień miejskich i przydrożnych o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w lokalizacji projektowanych budynków zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
- 6) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU1, MWU1 i MNWU1 ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów MNU1 i MWU1 należy podjąć działania zapobiegające i przeciwdziałające zagrożeniu współczesnymi procesami geodynamicznymi (erozji) poprzez nasadzenia zieleni.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. 1. Na obszarach objętych planem ochrona zabytków obejmuje:

- 1) układ urbanistyczny miasta ujęty w ewidencji dóbr kultury,
- 2) budynki ujęte w ewidencji dóbr kultury, oznaczone na rysunku planu,
- 3) zabytki archeologiczne, nawarstwienia i obiekty kulturowe zalegające pod współczesnym poziomem użytkowym miasta.
- 4) obszar pokazany na załączniku 1B leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 12. 1. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach, w tym: podziały geodezyjne, zmiany sposobu użytkowania, remonty, modernizacje, adaptacje, uzupełnienia zabudowy, kolorystyka i detal architektoniczny, wprowadzanie małych form architektonicznych, wprowadzanie elementów reklamy wizualnej, oświetlenia ulic, iluminacji obiektów zabytkowych oraz prace ziemne wolno prowadzić wyłącznie w uzgodnieniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2. Projekty budowlane planowanych inwestycji, w tym ich kolorystyki, należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji.

3. Projekty budowlane planowanych inwestycji wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie ochrony archeologicznej i zapewnienia nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi.

§ 13. 1. Dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej „B” ustala się:

- 1) wskazanie do rozbiórki obiektów dysharmonizujących i substandardowych, nie stanowiących obiektów historycznie wartościowych zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 2) zachowanie istniejącej historycznie zieleni i jej rewaloryzacja.

§ 14. 1. Dla budynków ujętych w ewidencji dóbr kultury ustala się:

- 1) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków stanowiących pierzeję ulicy, rozumiany jako: zakaz rozbudowy, nadbudowy i dobudowy (w tym dobudowy przedsionków), z uwzględnieniem pkt 3,
- 2) obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego,
- 3) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych,
- 4) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne,
- 5) prawo do lokalizacji okien połaciowych na dachach z zakazem realizacji wystawek dachowych, o ile nie występują w oryginalnej formie i krycia dachów blachą dachówkopodobną,
- 6) zakaz zmiany podziałów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, za wyjątkiem usługowych kondygnacji parteru, gdzie dopuszcza się zmianę wielkości istniejących otworów w celu ich powiększenia i wypełnienia szkłem, z zachowaniem zasady kompozycji i osi symetrii otworów okiennych w elewacji na wyższych kondygnacjach,
- 7) 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,
- 8) zakaz upraszczania historycznych podziałów i eliminacji detalu stolarki okiennej,
- 9) obowiązek stosowania materiału historycznego stolarki oraz jednakowego koloru w ramach jednego budynku,
- 10) 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,
- 11) obowiązek usunięcia z elewacji frontowych elementów szpecących tj. okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych ze wskazaniem do umieszczenia wymienionych elementów w specjalnie przygotowanych wnękach lub niszach w budynku,
- 12) zakaz ocieplania zewnętrznego niszczącego historyczną elewację.
- 13) dopuszcza się następujące prace budowlane służące ochronie i zabezpieczeniu zabytków :
 - a) 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,
 - b) 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.

Rozdział 6.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

§ 15. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 1 ustala się:

- 1) prawo do lokalizacji wolnostojących budynków mieszkalno – usługowych w ramach obowiązującej linii zabudowy o wysokości max. trzech kondygnacji nadziemnych pod dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe o nachyleniu połaci dachowych 30- 45⁰, dla głównej bryły budynku,

