

**UCHWAŁA NR LXXVII/640/2023
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 17 maja 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jaroszewo

Na podstawie 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.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.²⁾)

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jaroszewo, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin³⁾.

2. Plan stanowi zmianę:

- 1) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin⁴⁾,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Żnin⁵⁾,
- 3) częściową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Dochanowo, Brzyskorzystew, Sobiejuchy, Brzyskorzystewko, Sulinowo, Słabomierz, Słębowo, Jaroszewo, Żnin-Wieś⁶⁾.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 40 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu i obejmuje zabudowę zagrodową i mieszkaniową wsi Jaroszewo.

4. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jaroszewo”, opracowany na 1 arkuszu i zawierający rysunki opisane jako rysunek A i rysunek B w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

5. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, które stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, które stanowi załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, które stanowią załącznik nr 4.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) konserwacji - należy przez to rozumieć prace mające na celu doprowadzenie zabytku do postaci najlepiej ukazującej jego walory artystyczne i historyczne poprzez zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie oryginalnej substancji;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia;

¹⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2023 r. poz.572

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1846, 2185, 2747 oraz z 2023 r. poz.553

³⁾ Uchwała Rady Miejskiej w Żninie Nr XXVIII/305/2020 z dnia 29 grudnia 2020 r.

⁴⁾ Uchwała nr XXIV/298/97 z 16.10.1997r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 43, poz. 241)

⁵⁾ Uchwała nr VII/86/2003 z 27.06.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2004 r. Nr 1, poz. 1)

⁶⁾ Uchwała nr VI/32/2011 z 23.02.2011 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 17.08.2011 Nr 188, poz. 1716)

- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku na minimum 60% długości elewacji;
- 6) odsłonięciu - należy przez to rozumieć przywrócenie obiektowi cech zabytkowych przez wyeliminowanie nowszych, działających destrukcyjnie i zakłócających oryginalną historyczną formę architektoniczną konstrukcji, jak rozbiórkę przybudówki lub zdjęcie docieplenia z elewacji ceglanej;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także nie są zaliczone do: warsztatów blacharskich i lakiernictwa samochodowego, stolarni, galwanizerni, skupu i magazynowania złomu, składów węgla oraz zakładów pogrzebowych;
- 10) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 11) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 12) usługach w rolnictwie – należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym, np. przetwórstwo lub sprzedaż produktów rolnych, agroturystyka, wynajem maszyn rolniczych itp.;
- 13) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, formowane w kształcie pasów i szpalerów w zwartej formie.

§ 3. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą oraz symbolem;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefę „W” ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefę „B” i „W” ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefę dopuszczalnej lokalizacji obiektów inwentarskich <120 DJP.

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

- 1) obiekty ujęte w Wojewódzkiej lub Gminnej Ewidencji Zabytków.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 3) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 4) **U/US** - teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji;
- 5) **R** - tereny rolnicze;
- 6) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

- 7) **KD-S** - teren drogi publicznej klasy ekspresowej;
- 8) **KD-Z** - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 9) **KD-L** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 10) **KD-D** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 11) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 12) **K** - teren infrastruktury technicznej – kanalizacji.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b i c, przy czym obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - przy lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - przy rozbudowie budynków istniejących, odsuniętych od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
 - dla budynków zlokalizowanych na działkach narożnych, gdzie dopuszcza się usytuowanie budynku względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy,
 - dla budynków lokalizowanych w drugiej linii zabudowy, tj. odsuniętych od obowiązującej linii zabudowy na odległość nie mniejszą niż 18 m,
 - b) na danym terenie dopuszczenie wysunięcia przed wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych: schodów zewnętrznych poniżej parteru budynku, balkonów, tarasów, i wykuszy,
 - c) dla istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie zachowania, odbudowy, przebudowy i remontów, bez możliwości nadbudowy i rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy:
 - a) budynków na terenach **RM**,
 - b) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych na terenach **MN** i **MN/U** o wysokości nie większej niż 4 m,
- 3) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dachy strome kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu, szarości albo czarne.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem i stanu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i innych dopuszczonych planem;
- 3) na terenach **RM** i **R**:

