

**UCHWAŁA NR LXXVI/630/2023
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 10 maja 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie
Żnin**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.¹⁾) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.²⁾), uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Żnin, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Żninie nr XXVIII/305/2020 z dnia 29 grudnia 2020 r.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego wykonany na kopiach map ewidencyjnych w skali 1:1000, stanowiących załączniki nr 1÷14;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 15;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 16;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 17.

3. Granice obszarów objętych planem przedstawiono na rysunku planu.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną odpowiednim symbolem;
- 2) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowe określające rodzaj przeznaczenia terenu oraz numer porządkowy terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi wraz z urządzeniami budowlanymi oraz zielenią urządzoną;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć dopuszczone w planie przeznaczenie nie kolidujące z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować części naziemne budynków, linia zabudowy dotyczy głównej bryły budynku z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8 m, natomiast takie części budynku jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie o więcej niż 1,3 m;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy obowiązkowo lokalizować ścianę zewnętrzną budynku (minimum 80% jej długości); obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych elementów

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1846, 2185, 2747 oraz z 2023 r. poz.553

²⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2023 r. poz.572

detalu architektonicznego, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8 m, natomiast takie części budynku jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie o więcej niż 1,3 m;

- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, z wyłączeniem wytwarzania dóbr materialnych;
- 8) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, powodującą uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej, a także uciążliwości w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska, nie zaliczających się do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym instalacje i urządzenia do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz punkty ich zbierania i magazynowania, warsztaty ślusarskie, samochodowe, blacharnie, lakiernie, stolarnie itp.;
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwarty pas zieleni średnio- i wysokopiennej zimozielonej pełniący funkcję ochronną;
- 10) pasie ochronnym – należy przez to rozumieć pas technologiczny linii elektroenergetycznej, będący obszarem o szerokości 13,0 m, po 6,5 m w obie strony od osi linii, wyznaczonym na rysunku planu, przeznaczonym pod realizację inwestycji celu publicznego związanego z budową, rozbudową, przebudową, nadbudową, odbudową i remontem lub utrzymaniem linii elektroenergetycznej, z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikającymi z przepisów planu oraz przepisów odrębnych;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 12) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą kondygnacji należy liczyć po zewnętrznym obrysie budynku;
- 13) powierzchni instalacji fotowoltaicznej – należy przez to rozumieć część działki zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce panele fotowoltaiczne oraz konstrukcje wsporcze dla paneli, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi tych obiektów na powierzchnię terenu;
- 14) strefie oddziaływania elektrowni wiatrowej – należy przez to rozumieć strefę oddziaływania elektrowni wiatrowych w odległości równej dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej oraz obowiązujące w niej ograniczenia.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne, ujawnione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony archeologicznej „W”;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej „B”;
- 8) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) pas ochronny;
- 10) pas zieleni izolacyjnej;
- 11) wymiary w metrach (m).

§ 4. Oznaczenia graficzne informacyjne ujawnione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 5. W planie ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) teren zabudowy letniskowej;
- 3) teren obiektów produkcyjnych i usługowych, składów i magazynów;
- 4) tereny zabudowy usługowej;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym;
- 7) teren elektroenergetyki fotowoltaicznej;
- 8) tereny rolnicze;
- 9) teren kolejowy;
- 10) teren drogi publicznej ekspresowej;
- 11) tereny drogi publicznej zbiorczej;
- 12) tereny drogi publicznej dojazdowej;
- 13) teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów na rysunku planu nr 1

§ 6. Dla terenu w obrębie Chomiąża Księża, oznaczonego na rysunku planu nr 1 symbolem 1MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz ochrony i kształtowania zabudowy spójnej z zabudową wsi, zgodnie z zasadami:
 - a) budynki lokalizować równolegle lub prostopadle do najbliższej zlokalizowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku zgodnie z przeznaczeniem terenu,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1200,0 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
 - c) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenu objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich, w tym zakazów zabudowy w strefie ochronnej Jeziora Ostrówieckiego oraz zakazów realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”, zgodnie z rysunkiem planu, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wysokość zabudowy:
- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynki mieszkalne: maksymalnie 10,0 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze: maksymalnie 6,0 m,
 - budowle wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 15,0 m, licząc od poziomu terenu,
- c) geometria dachów:
- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połąci dachowych głównej bryły budynku: $25^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - budynki garażowe i gospodarcze: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połąci dachowych: $5^{\circ} - 45^{\circ}$,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 – 0,6,
- e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 50%,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
- minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - nie występuje potrzeba określania ilości miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych lub w garażach – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,4;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - odprowadzanie ścieków komunalnych: do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi gminnej;

- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów na rysunku planu nr 2

§ 7. Dla terenu w obrębie Chomiąży Księża, oznaczonego na rysunku planu nr 2 symbolem **2ML**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy letniskowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – maksymalnie 1 mieszkanie dla właściciela; parking, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz ochrony i kształtowania zabudowy spójnej z zabudową wsi, zgodnie z zasadami:
 - a) budynki lokalizować równolegle lub prostopadłe do istniejących budynków na działce budowlanej,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia terenu objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich, w tym zakazów realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) dopuszczalne poziomy hałas w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”, zgodnie z rysunkiem planu, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynki mieszkalne i letniskowe: maksymalnie 10,0 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze: maksymalnie 6,0 m,
 - budowle wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 15,0 m, licząc od poziomu terenu;
 - c) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne i letniskowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych głównej bryły budynku: 25° – 45°,
 - budynki garażowe i gospodarcze: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 5° – 45°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 – 0,8,

- e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%;
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
- minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - minimalnie 1 miejsce postojowe na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych lub w garażach - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,4;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi gminnej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów na rysunku planu nr 3

§ 8. Dla terenu w obrębie Wójcin, oznaczonego na rysunku planu nr 3 symbolem **3RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz ochrony i kształtowania zabudowy spójnej z zabudową wsi, zgodnie z zasadami:
 - a) budynki lokalizować równolegle lub prostopadle do istniejącej zabudowy w granicach terenu,

- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, do obsady w wysokości 90 DJP, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
 - e) nawierzchnie dla ruchu pojazdów realizować jako utwardzone z odwodnieniem do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynki mieszkalne: maksymalnie 10,0 m,
 - budynki gospodarcze i inwentarskie: maksymalnie 15,0 m,
 - budowle wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 25,0 m, licząc od poziomu terenu,
 - c) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych głównej bryły budynku: 30° – 45°,
 - budynki gospodarcze i inwentarskie: dachy płaskie do 12° lub dwuspadowe do 35°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 0,8,
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - nie występuje potrzeba określania ilości miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych lub w garażach - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,4;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia

powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi wewnętrznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 9. Dla terenu w obrębie Wójcin, oznaczonego na rysunku planu nr 3 symbolem **4KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi rowerowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;

- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: nie występuje potrzeba określania.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów na rysunku planu nr 4

§ 10. Dla terenu w obrębie Wenecja, oznaczonego na rysunku planu nr 4 symbolem **5PU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren obiektów produkcyjnych i usługowych, składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej; mieszkanie dla właściciela w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem,
 - b) budynki lokalizować równolegle lub prostopadle do istniejącej zabudowy w granicach terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, dla której występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określone przepisami odrębnymi,
 - d) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego o szerokości minimalnie 5,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i ich strefy ochronne:
 - a) w granicach terenu dopuszcza się instalację ogniw fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 500 kW w postaci paneli zlokalizowanych na gruncie lub na dachach budynków,
 - b) nie występuje potrzeba określania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów projektowanej zabudowy oraz występowaniem znaczącego oddziaływania projektowanych instalacji solarnych na środowisko;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) wysokość zabudowy:
- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynki produkcyjne, magazynowe i składowe: maksymalnie 20,0 m,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: maksymalnie 10,0 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze w zabudowie mieszkaniowej: maksymalnie 6,0 m,
 - budowle wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 25,0 m, licząc od poziomu terenu,
- c) geometria dachów:
- budynki produkcyjne, magazynowe i składowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 12° – 25° lub płaskie do 12° ,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 20° – 45° ,
 - budynki garażowe i gospodarcze w zabudowie mieszkaniowej: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 20° – 45° ,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2 – 2,0,
- e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 20%,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
- minimalnie 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lub minimalnie 3 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
 - minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - minimalnie 2 miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu jako naziemne lub w garażach wbudowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,8,
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) na terenach przyległych do lasów nakaz zachowania odległości p.poż od granicy lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,

- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) odprowadzanie ścieków produkcyjnych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) elektrownie fotowoltaiczne przyłączyć do krajowego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - k) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - m) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi powiatowej;
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 15) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów na rysunku planu nr 5

§ 11. Dla terenu w obrębie Wenecja, oznaczonego na rysunku planu nr 5 symbolem **6MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz ochrony i kształtowania zabudowy spójnej z zabudową wsi, zgodnie z zasadami:
 - a) budynki garażowe lokalizować równolegle lub prostopadłe do projektowanego budynku mieszkalnego lub do istniejących budynków mieszkalnych na działce budowlanej,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:

- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynki mieszkalne: maksymalnie 10,0 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze: maksymalnie 6,0 m,
 - budowle wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 15,0 m, licząc od poziomu terenu;
- c) geometria dachów:
- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: $30^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - budynki garażowe i gospodarcze: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12° ,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 – 0,6,
- e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
- minimalnie 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - nie występuje potrzeba określania ilości miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych lub w garażach - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,4;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi gminnej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;

14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów na rysunku planu nr 6

§ 12. Dla terenu w obrębie Wenecja, oznaczonego na rysunku planu nr 6 symbolem 7MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz ochrony i kształtowania zabudowy spójnej z zabudową wsi, zgodnie z zasadami: budynki lokalizować równolegle lub prostopadłe do granic działki z sąsiednią zabudową;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
 - c) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, wynikających z położenia z terenu objętego planem w Obszarze Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich, w tym zakazów realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”, zgodnie z rysunkiem planu, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynki mieszkalne: maksymalnie 10,0 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze: maksymalnie 6,0 m,
 - budowle wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 15,0 m, licząc od poziomu terenu,
 - c) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 30° – 45°,
 - budynki garażowe i gospodarcze: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 12° – 30°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 – 0,6,
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - minimalnie 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - nie występuje potrzeba określania ilości miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych lub w garażach, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,4;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określania;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi publicznej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

Rozdział 8.