- 2) prawo pełnego podpiwniczenia,
- 3) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku - 130 cm ponad poziom gruntu rodzimego od strony przylegającej ulicy, mierzona w geometrycznym środku budynku,
- 4) prawo do lokalizacji lokali usługowych w parterze budynku,
- 5) obowiązek stosowania jednakowego materiału i koloru stolarki w ramach jednego budynku,
- 6) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości min. 1 miejsca na każde mieszkanie, i min 2 na każdy lokal usługowy, w formie otwartego placu parkingowego na terenie, wiat, lub garażu wbudowanego w budynek,
- 8) wskazanie do organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany,
- 9) kierunek przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku,
- 10) zakaz grodzenia terenu murem,
- 11) minimalną intensywność zabudowy na 20% oraz maksymalna intensywność zabudowy na 40% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej,
- 12) obowiązek zapewnienia min 35% terenu działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 13) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
- 14) prawo przełożenia istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w uzgodnieniu z gestorem sieci.

2. Dla terenu obowiązują odpowiednio ustalenia § 8-13 i § 24.

§ 16. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej zorganizowanej z usługami – MNWU 1 ustala się:

- 1) prawo do lokalizacji wolnostojących budynków mieszkalno – usługowych w obrębie linii zabudowy o wysokości min. dwóch i max. trzech kondygnacji nadziemnych pod dachem spadzistym, w tym poddasze użytkowe i nachyleniu połaci dachowych 40⁰- 45⁰,
- 2) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku - 60 cm ponad poziom gruntu rodzimego od strony przylegającej ulicy, mierzona w geometrycznym środku budynku,
- 3) maksymalna wysokość okapu 7,0 m ponad poziom gruntu rodzimego od strony przylegającej ulicy, mierzona w geometrycznym środku budynku,
- 4) prawo do lokalizacji lokali usługowych w parterze budynku,
- 5) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
- 6) obowiązek stosowania jednakowego materiału i koloru stolarki w ramach budynku, dla wszystkich kondygnacji z wyjątkiem kondygnacji parteru
- 7) obowiązek stosowanie jednakowej formy zewnętrznej i gabarytów dla poszczególnych budynków,
- 8) obowiązek realizacji zabudowy w zorganizowanym procesie budowlanym,
- 9) prawo realizacji zabudowy zorganizowanej w formie małych domów mieszkalnych wielorodzinnych,
- 10) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych,
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości min. 1 miejsca na każde mieszkanie oraz min. 2,5 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w formie otwartego placu parkingowego na terenie, wiat lub garażu wbudowanego w budynek,
- 12) wskazanie do organizacji zabudowy podwórzy w sposób zorganizowany,
- 13) kierunek przeważającej kalenicy równoległy lub prostopadły do linii zabudowy od frontu,
- 14) zakaz grodzenia terenu dla małych domów mieszkalnych wielorodzinnych,
- 15) prawo grodzenia terenu dla domów mieszkalnych jednorodzinnych płotem lub parkanem o wysokości maks 120 cm, z zakazem realizacji murów,

- 16) prawo podziału na działki budowlane o powierzchni minimalnej 1000 m², prostopadle do frontowej linii rozgraniczającej,
- 17) minimalną intensywność zabudowy na 20% oraz maksymalna intensywność zabudowy na 40% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej,
- 18) obowiązek zapewnienia min 45% terenu działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 19) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu obowiązują odpowiednio ustalenia § 8-13 i § 24.

§ 17. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNU 1 ustala się:

