

**UCHWAŁA Nr XXIX/386/2013  
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 15 listopada 2013 r.

**w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Żnina – etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.<sup>2)</sup>), uchwały Nr XII/94/2011 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 19 października 2011 r. oraz uchwały Nr XXVIII/375/2013 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 12 września 2013 r., Rada Miejska w Żninie po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia 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 VII/34/2011 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 30 marca 2011 r. uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Żnina zatwierdzonego uchwałą XLII/405/2006 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 26 października 2006 r. (Dz.Urz.Woj.Kuj.-Pom. Nr 156, poz.2279 ze zm.<sup>3)</sup>), dla terenu działki nr 940/1 położonej przy ul. Parkowej.

2. Granice obszaru objętego uchwałą oznaczono na rysunku planu w skali 1:500.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2 zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik nr 1;
- 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;
- 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.** Ustala się zakaz podziałów wtórnych działek wydzielonych zgodnie z zapisami planu.

2. Dopuszcza się łączenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 4.** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

**§ 5.** 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) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska;
- 4) 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;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie mogą znajdować się żadne elementy zabudowy;
- 6) wystawce dachowej – należy przez to rozumieć facjatę, lukarnę lub potocznie nazywany kaferek dachowy;
- 7) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć lokalny akcent w bryle budynku kształtujący jego sylwetę o wysokich walorach architektonicznych, np. wieżyczkę, wykusz, ryzalit,
- 8) 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.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) projektowane dominanty architektoniczne.

## **Rozdział 2. Przeznaczenie terenów**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem – MWU 1.1.

**§ 8.** Dla terenu, o którym mowa w §7 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej z usługami (MWU 1.1), obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę mieszkaniową o charakterze wielorodzinnym, z usługami dostępnymi od strony przylegającej ulicy oraz dopuszczeniem adaptacji budynków mieszkalnych i gospodarczych w całości lub w części na funkcje usługową typu sklepy, biura itp. z zakazem lokalizacji usług uciążliwych.

## **Rozdział 3. Zasady ochrony ładu przestrzennego**

**§ 9.** Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie historycznych linii zabudowy;
- 2) zachowanie wartościowych architektonicznie i historycznie budynków, w tym zachowanie ich gabarytów, wysokości, formy dachu układu kalenicy oraz podziałów otworów okiennych i podziałów stolarki okiennej;
- 3) utrzymanie zharmonizowanego poziomu dla gzymsów i okapów w ramach jednej pierzei ulicy;
- 4) utrzymanie wysokości parterów usługowych zgodnie z zapisami niniejszej uchwały;
- 5) poziom posadzki parteru oraz wysokości kondygnacji parteru nowych budynków należy lokalizować w nawiązaniu do istniejących budynków z zakazem stosowania tzw. wysokich parterów;
- 6) 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;
- 7) zakaz budowy pochylni i schodów do piwnicy dla budynków w obrębie istniejących chodników, zakaz realizacji schodów wysuniętych poza lico frontowe budynków stanowiących pierzeje ulic;
- 8) 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;
- 9) zakaz stosowania betonowych plotów oraz pełnego muru, o ile dalsze ustalenia nie stanowią inaczej;
- 10) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych, montowanych na zewnątrz elewacji, zasłaniających obramienia okienne w budynkach od strony przestrzeni publicznych;

11) zakaz lokalizacji nośników reklamowych o powierzchni większej niż 2,0 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego**

**§ 10.** 1. Obszar miasta objęty planem, położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich. Ochronę środowiska przyrodniczego na obszarze chronionego krajobrazu 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;
- 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU 1.1 ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 11.** Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje:

- 1) układ urbanistyczny miasta ujęty w ewidencji dóbr kultury;
- 2) zabytki archeologiczne, nawarstwienia i obiekty kulturowe zalegające pod współczesnym poziomem użytkowym miasta;
- 3) obszar objęty planem leży w strefie „A” - pełnej ochrony konserwatorskiej.

**§ 12.** 1. Wszelkie prace i roboty przy zabytkach oraz prace archeologiczne i wykopaliskowe na terenie strefy konserwatorskiej „A” prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony konserwatorskiej.

2. Projekty budowlane planowanych inwestycji należy uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony konserwatorskiej.