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów na rysunku planu nr 7

§ 13. Dla terenu w obrębie Brzyskorzyszew, oznaczonego na rysunku planu nr 7 symbolem **8RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz ochrony i kształtowania zabudowy spójnej z zabudową wsi, zgodnie z zasadami:
 - a) budynki lokalizować równolegle lub prostopadle do istniejącej zabudowy w granicach terenu,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

- b) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, do obsady w wysokości 120 DJP, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
 - e) nawierzchnie dla ruchu pojazdów realizować jako utwardzone z odwodnieniem do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynki mieszkalne: maksymalnie 10,0 m,
 - budynki gospodarcze i inwentarskie: maksymalnie 15,0 m,
 - budowle wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 25,0 m, licząc od poziomu terenu,
 - c) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 12° – 45°,
 - budynki gospodarcze i inwentarskie: dachy płaskie do 12° lub dwuspadowe do 35°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 0,4,
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 50%,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - nie występuje potrzeba określania ilości miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych lub w garażach - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gabaryty obiektów: powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków nie może przekraczać 500,0 m²,
 - h) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,4;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;

- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej,
 - b) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi gminnej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów na rysunku planu nr 8

§ 14. Dla terenu w obrębie Brzyskorzystew, oznaczonego na rysunku planu nr 8 symbolem 9MNU, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz ochrony i kształtowania zabudowy spójnej z zabudową wsi, zgodnie z zasadami:
 - a) budynki lokalizować równoległe lub prostopadle do najbliższej zlokalizowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy lub w stosunku do istniejących budynków na działce budowlanej,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2500,0 m²;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
 - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- d) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynki mieszkalne i usługowe: maksymalnie 10,0 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze: maksymalnie 6,0 m,
 - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 15,0 m, licząc od poziomu terenu,
 - c) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne i usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych głównej bryły budynku: 30° – 45°,
 - budynki garażowe i gospodarcze: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 12° – 30°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 – 0,8,
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - minimalnie 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - minimalnie 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych, w tym minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych lub w garażach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,4;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi gminnej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów na rysunku planu nr 9

§ 15. Dla terenu w obrębie Dochanowo, oznaczonego na rysunku planu nr 9 symbolem **10RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: dojścia i dojazdy do zabudowy terenu 11RU oraz sąsiadujących gruntów rolnych, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz ochrony i kształtowania zabudowy spójnej z zabudową wsi, zgodnie z zasadami:
 - a) budynki lokalizować równolegle lub prostopadle do ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy lub zgodnie z obowiązującą linią zabudowy,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
 - d) nawierzchnie dla ruchu pojazdów realizować jako utwardzone z odwodnieniem do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”, zgodnie z rysunkiem planu, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
 - b) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” zespołu ruralistycznego miejscowości Dochanowo, w której obowiązuje:
 - nakaz zachowania proporcji wysokościowych zabudowy, kształtujących sylwetę zespołu,

- nakaz utrzymania historycznych linii zabudowy oraz wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów i materiałów wykończeniowych,
 - nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji ruralistycznej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynki mieszkalne: maksymalnie 10,0 m,
 - budynki gospodarcze i inwentarskie: maksymalnie 15,0 m,
 - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 20,0 m, licząc od poziomu terenu,
 - c) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 12° – 45°,
 - budynki gospodarcze i inwentarskie oraz budowle: dachy płaskie do 12° lub dwuspadowe do 35°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 1,0,
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 10%,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - nie występuje potrzeba określania ilości miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych lub w garażach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,9;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,

- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi powiatowej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 16. Dla terenu w obrębie Dochanowo, oznaczonego na rysunku planu nr 9 symbolem **11RU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: dojścia i dojazdy do gruntów rolnych, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz ochrony i kształtowania zabudowy spójnej z zabudową wsi, zgodnie z zasadami:
 - a) budynki lokalizować równolegle lub prostopadle do istniejących budynków w granicach terenu,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
 - d) nawierzchnie dla ruchu pojazdów realizować jako utwardzone z odwodnieniem do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”, zgodnie z rysunkiem planu, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
 - b) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” zespołu ruralistycznego miejscowości Dochanowo, w której obowiązuje:
 - nakaz zachowania proporcji wysokościowych zabudowy, kształtujących sylwetę zespołu,
 - nakaz utrzymania historycznych linii zabudowy oraz wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów i materiałów wykończeniowych,
 - nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji ruralistycznej;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;

- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynki i wiaty: maksymalnie 10,0 m,
 - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 20,0 m, licząc od poziomu terenu,
 - c) geometria dachów: dachy płaskie do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 0,8,
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 10%,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - minimalnie 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych, w tym minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych lub w garażach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gabaryty obiektów: powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków nie może przekraczać 500,0 m²,
 - h) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,9;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi powiatowej za pośrednictwem terenu 10RM;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

Rozdział 11.

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów na rysunku planu nr 10

§ 17. Dla terenu w obrębie Sarbinowo, oznaczonego na rysunku planu nr 10 symbolem **12RU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy do budynków, parkingi, fotowoltaika;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - c) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, do obsady w wysokości 210 DJP, w tym z odzyskiem lub unieszkodliwianiem bioodpadów,
 - d) budynki inwentarskie realizować w systemie bezściółkowym z odprowadzeniem gnojowicy rurociągami do projektowanych zbiorników,
 - e) dopuszcza się system ściółkowy wyłącznie przy maksymalnej obsadzie 60 DJP,
 - f) nawierzchnie dla ruchu i postoju pojazdów realizować jako utwardzone z odwodnieniem do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i ich strefy ochronne:
 - a) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację biogazowni z agregatami oraz instalację ogniw fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 500 kW w postaci paneli zlokalizowanych wyłącznie na dachach projektowanych budynków,
 - b) w granicach planu nie występuje potrzeba określania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów projektowanej zabudowy oraz występowaniem znaczącego oddziaływania projektowanych instalacji solarnych i biogazowni na środowisko;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”, zgodnie z rysunkiem planu, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynki i wiaty: maksymalnie 10,0 m,
 - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 20,0 m, licząc od poziomu terenu,

- c) geometria dachów: dachy płaskie do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie występuje potrzeba określania;
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%;
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - minimalnie 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych, w tym minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować jako naziemne,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,5;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) urządzenia wytwarzające prąd źródeł odnawialnych przyłączyć do krajowego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) dopuszcza się budowę, przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi gminnej;
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 15) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.
- § 18.** Dla terenu w obrębie Sarbinowo, oznaczonego na rysunku planu nr 10 symbolem **13RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: dojścia i dojazdy do terenu gruntów rolnych oraz zabudowy, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz ochrony i kształtowania zabudowy spójnej z zabudową wsi, zgodnie z zasadami: budynki lokalizować równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
 - d) nawierzchnie dla ruchu pojazdów realizować jako utwardzone z odwodnieniem do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynki mieszkalne: maksymalnie 10,0 m,
 - budynki gospodarcze i inwentarskie: maksymalnie 15,0 m,
 - budowle wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 25,0 m, licząc od poziomu terenu,
 - c) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 12° – 45°,
 - budynki gospodarcze i inwentarskie: dachy płaskie do 12° lub dwuspadowe do 35°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 0,6,
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 20%;
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - nie występuje potrzeba określania ilości miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych lub w garażach, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,4;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi gminnej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 19. Dla terenów w obrębie Sarbinowo, oznaczonych na rysunku planu nr 10 symbolami **14÷15RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: dojścia i dojazdy do gruntów rolnych i do obiektów, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz ochrony i kształtowania zabudowy spójnej z zabudową wsi, zgodnie z zasadami: budynki lokalizować równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
- d) nawierzchnie dla ruchu pojazdów realizować jako utwardzone z odwodnieniem do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania.
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynki i wiaty: maksymalnie 15,0 m,
 - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 25,0 m, licząc od poziomu terenu,
 - c) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 30° – 45° lub płaskie do 12°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 0,4,
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - minimalnie 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych, w tym minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych lub w garażach - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,5;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny znajdują się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,

- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi gminnej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 20. Dla terenu w obrębie Sarbinowo, oznaczonego na rysunku planu nr 10 symbolami **16R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren rolniczy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy do gruntów rolnych;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określania;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obsługa komunikacyjna: z drogi gminnej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 21. Dla terenu w obrębie Sarbinowo, oznaczonego na rysunku planu nr 10 symbolem **17KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej zbiorczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi rowerowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi – jak w stanie istniejącym;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: nie występuje potrzeba określania.

§ 22. Dla terenów w obrębie Sarbinowo, oznaczonych na rysunku planu nr 10 symbolami **18÷19KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi rowerowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia

powodnią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;

- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny znajdują się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: nie występuje potrzeba określania.

Rozdział 12.