- 1) prawo do budowy nowych wolnostojących budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych na obowiązującej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku,
- 2) maksymalna wysokość poziomu posadzki parteru budynku - 100 cm ponad poziom gruntu rodzimego od strony przylegającej ulicy, mierzona w geometrycznym środku budynku,
- 3) maksymalna wysokość do kalenicy 9,0 m ponad poziom gruntu rodzimego od strony przylegającej ulicy, mierzona w geometrycznym środku budynku,
- 4) prawo realizacji wbudowanego w budynek mieszkalny lokalu usługowego o powierzchni maks. 40% powierzchni użytkowej budynku,
- 5) maks. wysokość dla projektowanych budynków - dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- 6) dach dla projektowanych budynków – dla głównej bryły budynku symetrycznie dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 30-45⁰, dla dachów spadzistych obowiązujące krycie dachówką w naturalnym kolorze czerwonym lub ceglastym,
- 7) kierunek głównej kalenicy zgodny z oznaczeniem na rysunku,
- 8) dla istniejących budynków z dachem płaskim dopuszcza się wykonanie zadaszania nad ostatnią kondygnacją w formie dachu dwuspadowego o kącie nachylenia połaci od 20⁰ do 30⁰ i kierunku kalenicy równoległym do drogi oraz wysokości okapu nie wyższej od obecnej wysokości gzymsu budynku,
- 9) prawo lokalizacji na działce jednego, parterowego, wolno stojącego, dobudowanego do budynku mieszkalnego lub wbudowanego w ten budynek, budynku garażowego o kącie nachylenia połaci dachowych zgodnym z nachyleniem połaci dachowych budynku mieszkalnego,
- 10) zakaz budowy wolnostojących budynków usługowych,
- 11) zakaz realizacji pełnego muru z prawem budowy ażurowego płotu o wysokości maks. 150 cm,
- 12) obowiązek zapewnienia min. 1 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny na terenie posesji, oraz min. 2,5 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- 13) obowiązek zapewnienia min 40% terenu działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 14) minimalną intensywność zabudowy na 20% oraz maksymalna intensywność zabudowy na 30% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej,
- 15) prawo realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu obowiązują odpowiednio ustalenia § 8-13 i § 24.

3. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNU 2 ustala się:

- 1) prawo do budowy nowych wolnostojących budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, oznaczonych na rysunku,
- 2) prawo realizacji budowy nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych o których mowa w pkt. 1 w przypadku likwidacji istniejącego na działce warsztatu mechanicznego pojazdowej,
- 3) prawo realizacji wbudowanego w budynek mieszkalny lokalu usługowego o powierzchni maks. 70% powierzchni użytkowej budynku, lub budynku usługowego wolno stojącego o powierzchni zabudowy maks. 200 m²,
- 4) maks. wysokość dla projektowanych budynków - dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

- 5) dach dla projektowanych budynków – dla głównej bryły budynku symetrycznie dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 35-45⁰,
 - 6) kierunek kalenicy równoległy do przyległej drogi,
 - 7) prawo lokalizacji na działce jednego, parterowego, wolno stojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego budynku garażowego o kącie nachylenia połaci dachowych zgodnym z nachyleniem połaci dachowych budynku mieszkalnego,
 - 8) obowiązek lokalizacji wolnostojących budynków garażowych odsuniętych min 2 m w głąb działki, względem elewacji frontowej budynku mieszkalnego
 - 9) wskazanie do likwidacji istniejącej parterowej zabudowy gospodarczej,
 - 10) prawo zachowania istniejących oraz budowy nowych zakładów usługowych oraz warsztatów pod warunkiem ograniczenia ich uciążliwości do budynków z nimi związanych,
 - 11) zakaz realizacji pełnego muru z prawem budowy ażurowego płotu o wysokości maks. 150 cm,
 - 12) obowiązek zapewnienia min. 1 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny na terenie posesji, oraz min. 2,5 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - 13) obowiązek zapewnienia min 40% terenu działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - 14) minimalną intensywność zabudowy na 20% oraz maksymalna intensywność zabudowy na 30% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej,
 - 15) prawo realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
4. Dla terenu obowiązują odpowiednio ustalenia § 8-13 i § 24.