**§ 13.** Dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej „A” ustala się:

- 1) zachowanie układu historycznej zabudowy śródmiejskiej w istniejących, obowiązujących liniach zabudowy;
- 2) obowiązek zachowania historycznych przekrojów i szerokości ulic;
- 3) obowiązek zachowania historycznego podziału na działki budowlane poprzez zachowanie historycznej zabudowy oficyn i kształtowanie wewnątrz kwartałów mieszkalnych z podkreśleniem linii rozgraniczających poszczególne parcele;
- 4) prawo do uzupełnień zabudowy na pustych parcelach stanowiących pierzeje istniejących ulic z dostosowaniem nowej zabudowy do gabarytów sąsiedniej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, wysokości kondygnacji, a w szczególności wysokości parteru gdzie obowiązuje zasada kontynuacji gzymsów;
- 5) wskazanie do rozbiórki obiektów dysharmonizujących i substandardowych, nie stanowiących obiektów historycznie wartościowych zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 6) zachowanie istniejącej historycznie zieleni i jej rewaloryzację;
- 7) zakaz lokalizacji bram garażowych w parterach budynków stanowiących pierzeje ulicy;
- 8) obowiązek zachowania historycznej zabudowy, jej konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji realizowany przez remonty konserwatorskie z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 14.** 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej - wielorodzinnej z usługami – MWU 1.1 ustala się:

- 1) dla istniejących budynków prawo do ich rozbiórki lub rozbudowy i przebudowy z uwzględnieniem zachowania proporcji otworów okiennych, detalu architektonicznego i materiałów wykończeniowych;
- 2) prawo do lokalizacji budynków mieszkalno – usługowych lub usługowych w ramach obowiązujących linii zabudowy o wysokości dwóch kondygnacji pod dachem płaskim lub trzech kondygnacji pod dachem spadzistym, o wysokości gzymsu jak w istniejącym budynku na działce nr 939;
- 3) obowiązek stosowania jednakowego materiału i koloru stolarki w ramach jednego budynku dla wszystkich kondygnacji z wyjątkiem kondygnacji parteru;
- 4) zakaz lokalizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ilości min. 1 miejsca na każde mieszkanie oraz min. 2,5 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w obrębie terenu lub w promieniu 500 m od granic przedmiotowej nieruchomości;
- 6) prawo pełnego podpiwniczenia;
- 7) zakaz grodzenia terenu od strony przestrzeni publicznych;
- 8) minimalną intensywność zabudowy na 30% oraz maksymalna intensywność zabudowy na 65% mierzonej jako powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej;
- 9) obowiązek zapewnienia min 5% terenu działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) obsługa komunikacyjna z ul. Parkowej;
- 11) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu obowiązują odpowiednio ustalenia § 8-13 i § 15.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej**

**§ 15.** 1. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się :

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych stacji elektroenergetycznych, kablami doziemnymi, na warunkach dostawy;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej w ulicach do oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejące i projektowane kolektory deszczowe, z możliwością adaptacji istniejących zbiorników do celów oczyszczania wód przed odprowadzeniem do rzeki Gąsawki;
- 4) usuwanie odpadów poprzez gromadzenie w specjalnych pojemnikach zlokalizowanych na terenach poszczególnych posesji z wywozem na gminne wysypisko odpadów z zachowaniem przepisów odrębnych o odpadach, ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 5) zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej;
- 6) ogrzewanie budynków w oparciu o paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego oraz ze zbiorczej sieci ciepłowniczej.

2. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg na warunkach zarządcy drogi.

## **Rozdział 8.**

### **Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów**

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

## **Rozdział 9.**

### **Przepisy końcowe**

§ 17. 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 (MWU 1.1) – 30%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

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

Przewodniczący Rady

**Lucjan Adamus**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2013 r., poz. 645

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2012 r. , poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r., poz.21 i poz. 405