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów na rysunku planu nr 11

§ 23. Dla terenu w obrębie Sarbinowo, oznaczonego na rysunku planu nr 11 symbolem **20RU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy do obiektów i gruntów rolnych, parkingi, fotowoltaika;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”;
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - c) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, w tym z odzyskiem lub unieszkodliwianiem bioodpadów,
 - d) dopuszcza się system ściółkowy wyłącznie przy maksymalnej obsadzie 60 DJP,
 - e) nawierzchnie dla ruchu i postoju pojazdów realizować jako utwardzone z odwodnieniem do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i ich strefy ochronne:
 - a) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację biogazowni z agregatami oraz instalację ogniw fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 500 kW w postaci paneli zlokalizowanych wyłącznie na dachach projektowanych budynków,
 - b) w granicach planu nie występuje potrzeba określania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów projektowanej zabudowy oraz występowaniem znaczącego oddziaływania projektowanych instalacji solarnych i biogazowni na środowisko;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;

- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynki i wiaty: maksymalnie 15,0 m,
 - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 30,0 m, licząc od poziomu terenu,
 - c) geometria dachów: dachy płaskie do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 0,5,
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - minimalnie 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych, w tym minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych lub w garażach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,5,
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) urządzenia wytwarzające prąd źródeł odnawialnych przyłączyć do krajowego systemu elektroenergetycznego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

- j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) dopuszcza się budowę, przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi gminnej;
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 15) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

Rozdział 13.

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów na rysunku planu nr 12

§ 24. Dla terenu w obrębie Sarbinowo, oznaczonego na rysunku planu nr 12 symbolem **21RU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy do obiektów i gruntów rolnych, parkingi, fotowoltaika;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - c) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, w tym z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów,
 - d) nawierzchnie dla ruchu i postojów pojazdów realizować jako utwardzone z odwodnieniem do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i ich strefy ochronne:
 - a) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację biogazowni z agregatami oraz instalację ogniw fotowoltaicznych w postaci paneli zlokalizowanych wyłącznie na dachach projektowanych budynków,
 - b) w granicach planu nie występuje potrzeba określania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów projektowanej zabudowy oraz występowaniem znaczącego oddziaływania projektowanych instalacji solarnych i biogazowni na środowisko;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”, zgodnie z rysunkiem planu, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynki i wiaty: maksymalnie 12,0 m,
 - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 30,0 m, licząc od poziomu terenu,
 - c) geometria dachów: dachy płaskie do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°,

- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 0,5,
- e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 45%,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - minimalnie 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych, w tym minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować jako naziemne,
- g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,5;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) urządzenia wytwarzające prąd ze źródeł odnawialnych przyłączyć do krajowego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) dopuszcza się budowę, przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi gminnej;
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 15) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

Rozdział 14.

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów na rysunku planu nr 13

§ 25. Dla terenu w obrębie Żnin Wieś, oznaczonego na rysunku planu nr 13 symbolem **22RU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy do obiektów i gruntów rolnych, parkingi, fotowoltaika;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, w tym z odzyskiem lub unieszkodliwianiem bioodpadów,
 - d) dopuszcza się system ściółkowy wyłącznie przy maksymalnej obsadzie 60 DJP,
 - e) nawierzchnie dla ruchu i postoju pojazdów realizować jako utwardzone z odwodnieniem do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i ich strefy ochronne:
 - a) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację biogazowni z agregatami oraz instalację ogniw fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 500 kW w postaci paneli zlokalizowanych wyłącznie na dachach projektowanych budynków,
 - b) w granicach planu nie występuje potrzeba określania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów projektowanej zabudowy oraz występowaniem znaczącego oddziaływania projektowanych instalacji solarnych i biogazowni na środowisko;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”, zgodnie z rysunkiem planu, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynki i wiaty: maksymalnie 15,0 m,
 - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 30,0 m, licząc od poziomu terenu,
 - c) geometria dachów: dachy płaskie do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 0,5,
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 50%,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - minimalnie 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych, w tym minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować jako naziemne;

- g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,5,
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) urządzenia wytwarzające prąd źródeł odnawialnych przyłączyć do krajowego systemu elektroenergetycznego zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) dopuszcza się budowę, przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - l) obsługa komunikacyjna: z istniejącej drogi powiatowej;
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 15) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 26. Dla terenów w obrębie Żnin Wieś, oznaczonych na rysunku planu nr 13 symbolami **23÷24RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: dojścia i dojazdy do terenu 25RU i do gruntów rolnych, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz ochrony i kształtowania zabudowy spójnej z zabudową wsi zgodnie z zasadami: budynki lokalizować równoległe lub prostopadle do nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
 - d) nawierzchnie dla ruchu pojazdów realizować jako utwardzone z odwodnieniem do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: w granicach terenu 23RM znajduje się budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, wskazany na rysunku planu, należy stosować przepisy odrębne;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynki mieszkalne: maksymalnie 10,0 m,
 - budynki gospodarcze i inwentarskie: maksymalnie 25,0 m,
 - budowle wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 25,0 m licząc od poziomu terenu,
 - c) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 12° – 45°,
 - budynki gospodarcze i inwentarskie: dachy płaskie do 12° lub dwuspadowe do 35°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 0,6,
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - minimalnie 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,
 - nie występuje potrzeba określania ilości miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych lub w garażach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,4;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę

i przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny znajdują się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;

12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
- b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,
- e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
- i) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi powiatowej,

13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;

14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 27. Dla terenu w obrębie Żnin Wieś, oznaczonego na rysunku planu nr 13 symbolem **25RU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: dojścia i dojazdy do gruntów rolnych, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz ochrony i kształtowania zabudowy spójnej z zabudową wsi, zgodnie z zasadami: budynki lokalizować równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
 - d) nawierzchnie dla ruchu pojazdów realizować jako utwardzone z odwodnieniem do gruntu po odpowiednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony terenu mieszkaniowo-usługowego o szerokości minimalnie 5,0 m – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;

- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynki i wiaty: maksymalnie 20,0 m,
 - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 25,0 m, licząc od poziomu terenu,
 - c) geometria dachów: dachy płaskie do 12° lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 35°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,01 – 0,4,
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 50%,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - minimalnie 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych, w tym minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych lub w garażach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,6;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

- i) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi gminnej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 28. Dla terenów w obrębie Żnin Wieś, oznaczonych na rysunku planu nr 13 symbolem **26÷27MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nakaz ochrony i kształtowania zabudowy spójnej z zabudową wsi, zgodnie z zasadami:
 - a) budynki lokalizować równoległe lub prostopadłe do najbliższej zlokalizowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy w stosunku do projektowanego budynku lub do istniejących budynków na działce budowlanej,
 - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu lub dotychczasowym użytkowaniem;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
 - c) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - budynki mieszkalne i usługowe: maksymalnie 10,0 m,
 - budynki garażowe i gospodarcze: maksymalnie 6,0 m,
 - urządzenia budowlane wolnostojące i na budynkach: maksymalnie 15,0 m, licząc od poziomu terenu,
 - c) geometria dachów:
 - budynki mieszkalne i usługowe: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych głównej bryły budynku: 30° – 45°,

- budynki garażowe i gospodarcze: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 12° – 30°,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,05 – 1,0,
- e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 40%,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - minimalnie 2 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - minimalnie 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych, w tym minimalnie 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - miejsca parkingowe realizować w granicach terenu w formie parkingów naziemnych lub w garażach - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,5;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: tereny znajdują się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych okresowo, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - i) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - k) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi powiatowej;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 29. Dla terenów w obrębie Żnin Wieś, oznaczonych na rysunku planu nr 13 symbolami 28÷29U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, składy i magazyny;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) na terenie 29U dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków zgodnie z przeznaczeniem terenu;
 - b) elewacje budynków realizować równoległe lub prostopadłe do nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
 - c) zakaz lokalizacji zabudowy usługowej, dla której występują ograniczenia w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określone przepisami odrębnymi,
 - d) nawierzchnie utwardzone dróg należy realizować jako nieprzepuszczalne,
 - e) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej w przestrzeni parkingowej w liczbie: minimalnie 1 drzewo na 5 miejsc parkingowych;
- 5) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i ich strefy ochronne:
 - a) w granicach terenu dopuszcza się instalację ogniw fotowoltaicznych w postaci paneli zlokalizowanych na gruncie lub na dachach projektowanych budynków,
 - b) nie występuje potrzeba określania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów projektowanej zabudowy oraz występowaniem znaczącego oddziaływania projektowanych instalacji solarnych na środowisko;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,
 - maksymalnie 20,0 m,
 - c) geometria dachów: dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych: 30° – 45° lub płaskie do 12°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,2 – 2,5;
 - e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 10%,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji:
 - minimalnie 2 miejsca postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług lub minimalnie 2 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
 - minimum 2 miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- miejsca parkingowe realizować w granicach terenu jako naziemne lub w garażach wbudowanych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: maksymalnie 0,7;

10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych: nie występuje potrzeba określania granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;

12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej,

b) tereny znajdują się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;

13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej,

b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,

c) zaopatrzenie w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zaopatrzenie w ciepło: z indywidualnych urządzeń grzewczych,

e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, na grunt lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

f) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) elektrownie fotowoltaiczne przyłączyć do krajowego systemu elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

i) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: projektowanym systemem infrastruktury telekomunikacyjnej,

j) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi,

l) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg – wojewódzkiej i powiatowej;

14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;

15) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 30. Dla terenów w obrębie Żnin Wieś, oznaczonych na rysunku planu nr 13 symbolami **30÷31R**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren rolniczy;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu do gruntów rolnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;

5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;

- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określania;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny znajdują się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) obsługa komunikacyjna: z drogi powiatowej; przez tereny 23RM, 24RM i 25RU;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 31. Dla terenu w obrębie Żnin Wieś, oznaczonego na rysunku planu nr 13 symbolem **32KDS**, ustala się:

 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej ekspresowej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
 - 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
 - 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
 - 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się strefę ochrony archeologicznej „W”, zgodnie z rysunkiem planu, w której teren dostępny jest do celów inwestycyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków;
 - 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
 - 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
 - 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
 - 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- a) nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie ochronnym napowietrznej linii elektroenergetycznej,
 - b) teren znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: nie występuje potrzeba określania.