- a) gospodarowanie nawozami naturalnymi, w tym zastosowanie płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych oraz w pomieszczeniach inwentarskich w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przechowywanie produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych z zachowaniem odległości od zabudowań, granic działki i studni, określonych w przepisach odrębnych,
 - c) stosowanie szczelnych nawierzchni w pomieszczeniach i na wyznaczonych miejscach postoju oraz garażowania maszyn rolniczych,
 - d) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, wymagającej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy zagrodowej i dróg publicznych na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną co najmniej do wartości dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) dopuszczenie stosowania jako rozwiązań, o których mowa w pkt. 6: ekranów akustycznych, nasypów ziemnych, zieleni izolacyjnej, oraz zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie i przebudowie dróg,
 - 8) nakaz zachowania pasów zieleni o szerokości nie mniejszej niż 5 m wzdłuż cieków naturalnych i rowów oraz brzegów zbiorników wodnych;
 - 9) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) **MN/U** – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) **MN** i **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską:
 - a) historycznego zespołu wsi Jaroszewo w granicach strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej,
 - b) obiektów wpisanych do Wojewódzkiej lub Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - Jaroszewo – zespół ruralistyczny objęty strefą „B” i „W” ochrony konserwatorskiej,
 - Jaroszewo 1 (dz. 277) – dom,
 - Jaroszewo 2 (dz. 302) – dom,
 - Jaroszewo 2A (dz. 301/5) – dom,
 - Jaroszewo 3 (dz. 303) – budynek gospodarczy,
 - Jaroszewo 8 (dz. 307) – dom,
 - Jaroszewo 9 (dz. 308/3) – dom,
 - Jaroszewo 10 (dz. 309/1) – dom,
 - Jaroszewo 10 (dz. 309/1) – budynek gospodarczy,
 - Jaroszewo 10 (dz. 309/1) – budynek inwentarski,
 - Jaroszewo 12 (dz. 310) – dom,
 - Jaroszewo 12 (dz. 310) – budynek gospodarczy,

- Jaroszewo 20 (dz. 316/1 i 316/2) – dom,
- Jaroszewo 21 (dz. 317) – dom,
- Jaroszewo 21 (dz. 317) – budynek inwentarski,
- Jaroszewo 24 (dz. 319) – dom,
- Jaroszewo 24 (dz. 319) – budynek inwentarski,
- Jaroszewo 67 (dz. 173) – dom z kuźnią,
- Jaroszewo 69 (dz. 169/2) – dom,
- Jaroszewo 73 (dz. 158) – dom,
- Jaroszewo 75 (dz. 207/2) – dawna szkoła, obecnie dom,
- Jaroszewo 75 (dz. 207/2) – budynek gospodarczy,

c) zabytków archeologicznych w strefie „W” ochrony konserwatorskiej;

2) w strefie „B” i „W” ochrony konserwatorskiej:

- a) zachowanie historycznej zabudowy, jej konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, w tym zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,
- b) zachowanie istniejącej historycznie zieleni i jej rewaloryzacja,
- c) zakaz lokalizacji obiektów typowych, powtarzalnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
- d) zakaz lokalizacji obiektów stanowiących dominanty przestrzenne o wysokości większej niż 20 m;

3) dla obiektów wpisanych do Wojewódzkiej lub Gminnej Ewidencji Zabytków:

- a) dopuszczenie konserwacji i odsłonięcia budynku,
- b) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków stanowiących pierzeję ulicy, zakaz rozbudowy, nadbudowy i dobudowy, w tym zakaz dobudowy przedsionków, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy dla bocznej i tylnej elewacji budynku,
- c) renowację zniszczonych fragmentów budynków, w tym detali, mającą na celu przywrócenie stanu pierwotnego,
- d) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne,
- e) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania zewnętrznego niszczącego historyczną dekoracją elewacji, w szczególności okładziny ceglane,
- f) na dachach stromych:
 - dopuszczenie lokalizacji okien połaciowych,
 - zakaz lokalizacji wystawek dachowych,
 - zakaz krycia blachą dachówkopodobną,
- g) zakaz zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz podziału stolarki okiennej i drzwiowej, za wyjątkiem usługowych kondygnacji parteru, gdzie dopuszcza się powiększenie istniejących otworów okiennych z zachowaniem zasad kompozycji i osi symetrii otworów w elewacji na wyższych kondygnacjach,
- h) zakaz stosowania uproszczeń dla stolarki z detalem lub zakończonych łukiem, w tym: upraszczania podziału, zamiany łuku na odcinek prosty, eliminacji detalu,
- i) stosowanie historycznego materiału i jednakowego koloru stolarki w ramach jednego obiektu, z dopuszczeniem odstępstwa wyłącznie dla zachowania rozwiązań historycznych,
- j) dopuszczenie stosowania współczesnej stolarki otworowej z obowiązkiem odtworzenia historycznego detalu istniejącej stolarki, z uwzględnieniem charakterystycznych szerokości ram, słupków i pozostałych elementów odtwarzanego okna,