§ 18. 1. Na terenie usług w zieleni ZPU 1 ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków dawnej szkoły bez prawa nadbudowy, zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany podziałów stolarki okiennej, z wyłączeniem odtworzenia oryginalnych, historycznych, otworów okiennych od strony jeziora,
- 2) zakaz zmiany formy zewnętrznej istniejącego budynku dawnej szkoły,
- 3) prawo adaptacji istniejących zabudowań na funkcje usług nieuciążliwych (np. hotel, gastronomia, obsługa ruchu turystycznego itp.) oraz na lokale mieszkalne,
- 4) prawo realizacji nowego, dobudowanego skrzydła budynku o wysokości maks. 2 kondygnacji nadziemnych, krytych dachem wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 25-45⁰,
- 5) dla nowego dobudowywanego skrzydła obowiązuje maksymalna wysokość obiektu nie wyższa niż 8,0 m od poziomu gruntu rodzimego,
- 6) dla dachów spadzistych obowiązujące krycie dachówką w naturalnym kolorze czerwonym lub ceglastym, lub blachą w kolorze szarym,
- 7) obowiązek zachowania układu istniejącego parku, z prawem nasadzeń drzew i krzewów,
- 8) dla budynków gospodarczych zakaz nadbudowy i rozbudowy z prawem do modernizacji elewacji, poprzez dostosowanie ich do wyglądu elewacji budynków szkolnych,
- 9) obowiązek zapewnienia min. 1 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny oraz min. 2,5 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w formie otwartego placu parkingowego na terenie posesji, z dopuszczeniem realizacji części lub całości miejsc postojowych w obrębie terenu ZPKS 1,
- 10) obowiązek zapewnienia min 60% terenu działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
- 11) minimalną intensywność zabudowy na 10% oraz maksymalna intensywność zabudowy na 15% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla całości terenu,
- 12) zakaz lokalizacji nowych budynków gospodarczych i garażowych,
- 13) zakaz realizacji pełnego muru,
- 14) prawo realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu obowiązują odpowiednio ustalenia § 8-14 i § 24.

§ 19. 1. Na terenie usług U 1 ustala się:

- 1) prawo realizacji budynków usługowych i gospodarczych,
- 2) maksymalna wysokość do okapu 4,0 m od poziomemu gruntu rodzimego
- 3) dach symetrycznie dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 15-30⁰,
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie na 60% terenu,
- 5) minimalną intensywność zabudowy na 10% oraz maksymalna intensywność zabudowy na 25% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla całości terenu,
- 6) prawo realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej,
- 7) prawo realizacji miejsc postojowych w ilości min. 2,5 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w obrębie istniejącego terenu usługowego na działce 1498/3, leżącego poza granicami zmiany planu,

2. Dla terenu obowiązują odpowiednio ustalenia § 8-13 i § 24.

§ 20. 1. Na terenie parkingów w zieleni ZPKS 1 ustala się:

- 1) prawo realizacji miejsc parkingowych, w formie otwartego placu parkingowego na terenie lub pod wiatami,
- 2) zakaz zabudowy budynkami i wiatami,
- 3) zachowanie istniejącego drzewostanu,
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie na 60% terenu,
- 5) zakaz grodzenia od strony terenu drogi publicznej KDW 1,
- 6) prawo realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu obowiązują odpowiednio ustalenia § 8-13 i § 24.

§ 21. 1. Na terenie zieleni publicznej ZP 1 ustala się:

- 1) zakaz budowy nowych budynków oraz obiektów tymczasowych;
- 2) prawo do przebudowy istniejących ciągów pieszych;
- 3) prawo do realizacji nowych ciągów pieszych oraz urządzeń małej architektury;
- 4) prawo realizacji dróg rowerowych oddzielonych pasami zieleni do ciągów pieszych;
- 5) prawo do modernizacji nawierzchni pieszych oraz urządzeń służących wypoczynkowi, w tym urządzeń zabaw dla dzieci, ogrodów jordanowskich;
- 6) zakaz grodzenia;
- 7) prawo realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu obowiązują odpowiednio ustalenia § 8-13 i § 24.

§ 22. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem stanowią tereny drogi wewnętrznej, oznaczone na rysunku – symbolem KDW 1.

§ 23. 1. Na terenie drogi wewnętrznej KDW 1 ustala się:

- 1) prawo do realizacji miejsc parkingowych w formie zorganizowanej wzdłuż ulicy;
- 2) prawo realizacji ścieżek rowerowych;
- 3) prawo usunięcia chorych egzemplarzy drzew z jednoczesnym obowiązkiem realizacji nasadzeń zamiennych nowych egzemplarzy drzew na terenie zgodnych gatunkowo z istniejącymi drzewami w stosunku ilościowym 1: 1;
- 4) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu obowiązują odpowiednio ustalenia § 8-13 i § 24.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 24. 1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się :