§ 32. Dla terenu w obrębie Żnin Wieś, oznaczonego na rysunku planu nr 13 symbolem **33KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren drogi publicznej zbiorczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi rowerowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: nie występuje potrzeba określania.

§ 33. Dla terenu w obrębie Żnin Wieś, oznaczonego na rysunku planu nr 13 symbolem **34TK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren kolejowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 8) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określania;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przewody sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 14) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

Rozdział 15.

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów na rysunku planu nr 14

§ 34. Dla terenu w obrębie Brzyskorzystew, oznaczonego na rysunku planu nr 14 symbolem **35EF**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren elektroenergetyki fotowoltaicznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określania;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym fotowoltaiki;
- 5) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW i ich strefy ochronne:
 - a) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację instalację ogniw fotowoltaicznych w postaci farm fotowoltaicznych,
 - b) w granicach planu nie występuje potrzeba określania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów projektowanej zabudowy oraz występowaniem znaczącego oddziaływania projektowanych instalacji solarnych na środowisko;
- 6) zasady kształtowania krajobrazu: nie występuje potrzeba określania;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określania;
- 8) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określania;
- 9) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) wysokość zabudowy:
 - budynek stacji elektroenergetycznej SN/WN i magazynów energii: maksymalnie 6,0 m,
 - obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej stacji elektroenergetycznej SN/WN: maksymalnie 20,0 m,
 - pozostałe: maksymalnie 5,0 m,
- c) geometria dachów: dachy płaskie do 12° i dwuspadowe o kącie nachylenia od 12° do 35°,
- d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - budynków i budowli infrastruktury technicznej: 0,01 - 0,5,
 - instalacji fotowoltaicznej: 0,1 - 0,7,
- e) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalnie 30%,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania oraz sposób ich realizacji: minimum 1 miejsce parkingowe na 3 zatrudnionych w farmie fotowoltaicznej, w tym zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) wielkość powierzchni zabudowy:
 - budynków i budowli infrastruktury technicznej: maksymalnie 10% w stosunku do powierzchni działki,
 - instalacji fotowoltaicznej: maksymalnie 75% w stosunku do powierzchni działki;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie występuje potrzeba określania;
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie występuje potrzeba określania;
- 12) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów budowlanych związanych z przeznaczeniem dopuszczalnym terenu,
 - b) nakaz zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych – dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla terenów przyległych do wód publicznych nakaz uwzględnienia zakazów i nakazów wynikających z przepisów odrębnych,
 - d) teren znajduje się w strefie oddziaływania elektrowni wiatrowych, należy stosować przepisy odrębne;
- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) składowanie i wywóz odpadów: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z projektowanego systemu infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - e) dopuszcza się budowę, przebudowę, odbudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg publicznych;

- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określania;
- 15) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

Rozdział 7.
Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

§ 36. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Gminy Żnin.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Dariusz Kaźmierczak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXVI/630/2023
 Rady Miejskiej w Żninie
 z dnia 10 maja 2023 r.

Rysunek planu



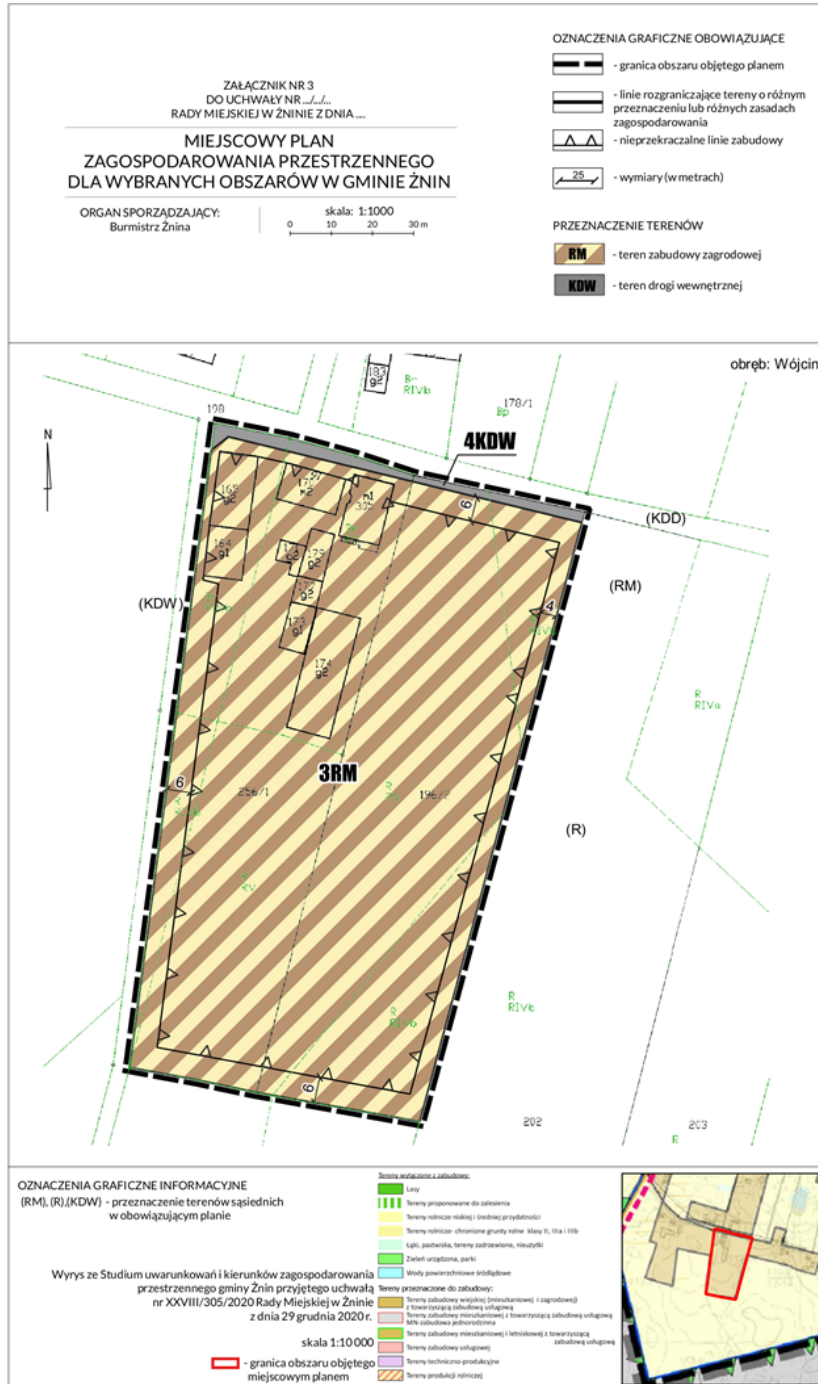
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVI/630/2023
 Rady Miejskiej w Żninie
 z dnia 10 maja 2023 r.

Rysunek planu



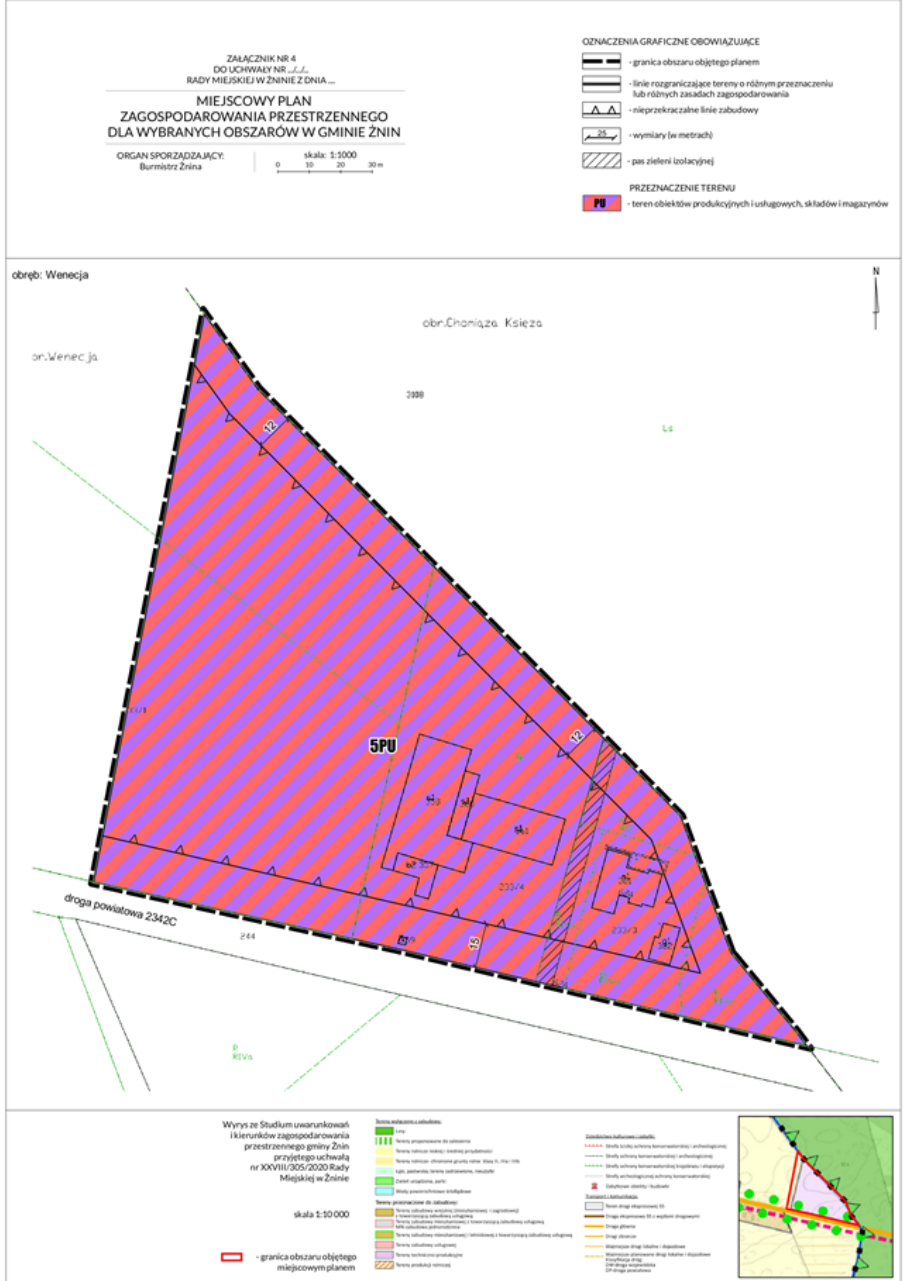
Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVI/630/2023
 Rady Miejskiej w Żninie
 z dnia 10 maja 2023 r.