- k) zakaz lokalizacji na elewacji frontowej elementów dysharmonizujących, w szczególności okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych ze wskazaniem lokalizacji tych elementów w przygotowanych wnękach lub niszach w budynku;
- 4) zakres ochrony archeologicznej w strefie „W” ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 2 m².

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i 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 i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolnostojącej, z zastrzeżeniem §5 pkt 2,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług nieuciążliwych w lokalu użytkowym, wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) wiat o łącznej powierzchni do 50 m²,
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków lub wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 4) dachy dla:
 - a) budynku mieszkalnego - płaskie lub strome o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat - płaskie lub strome o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego i nie więcej niż 5,5 m dla dachu stromeego,
 - c) wiat – do 4 m;
- 6) powierzchnię zabudowy:
 - a) działki do 30%,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do 50 m²;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 0,9;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 23 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
- 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
 - 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i 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 i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolnostojącej, z zastrzeżeniem §5 pkt 2,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług nieuciążliwych w lokalu użytkowym, wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) wiat o łącznej powierzchni do 50 m²,
 - e) dojazdów i dojazdów,
 - f) infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków lub wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 4) dachy dla:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego - płaskie lub strome o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat - płaskie lub strome o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego i nie więcej niż 5,5 m dla dachu stromego,
 - c) wiat – do 4 m;
- 6) powierzchnię zabudowy:
 - a) działki do 35%,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do 50 m²;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,05;

- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 23 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i 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 i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM** ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej zabudowy zagrodowej, w tym w szczególności:
 - a) budynku mieszkalnego w zagrodzie,
 - b) budynków gospodarczych, inwentarskich,
 - c) garaży,
 - d) budowli rolniczych,
 - e) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w rolnictwie, w tym:
 - w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w oddzielnym budynku,
 - b) kondygnacji podziemnej,
 - c) wyłącznie na terenach **2RM i 13RM** w strefie dopuszczalnej lokalizacji obiektów inwentarskich <120 DJP - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie chowu lub hodowli zwierząt innych niż norki w liczbie zwierząt nie większej niż 120 DJP, z zastrzeżeniem §6 pkt 7 i 8, przy czym lokalizację obiektów inwentarskich powyżej 40 DJP należy oddzielić pasem zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 10 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - d) wiat,
 - e) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3 lit. d,
- 3) sytuowanie budynków lub wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 4) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym w budynkach gospodarczych, garażowych i inwentarskich dopuszcza się strome o nachyleniu głównych połaci dachowych od 15° do 25°;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych lub usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
 - b) budynków garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8 m,
 - c) budynków inwentarskich lub gospodarczych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 15 m,
 - d) budowli do 15 m, przy czym dla:
 - wiat do 8 m,

- silosów do 25 m, z zastrzeżeniem §7 pkt 2 lit. d;

- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 35% działki budowlanej;
- 9) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 23 pkt 6 lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe w usługach agroturystycznych.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i 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 i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów na terenie zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem **U/US** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynku usługowego - świetlicy wiejskiej,
 - b) budynków i budowli rekreacyjno-sportowych,
 - c) budynków stanowiących zaplecze sanitarne lub magazynowe,
 - d) urządzeń budowlanych,
 - e) wiat,
 - f) infrastruktury technicznej,
- 2) sytuowanie budynków lub wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) dachy płaskie lub strome o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) budowli do 8 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 8) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 9) z zastrzeżeniem § 23 pkt 6 lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R** ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu użytkowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §6 pkt 3 lit. d,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - c) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym,
 - d) budowli rolniczych o wysokości do 2,5 m;
- 3) zakaz lokalizacji wiat.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS** ustala się:

- 1) zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) infrastruktury technicznej.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów drogi publicznej klasy ekspresowej, oznaczonego symbolem **KD-S** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem **KD-Z** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami: **1KD-L, 2KD-L** oraz terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) zieleni urządzonej.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury drogowej;
- 2) infrastruktury technicznej.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczonych symbolem **K** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej kanalizacji, w szczególności przepompowni ścieków;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 0% powierzchni terenu;
- 3) wysokość obiektów nie większą niż 8 m.