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych stacji elektroenergetycznych na warunkach dostawcy,
 - 2) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w ulicach do oczyszczalni ścieków,
 - 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zbiorczej kanalizacji,
 - 4) usuwanie odpadów poprzez gromadzenie w specjalnych pojemnikach zlokalizowanych na terenach poszczególnych posesji z wywozem na gminne wysypisko odpadów z zachowaniem przepisów szczególnych o odpadach i ochronie środowiska,
 - 5) zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej,
 - 6) ogrzewanie budynków w oparciu o paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego.
2. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg na warunkach zarządcy drogi.

Rozdział 8.

Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów

§ 25. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem lokalizacji straganów handlowych lub namiotów funkcjonujących czasowo przy okazji imprez i świąt.

Rozdział 9.

Przepisy końcowe

§ 26. 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 terenu zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej z usługami (MWU1) – 30 %,
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej zorganizowanej z usługami (MNWU1) – 30 %,
- 3) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU 1-2) – 30 %,
- 4) dla terenu usług w zieleni (ZPU 1) – 30 %,
- 5) dla terenu usług (U1) – 30 %,
- 6) dla terenu parkingów w zieleni (ZPKS1) – 10 %,
- 7) dla terenu zieleni publicznej (ZP1) – 0 %,