Rysunek planu



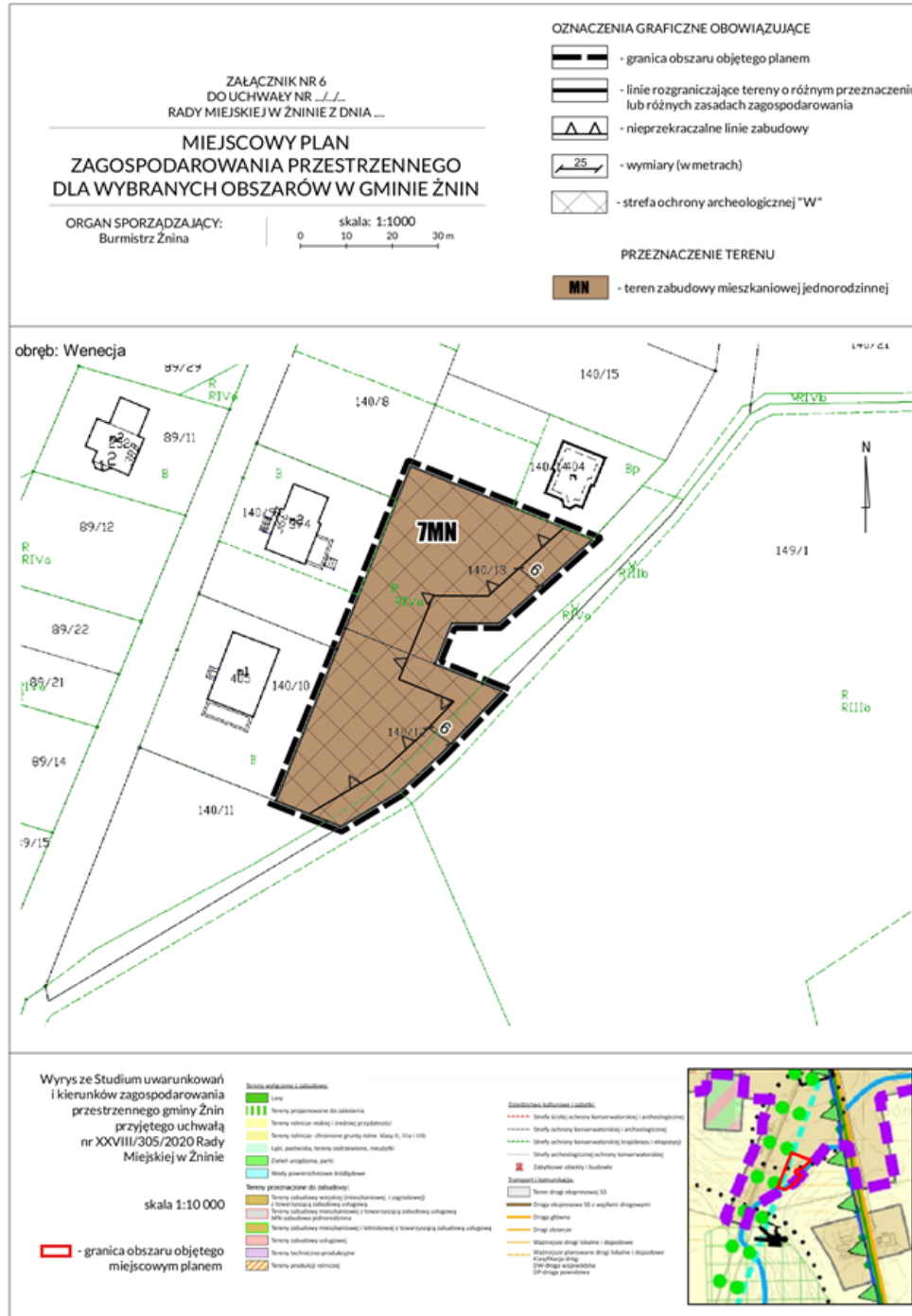
Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVI/630/2023
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 10 maja 2023 r.

Rysunek planu



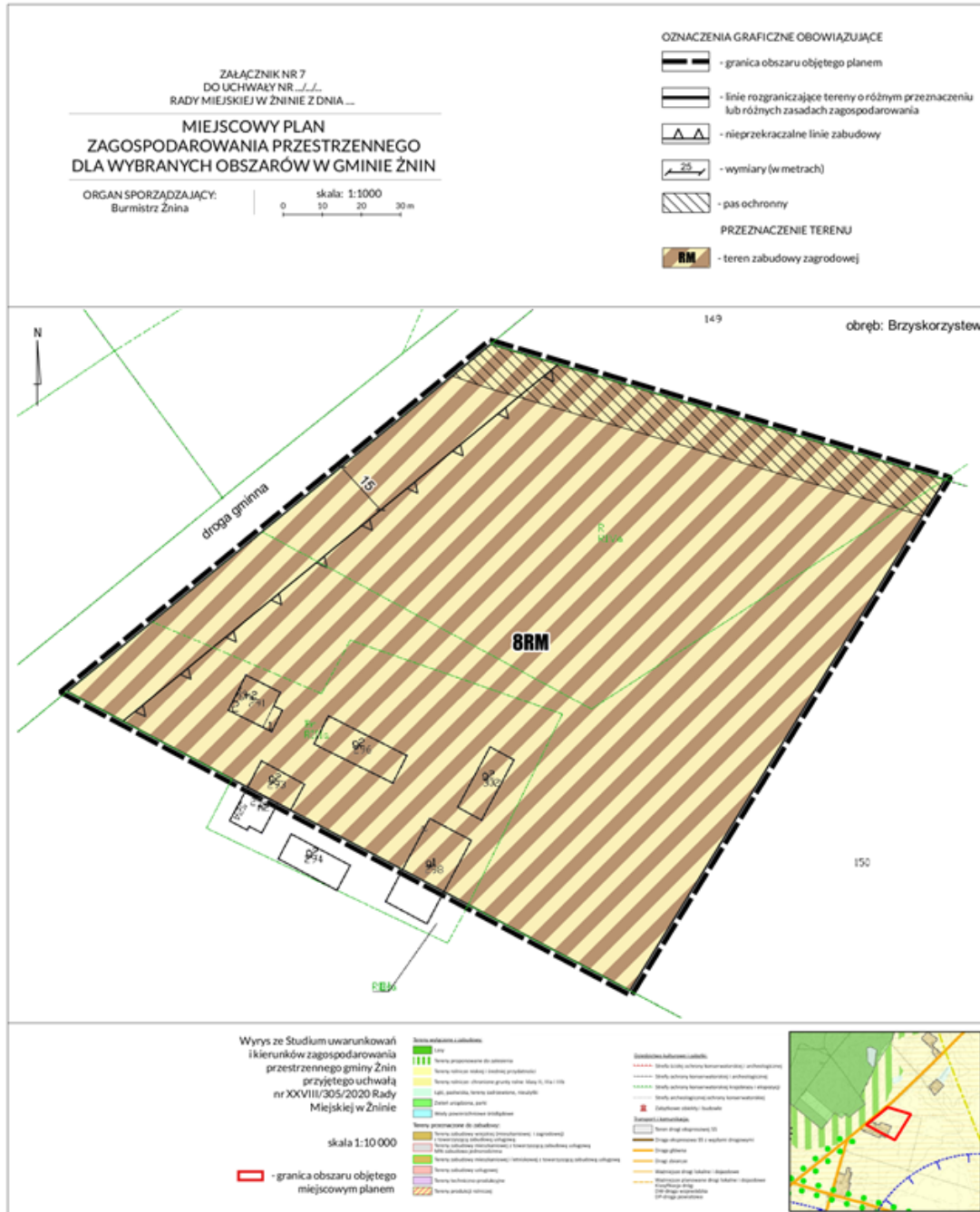
Załącznik Nr 6 do uchwały Nr LXXVI/630/2023
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 10 maja 2023 r.