§ 20. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń, ze względu na nie występowanie ww. terenów lub obiektów podlegających ochronie w obszarze objętym planem.

§ 21. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy czym ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki na terenach o symbolu:
 - MN, MN/U: 1000 m²,
 - U/US: 1500 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 70° - 110°.

§ 22. 1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności zasięgu pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych, w których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla linii elektroenergetycznych:
 - a) napowietrznych SN 15kV - szerokość pasa technologicznego wynosi 14 m, tj. po 7 m od osi linii na stronę, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) napowietrznych nn 0,4kV - szerokość pasa technologicznego wynosi 7 m, tj. po 3,5 m od osi linii na stronę,
 - c) podziemnych kablowych SN 15kV i nn 0,4kV - szerokość pasa technologicznego wynosi 0,5 m, tj. po 0,25 m od osi linii na stronę,
- 2) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego i urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, przy czym przy przebudowie należy zapewnić rozwiązania zastępcze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji budynków na terenach dróg publicznych i wewnętrznych oraz na terenach o symbolach: **R, WS, K.**

2. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowych, zlokalizowanych poza planem.

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

- 1) dla dróg publicznych oznaczonych symbolem:
 - a) **KD-S** – klasę ekspresową,
 - b) **KD-Z** – klasę zbiorczą,
 - c) **KD-L** - klasę lokalną,
 - d) **KD-D** - klasę dojazdową;
- 2) szerokość dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **KD-S** – od 79,4 m do 111,1 m,
 - b) **KD-Z** – od 11 m do 63,3 m,
 - c) **1KD-L** – od 5 m do 12,9 m,
 - d) **2KD-L** – od 5,3 m do 22,7 m,

- e) **1KD-D** – od 9,6 m do 13,3 m,
 - f) **2KD-D** – od 6,4 m do 9,8 m,
 - g) **3KD-D** – od 10,3 m do 12,5 m,
 - h) **4KD-D** – od 11,7 m do 19,4 m,
 - i) **1KDW** – od 2,1 m do 6,1 m,
 - j) **2KDW** – od 8,1 m do 14,1 m,
 - k) **3KDW** – od 8,2 m do 8,6 m,
 - l) **4KDW** – od 4,5 m do 5,5 m,
 - m) **5KDW** – od 7,8 m do 14,1 m, przy czym dodatkowo zastosowano trójkąty widoczności na skrzyżowaniach;
- 3) powiązanie dróg publicznych z układem drogowym poza planem;
 - 4) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy;
 - 5) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi lub rolniczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
 - 6) zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
 - a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z ustaleniami planu, w tym zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych,
 - c) lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej lub nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach.

§ 24. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej,
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę pitną ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 4) ustala się zagospodarowanie lub odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu budowy kanalizacji dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
 - b) wyłącznie na terenie **IRM** lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się w zakresie sieci elektroenergetycznych:
 - a) zachowanie linii i urządzeń elektroenergetycznych, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
 - b) dopuszczenie budowy linii elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia,

c) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych, a dla lokalizacji nowej stacji małogabarytowej:

- nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
- dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 40 m²,
- wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
- dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia do 35°,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej;

7) dopuszczenie zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem: biogazowni, elektrowni wiatrowych oraz wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW;

8) w zakresie sieci gazowej ustala się:

- a) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie lokalizacji gazociągów niskiego lub średniego ciśnienia.

§ 25. Nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Dariusz Kaźmierczak

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVII/640/2023
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 17 maja 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w miejscowości Jaroszewo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 28.02.2022 r. do 28.11.2022 r. oraz w terminie składania uwag - do dnia 14.12.2022 r. nie zgłoszono żadnej uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVII/640/2023

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 17 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jaroszewo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska i o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Żnin oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Rady Miejskiej w Żninie.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Rady Miejskiej w Żninie.