- 8) dla terenu drogi wewnętrznej (KDW 1) – 0 %.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Przewodniczący Rady

Lucjan Adamus

Uzasadnienie

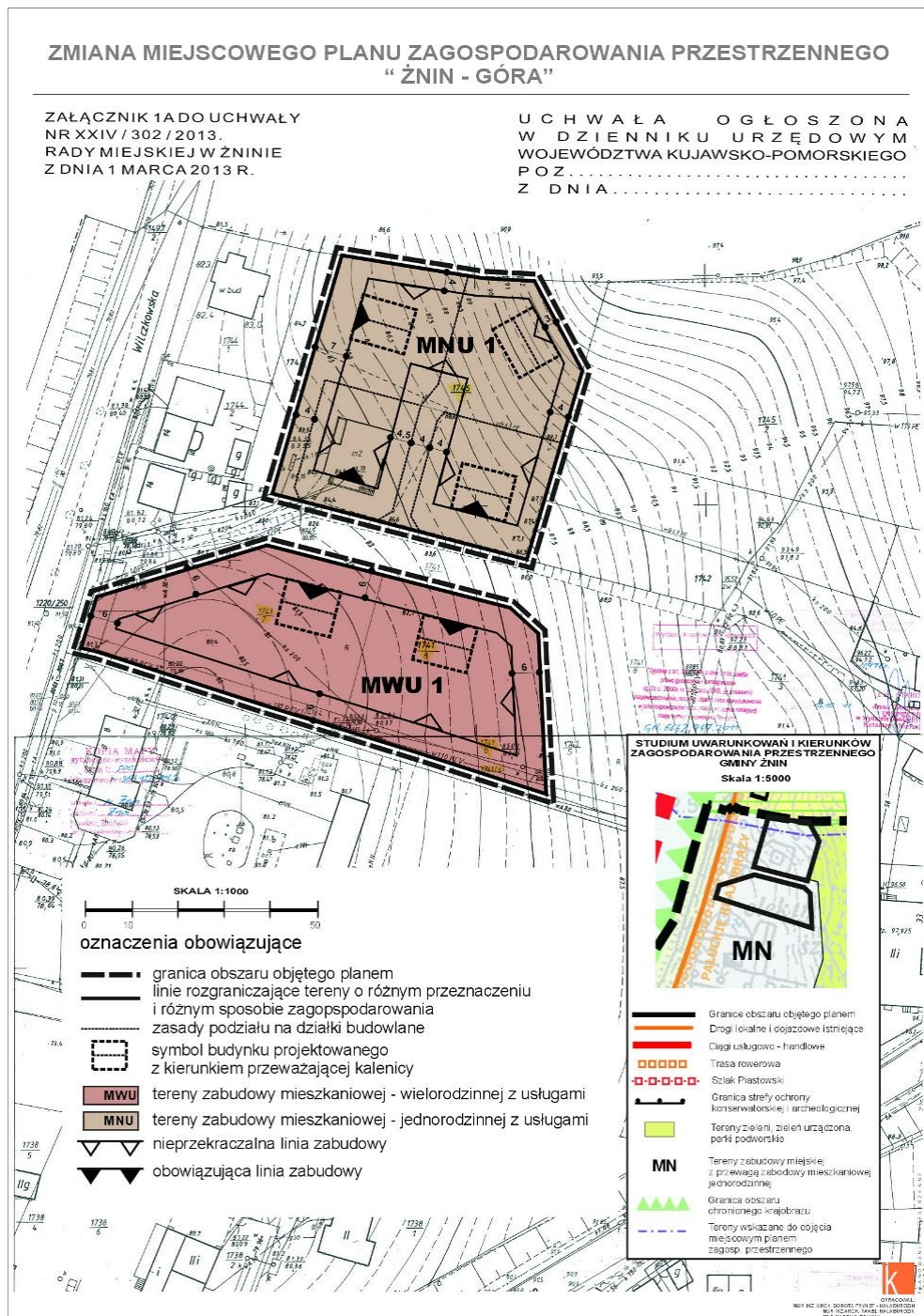
Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono w związku z realizacją uchwały Rady Miejskiej w Żninie nr XII/95/2011 z dnia 26 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnin Góra”. Powyższy plan został opracowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Celem opracowania planu było wprowadzenie szeregu wnioskowanych przez właścicieli zmian związanych z reorganizacją przestrzenną i funkcjonalną terenów położonych przy ul. Klemensa Janickiego, Wilczkowskiej i Sportowej. Uchwalając w/w plan stwierdza się, że przedmiot i zakres planu jest zgodny z polityką przestrzenną gminy przyjętą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin uchwalonym Uchwałą Nr XLVI/401/2010 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 31 sierpnia 2010r. oraz Uchwałą Nr VII/34/2011 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 30 marca 2011r. Planowana reorganizacja przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej opracowywanego terenu poprzez dopuszczenie realizacji w większym zakresie zabudowy kubaturowej o charakterze zarówno mieszkaniowym (tereny przy ul. Klemensa Janickiego i Wilczkowskiej) oraz usługowym (przy ul. Sportowej). Dopuszczenie inwestycji na tym terenie wpłynie korzystnie na budżet gminy z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości oraz przyczyni się do zwiększenia stopnia zainwestowania przedmiotowych terenów.