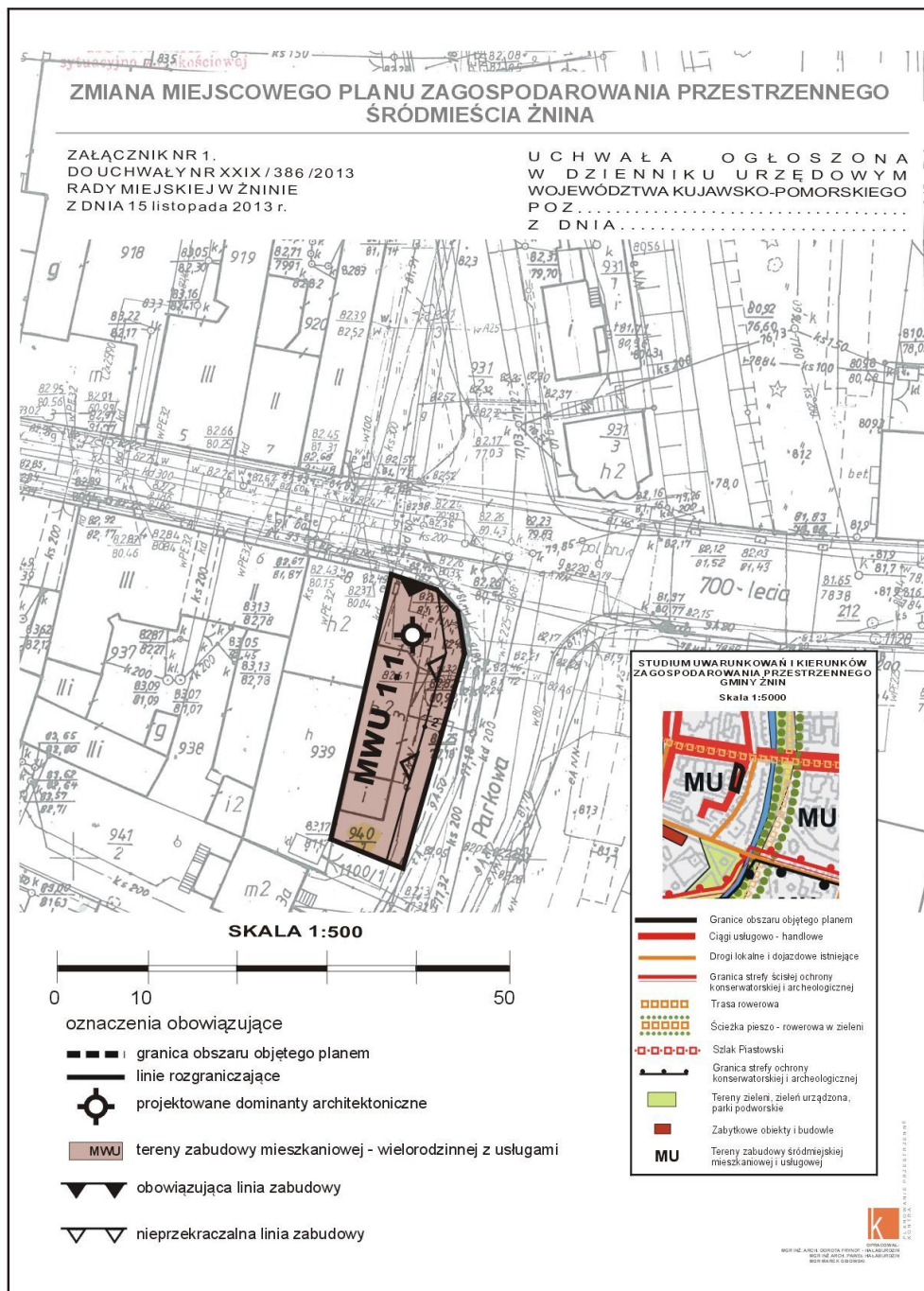
<sup>3)</sup>Zmiany wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz.Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2011 r. Nr 299, poz. 3271, z 2013 r. poz.2453

### **Uzasadnienie**

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzono w związku z realizacją uchwały Rady Miejskiej w Żninie nr XII/94/2011 z dnia 26 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Żnina oraz uchwały Rady Miejskiej w Żninie nr XXVIII/375/2013 z dnia 12 września 2013 r. Powyższy plan został opracowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Celem opracowania planu było umożliwienie reorganizacji przestrzennej zabudowy na terenie przy ul. Parkowej. 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. Dopuszczenie inwestycji na tym terenie wpłynie korzystnie na budżet gminy z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/386/2013  
Rady Miejskiej w Żninie  
z dnia 15 listopada 2013 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/386/2013  
Rady Miejskiej w Żninie  
z dnia 15 listopada 2013 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego śródmieścia Żnina- etap 1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 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.** Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 13 września do 12 października 2012 r. oraz w terminie składania uwag- do dnia 26 października 2012 r. nie zgłoszono uwag dla terenu położonego w Żninie przy ul. Parkowej.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/386/2013  
Rady Miejskiej w Żninie  
z dnia 15 listopada 2013 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Żnina- etap 1**

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, ciepłej, 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.