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVII/640/2023

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 17 maja 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jaroszewo

Uzasadnienie

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 40 ha, położony w centralnej części Gminy Żnin, stanowiący obszar zwartej zabudowy wsi Jaroszewo, w granicach określonych na rysunku planu.

Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie pod:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji;
- tereny rolnicze;
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- tereny dróg publicznych klasy ekspresowej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej;
- tereny dróg wewnętrznych;
- teren infrastruktury technicznej – kanalizacji.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin. W ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin dla obszaru planu ustalono kierunek zagospodarowania przestrzennego - tereny zabudowy wiejskiej i tereny rolnicze, a w zakresie komunikacji wskazano drogę ekspresową S5, drogi zbiorcze oraz ważniejsze drogi lokalne i dojazdowe. Część obszaru jest położona w granicach stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej, a cały obszar planu w zasięgu 10 – krotności wysokości planowanych elektrowni wiatrowych, lecz poza zasięgiem stref ochronnych elektrowni wiatrowych.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin (Uchwała Rady Miejskiej w Żninie Nr XXVIII/305/2020 z dnia 29 grudnia 2020 r.).

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jaroszewo realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje i rozwija przeznaczenie oraz zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi. Zachowana zostaje podstawowa funkcja, skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązują plany miejscowe: zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin (Uchwała nr XXIV/298/97 z 16.10.1997r., Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 43, poz. 241), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Żnin (Uchwała nr VII/86/2003 z 27.06.2003 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2004 r. Nr 1, poz. 1), częściowo -miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Dochanowo, Brzyskorzystew, Sobiejuchy, Brzyskorzystewko, Sulinowo, Słabomierz, Słębowo, Jaroszewo, Żnin-Wieś (Uchwała nr VI/32/2011 z 23.02.2011 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 17.08.2011 Nr 188, poz. 1716). Opracowywany projekt planu kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o istniejącą strukturę urbanistyczną i drogi publiczne, zapewniające obsługę komunikacyjną zabudowy.

Do planu miejscowego przystąpiono w celu zachowania istniejącej zabudowy wsi oraz możliwości jej rozbudowy w strefie dziesięciokrotności wysokości od planowanych elektrowni wiatrowych. W ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 724 ze zm.) przewidziano możliwość uchwalenia planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, w odległości nie mniejszej niż 700 m od elektrowni

wiatrowej. Planem objęto zabudowę zwartą wsi Jaroszewo oraz enklawę terenów przewidzianych pod zabudowę w sąsiedztwie wsi. W sąsiedztwie wsi obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Dochanowo, Brzyskorzystew, Sobiejuchy, Brzyskorzystewko, Sulinowo, Słabomierz, Słębowo, Jaroszewo, Żnin-Wieś (Uchwała nr VI/32/2011), który przewiduje lokalizację elektrowni wiatrowych na dz. 374 i 375 obr. Jaroszewo i dz. 45 obr. Sarbinowo, dla których inwestor uzyskał pozwolenie na budowę decyzją Nr 90 z 16.03.2016 r., zmienioną decyzją Nr 458 z 2.09.2019 r. i nr 651 z dnia 21.09.2021 r. Opracowana analiza położenia planu w zasięgu strefy 700 m od istniejących i planowanych elektrowni wiatrowych wykazała, że najbliższym obszarowi objętemu planem jest planowana elektrownia na działce 374 (firmy Nordex N117 H120 o mocy zainstalowanej 3MW, całkowitej wysokości ze śmigłami 178,5 m i średnicy wirnika 117 m). Zasięg strefy 700 m wyznaczonej od linii rozgraniczającej terenu EW sięga nieznacznie na obszar opracowania planu miejscowego w miejscowości Jaroszewo, lecz obejmuje wyłącznie teren oznaczony symbolem 2R i przeznaczony pod tereny rolnicze oraz teren 2KD-D przeznaczony pod drogę publiczną klasy dojazdowej, na których wykluczona jest lokalizacja budynku mieszkalnego albo budynku z funkcją mieszkaniową. Wszelka planowana w projekcie planu zabudowa mieszkaniowa lub zabudowa z funkcją mieszkaniową jest zlokalizowana w odległości większej niż 700 m od najbliższej planowanej elektrowni wiatrowej na dz. 374 obr. Jaroszewo.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy §6 niniejszej uchwały.