Przewodniczący Rady

Lucjan Adamus

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/302/2013
 Rady Miejskiej w Żninie
 z dnia 1 marca 2013 r.

Rysunki planu



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
"ŻNIN - GÓRA"

ZALĄCZNIK 1B DO UCHWAŁY
NR XXIV / 302 / 2013,
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE
Z DNIA 1 MARCA 2013 R.

UCHWAŁA OGŁOSZONA
W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO
POZ.
Z DNIA

STUDIUM UMARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Gminy Żnin
Skala 1:5000



- Granica obszaru objętego planem
- Drogi użytkowe - handlowe
- Drogi lokalne o powierzchniach
- Drogi zbiorcze
- Tęta rowarowa
- Siatki Płatowki
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej / archeologicznej
- Granica obszaru chronionego krajobrazu
- Obszary wymagające przekształceń
- Tereny urządzeń gazowniczych
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami

SKALA 1:5000

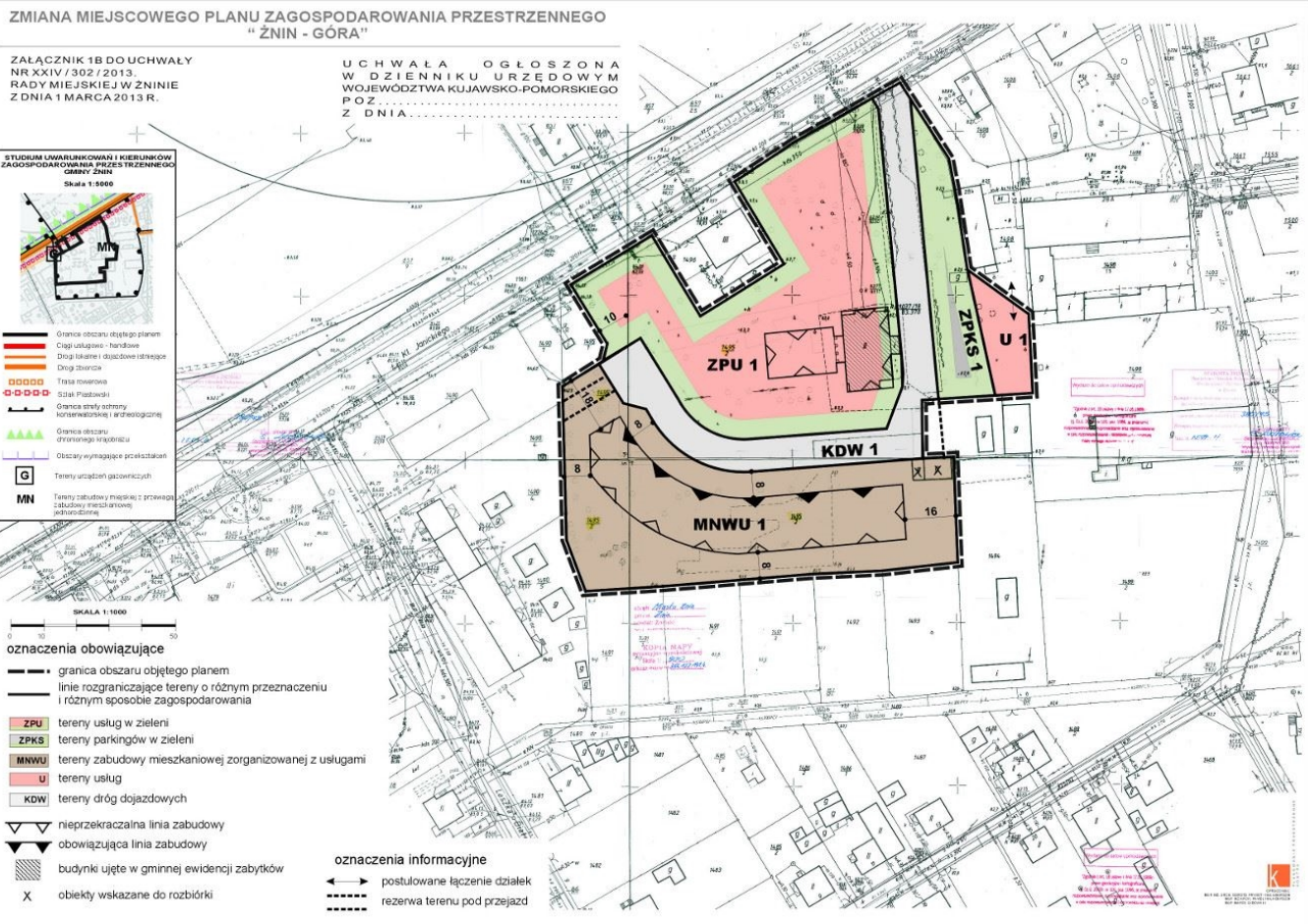
oznaczenia obowiązujące

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania
- ZPU tereny usług w zieleni
- ZPKS tereny parkingów w zieleni
- MNWU tereny zabudowy mieszkaniowej zorganizowanej z usługami
- U tereny usług
- KDW tereny dróg dojazdowych
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- X obiekty wskazane do rozbioru

oznaczenia informacyjne

- postulowane łączenie działek
- rezerwa terenu pod przejazd

— Kierunek kalenic



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/302/2013
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 1 marca 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Żnin Góra”**

Brak nieuwzględnionych przez Burmistrza Żnina uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego „Żnin Góra”.

Przewodniczący Rady

Lucjan Adamus

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnina Góra”

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych 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 .
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 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.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 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.

Przewodniczący Rady

Lucjan Adamus