Rysunek planu



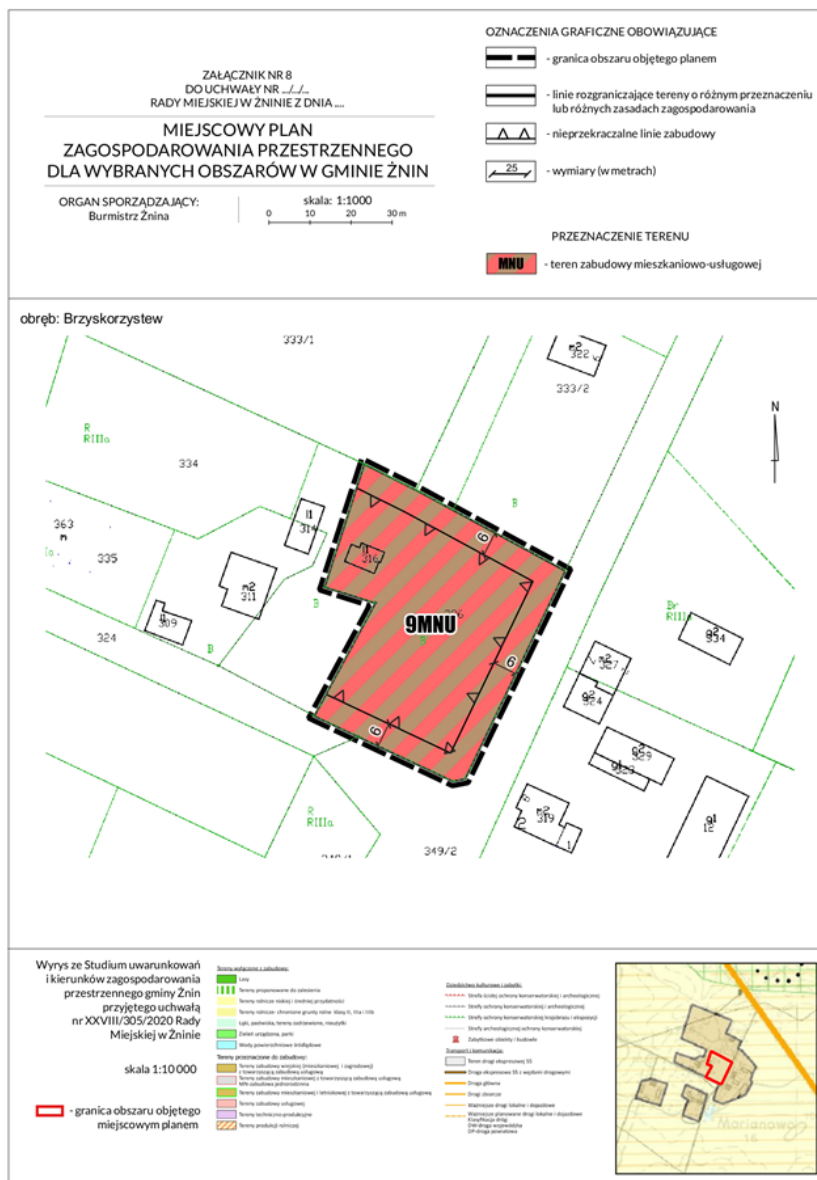
Załącznik Nr 7 do uchwały Nr LXXVI/630/2023
 Rady Miejskiej w Żninie
 z dnia 10 maja 2023 r.

Rysunek planu



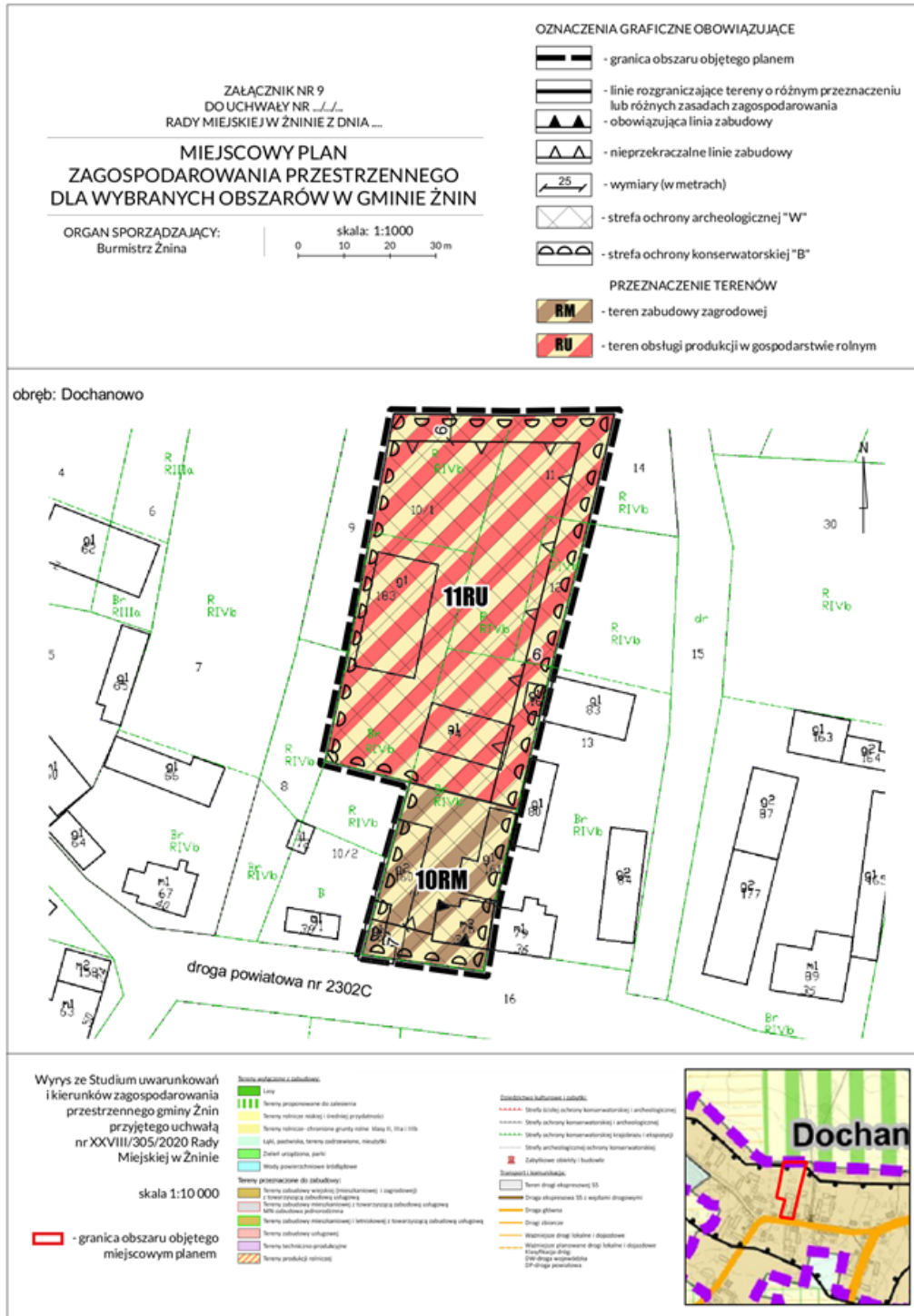
Załącznik Nr 8 do uchwały Nr LXXVI/630/2023
Rady Miejskiej w Żniniu
z dnia 10 maja 2023 r.

Rysunek planu



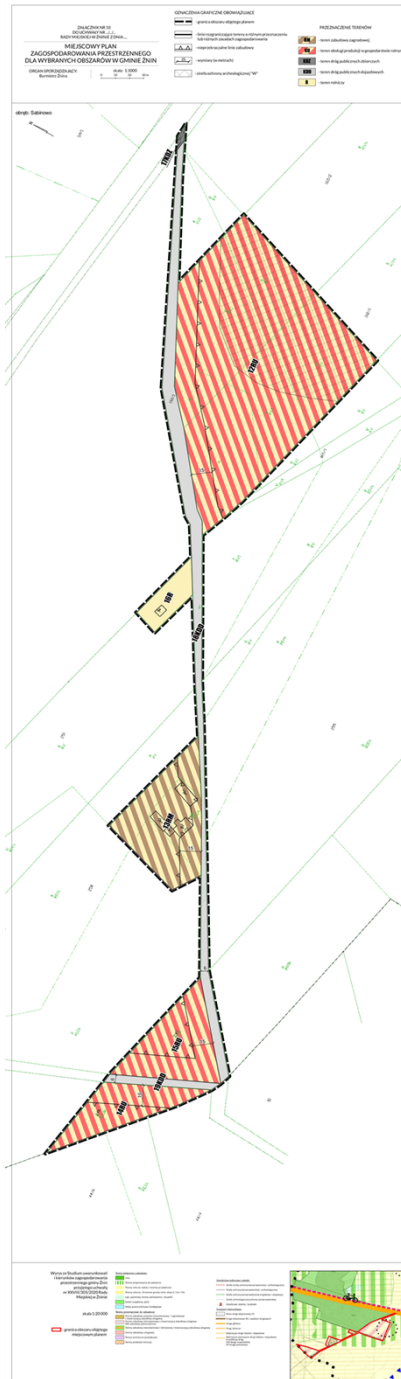
Załącznik Nr 9 do uchwały Nr LXXVI/630/2023
 Rady Miejskiej w Żninie
 z dnia 10 maja 2023 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 10 do uchwały Nr LXXVI/630/2023
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 10 maja 2023 r.