W obszarze planu występują obszary lub obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym w szczególności układ ruralistyczny wsi objęty strefą ochrony konserwatorskiej, zabytki wpisane do Wojewódzkiej lub Gminnej Ewidencji Zabytków oraz stanowiska archeologiczne dla których w planie wystarczono strefy ochrony konserwatorskiej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy). Dla wymienionych obiektów w §7 niniejszej uchwały ustalono zasady ochrony.

Ustalenia planu, (w szczególności: zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy, ustalenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie MN/U, RM i MN) spełniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową przeznaczone zostały grunty prywatne. W planie wprowadzono niezbędne poszerzenia pasów drogowych.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełniają istniejące i planowane uzbrojenie zlokalizowane w przyległych pasach drogowych i na terenach o innym przeznaczeniu.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach od 17.12.2020 do 11.01.2021 r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 28.10.2022 r. do 28.11.2022 r. przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej www.bip.umznin.pl. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Zlokalizowanie nowych budynków w sąsiedztwie istniejącej zabudowy w oparciu o dotychczasowy układ komunikacyjny uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Przy projektowanym charakterze zabudowy maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

(art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy) nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje w większości indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową PKS, Kujawsko-Pomorski Transport Samochodowy S.A. i zapewnia połączenia do Żnina i Bydgoszczy. Przystanek zlokalizowany jest w obszarze objętym planem. Wieś przylega od południa bezpośrednio do węzła „Jaroszewo” na drodze ekspresowej S5. Istniejące ulice we wsi stanowią również główną oś powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dotyczy terenu zurbanizowanego i zakłada uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Sporządzenie planu jest zgodne z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Żnin, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Żniniu Nr XXV/272/2016 z dnia 4 listopada 2016 r., z której wynika konieczność zmiany starych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXIV/298/97 z 16.10.1997r. i Uchwała nr VII/86/2003 z 27.06.2003 r.)

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane wpływy z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków, opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych, renty planistycznej, a także wydatki na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, budowę i utrzymanie infrastruktury drogowej i technicznej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rada Miejska w Żniniu podjęła Uchwałę XXV/253/2020 z dnia 23 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Jaroszewo.

Burmistrz Żnina przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

1. pismem z dnia 17.12.2020 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z wnioskiem o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko i w odpowiedzi uzyskał uzgodnienie PPIS pismem nr N.NZ-42-11-26/20 z dnia 22.12.2020 r.;

2. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu Burmistrz ogłosił w prasie „Pałuki” w dniu 17.12.2020 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żniniu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

3. pismem z dnia 17.12.2020 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

4. rozpatrzył wnioski w trakcie sporządzania projektu planu;

5. sporządził projekt planu miejscowego, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin;

6. dnia 15.07.2021 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

7. w dniach od 02.09.2021 r. do 03.03.2022 r. opiniował i uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do opiniowania i uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg, organami geologicznymi, regionalnym dyrektorem ochrony środowiska, wojewódzkim inspektorem sanitarnym;

8. w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;

9. w dniu 29.07.2022 r. otrzymał decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.111.2022 w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas II-III o łącznej powierzchni 0,5430 ha na cele

nierolnicze i nieleśne w granicach działek nr 168/9, 171, 172, 206/5, 257/2, 264, 265, 266/1, 266/2, 278, 298 obręb Jaroszewo oraz nie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 3,0630 ha;

10.w oparciu o decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.111.2022 dla terenów, które nie uzyskały zgody na zmianę przeznaczenia, w projekcie planu wprowadzono zmiany przeznaczenia na cele rolnicze;

11.zmieniony projekt planu przedłożono do ponownego uzgodnienia z zarządcą dróg powiatowych;

12.w dniach od 28.10.2022 r. do 28.11.2022 r. wyłożył projekt planu, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („Pałuki” w dniu 20.10.2022 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;

13.w dniu 22.11.2022 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

14.przyjmował uwagi do planu w terminie do 14.12.2022 r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Żninie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Żninie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.