Rysunek planu

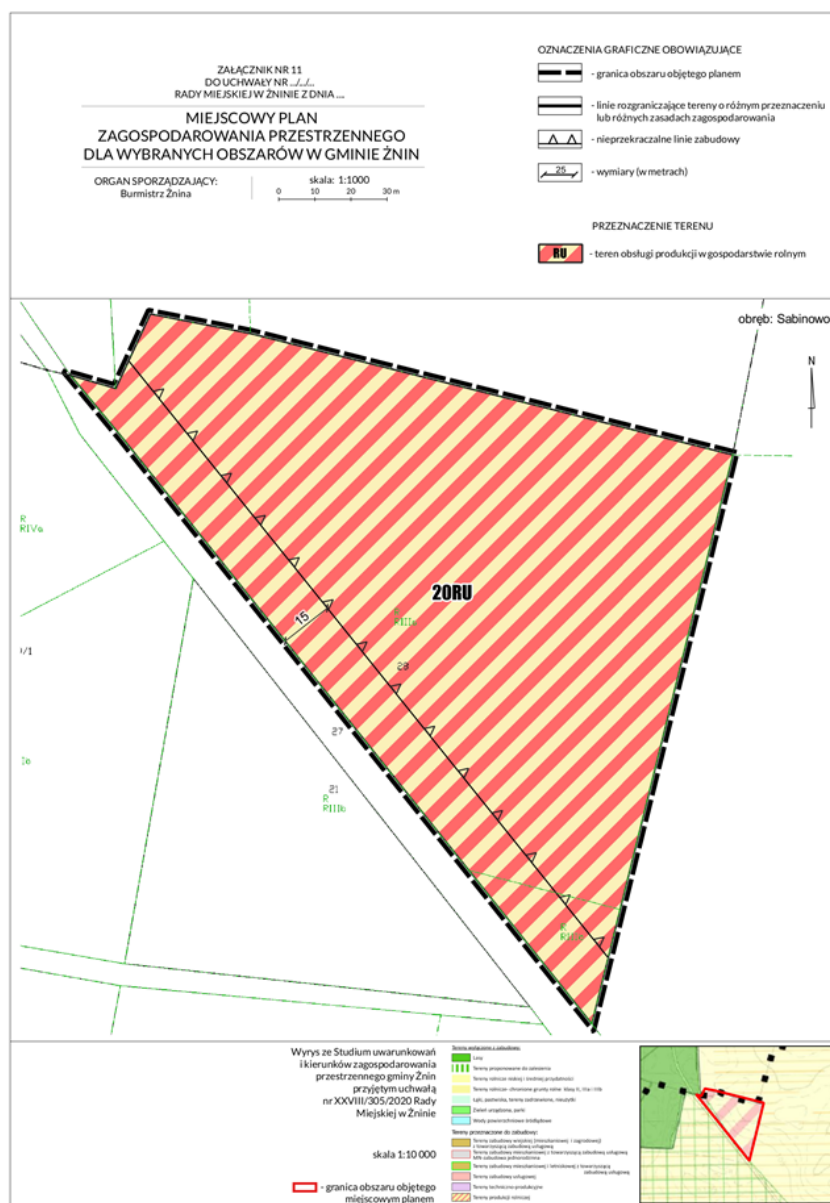


Załącznik Nr 11 do uchwały Nr LXXVI/630/2023

Rady Miejskiej w Żninie

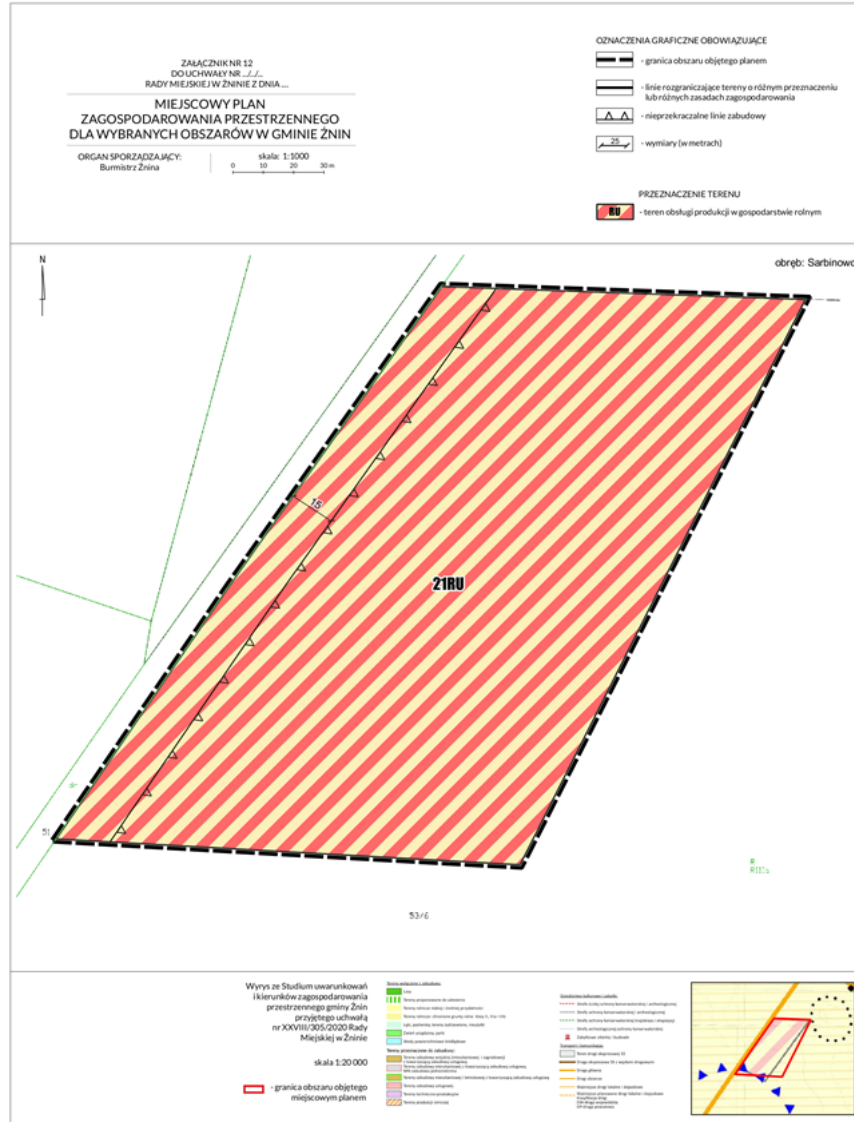
z dnia 10 maja 2023 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 12 do uchwały Nr LXXVI/630/2023
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 10 maja 2023 r.

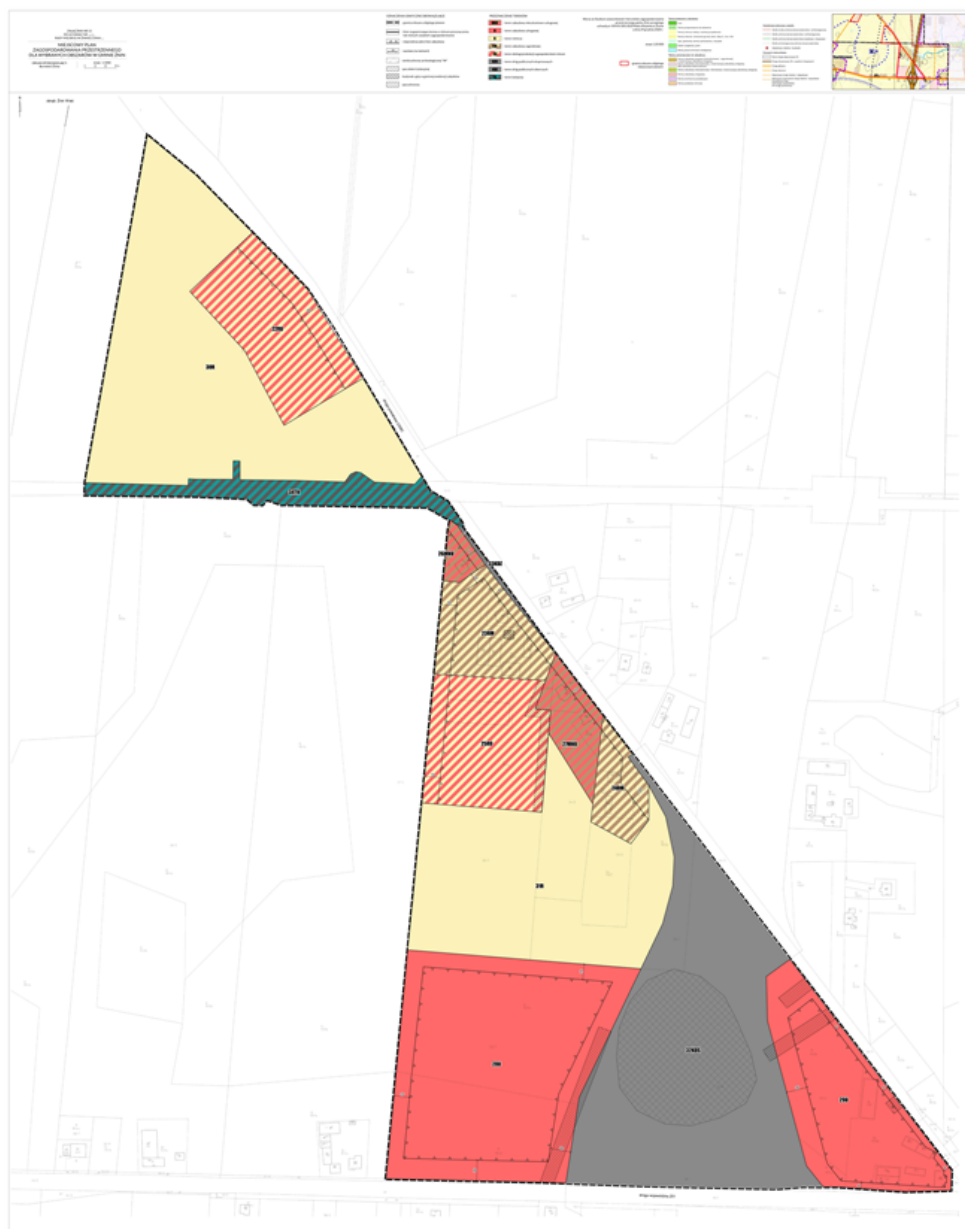
Rysunek planu



Rysunek planu

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr LXXVI/630/2023
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 10 maja 2023 r.

Rysunek planu

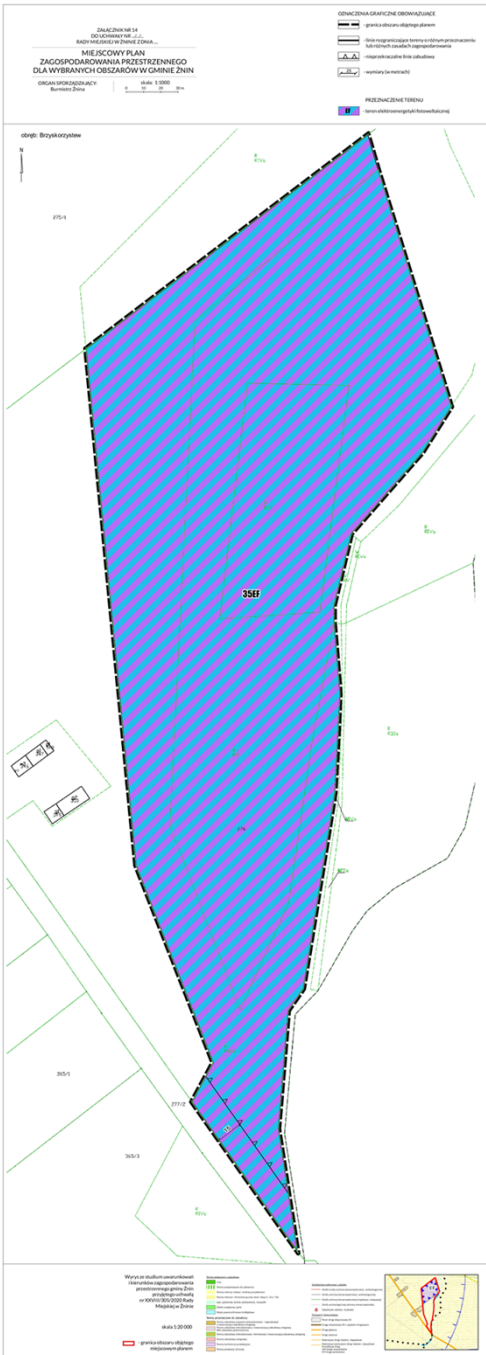


Załącznik Nr 14 do uchwały Nr LXXVI/630/2023

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 10 maja 2023 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 15 do uchwały Nr LXXVI/630/2023
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 10 maja 2023 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w związku z art. 17 pkt 14 ww. ustawy, Rada Miejska w Żninie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag zamieszczonych w poniższym wykazie. Uwagi zostały złożone w ustawowo określonym przedziale czasu, tj. w przypadku ww. planu miejscowego w okresie od 16 września 2022 r. do 2 listopada 2022 r.

Lp.	Zgłaszający uwagę, data wpływu uwagi	Treść uwagi	Ustalenia planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wraz z uzasadnieniem
1	Gospodarstwo Rolne W.M. 02.11.2022 r.	1. Zwiększenie ilości DJP do 500 ze względu na zamiar budowy 2 budynków produkujących kurczaki (brojlery). Teren położony ponad 500 m od najbliższych zabudowań. Brak możliwości realizacji inwestycji w zagrodzie położonej w centrum wsi. 2. Wykreślenie w § 24 pkt 4 lit. d obsady 60 DJP przy chowie ściółkowym.	21 RU: 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym; 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy do obiektów i gruntów rolnych, parkingi, fotowoltaika; § 24 pkt 4 lit. c) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu, w tym z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, lit. d) dopuszcza się system ściółkowy wyłącznie przy maksymalnej obsadzie 60 DJP.	Uwzględniono w zakresie postulatu o wykreślenie w 24 pkt 4 lit. d. Nie uwzględniono prośby o zwiększenie ilości DJP do 500. Takie rozwiązanie nadal będzie pozwalało na rozwijanie dochodowej działalności rolniczej, przy zachowaniu standardów gminnych w zakresie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Załącznik Nr 16 do uchwały Nr LXXVI/630/2023
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 10 maja 2023 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), zadania własne gminy.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 ze zm.), ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 679 ze zm.) i ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.);
- 2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom szczególnym, w tym m.in.: ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.), ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz ustawie z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1710 ze zm.).

Załącznik Nr 17 do uchwały Nr LXXVI/630/2023

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 10 maja 2023 r.

Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) utworzony został w postaci elektronicznej zbiór danych przestrzennych do ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Link do zbioru danych przestrzennych zostanie umieszczony w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Żninie.

Załącznik Nr 1 do załącznika Nr 17

Zalacznik17.1.gml

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), tj.: „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

2. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Żnin.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie zasad zagospodarowania terenu wraz z obsługą komunikacyjną.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin uchwalonego uchwałą nr XXVIII/305/2020 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 29 grudnia 2020 r.

Granice terenu objętego planem wskazano w uchwale nr XXX/343/2021 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Żnin.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym		Sposób realizacji wymogów wynikających z poszczególnych przepisów ustawy
art. 1 ust. 2 pkt. 1	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt 2	Walory architektoniczne i krajobrazowe	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, a także parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
art. 1 ust. 2 pkt 3	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne.
art. 1 ust. 2 pkt 4	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

	współczesnej	
art. 1 ust. 2 pkt 5	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	Ustalenia miejscowego planu precyzują 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, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ponadto na potrzeby opracowania sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko.
art. 1 ust. 2 pkt 6	Walory ekonomiczne przestrzeni	<p>Uwzględniono poprzez ustalenie: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.</p> <p>Dla projektu planu sporządzono Prognozę skutków finansowych, gdzie opisano poszczególne wydatki i dochody gminy.</p>
art. 1 ust. 2 pkt 7	Prawo własności	Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów. W granicach obszaru objętego planem znajdują się grunty należące do osób prywatnych. Zgodnie z art. 6 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 r. poz. 503 ze zm.) każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Ponadto, zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11, w okresie wyłożenia do publicznego wglądu oraz nie krótszym niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające

		osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu.
art. 1 ust. 2 pkt 8	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
art. 1 ust. 2 pkt 9	Potrzeby interesu publicznego	Uwzględniono poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt 10	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
art. 1 ust. 2 pkt 11 art. 1 ust. 2 pkt 12	Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	Do prac planistycznych nad sporządzeniem miejscowego planu przystąpiono uchwałą nr XXX/343/2021 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 26 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Żnin. Burmistrz zawiadomił poprzez obwieszczenia i ogłoszenia o podjęciu wyżej wymienionej uchwały. Poinformował o możliwości składania wniosków do projektu planu od 1 lipca 2021 r. do 30 lipca 2021 r. W podanym terminie wnioski nie wpłynęły. Ponadto Burmistrz zawiadomił Organy i Instytucje, które będą opiniowały i uzgadniały projekt – o podjęciu wyżej wymienionej uchwały. Wskazał termin składania wniosków – 21 dni od daty doręczenia zawiadomienia. Obwieszczeniem Burmistrz zawiadomił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Ogłoszenie zostało umieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Żninie, na platformie voxly.pl, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Żninie, na tablicach ogłoszeń sołectw oraz w prasie. W obwieszczeniu zawarto informacje szczegółowe na temat: wyłożenia projektu, dyskusji publicznej, składania uwag. Dopuszczono składanie uwag za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej. Projekt ww. planu wyłożony był do publicznego wglądu w dniach od 16 września 2022 r. do 17 października 2022 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żninie, ul. 700-lecia 39, 88-400 Żnin, w godzinach pracy urzędu. W dniu 27 września 2022 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Żninie w sali sesyjnej (pok. nr 29), o godz. 15:00 odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w ww. projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, w trakcie której sporządzono wymagany przepisami protokół. Transmisja z dyskusji publicznej z możliwością bezpośredniego zadawania pytań w jej trakcie odbyła się również w formie telekonferencji za pośrednictwem platformy www.voxly.pl. Dnia 2 listopada 2022 r. minął termin składania uwag do ww. projektu. Wpłynęło 1 pismo z uwagami do planu.

art. 1 ust. 2 pkt 13	Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Uwzględniono poprzez ustalenie zasad obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: z sieci wodociągowej.
art. 1 ust. 3	Interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne	<p>Projekt planu wyznacza tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, letniskowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny rolne, obsługi produkcji rolnej, a także dróg. Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje w pełni uzasadnienie, bowiem utrzymuje funkcje terenów z istniejącym zagospodarowaniem oraz umożliwi realizację nowych zamierzeń inwestycyjnych związanych z wprowadzeniem ww. rodzajów zabudowy/działalności z jasno i czytelnie określonymi warunkami zagospodarowania oraz zasadami obsługi komunikacyjnej. Planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy wywołane było w dużej mierze wnioskami mieszkańców, co jest odzwierciedleniem woli lokalnej społeczności. Zamierzenia planu są zgodne ze studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Analizy ekonomiczne – zawarto w opracowaniu „Prognoza skutków finansowych”.</p> <p>Analizy środowiskowe – zawarto w opracowaniu „Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w gminie Żnin”.</p> <p>Analizy społeczne – przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium.</p>
art. 1 ust. 4	Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy	<p>Plan wyznacza następujące przeznaczenie terenu:</p> <ul style="list-style-type: none"> ·tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; ·teren zabudowy letniskowej; ·teren obiektów produkcyjnych i usługowych, składów i magazynów; ·tereny zabudowy usługowej; ·tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej; ·tereny obsługi produkcji w gospodarstwie rolnym; ·teren elektroenergetyki fotowoltaicznej; ·tereny rolnicze; ·teren kolejowy; ·teren drogi publicznej ekspresowej; ·tereny drogi publicznej zbiorczej; ·tereny drogi publicznej dojazdowej; ·teren drogi wewnętrznej. <p>Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.niezmienną transportochłonność układu przestrzennego; 2.wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu na dotychczasowych zasadach; 3.zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów istniejącymi

		i projektowanymi drogami publicznymi oraz drogami wewnętrznymi; 4.planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na terenie położonym w zasięgu terenów do tego predysponowanych, wpłyną na rozwój gospodarczy gminy.
--	--	---

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

Opracowanie przedmiotowego planu jest zgodne z wynikami „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, przyjętej uchwałą nr XXV/272/2016 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 4 listopada 2016 r.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.