

**UCHWAŁA Nr / /2024
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia.....2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nad Jeziorem Żnińskim Małym”

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.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr LXXIX/655/2023 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nad Jeziorem Żnińskim Małym”

uchwała się, co następuje:

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nad Jeziorem Żnińskim Małym”, zwany dalej planem, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin¹.
2. Plan stanowi częściową zmianę:
- a) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Żnina²,
 - b) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki³,
 - c) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Żnina⁴,
 - d) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina⁵,
 - e) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Żnina⁶,
 - f) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego linii elektroenergetycznej 110 kV GPZ Pakość – GPZ Żnin na terenie gminy Żnin⁷,
 - g) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnin Centrum”⁸,
 - h) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach: Mickiewicza, Spokojnej, Zamkniętej i Dworcowej w Żninie⁹,

¹ Uchwała Rady Miejskiej w Żninie Nr XXVIII/305/2020 z dnia 29. grudnia 2020 r.

² Uchwała nr XLII/405/2006 z dnia 22. września 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 156 poz. 2279),

³ Uchwała nr XVI/93/2007 z dnia 9. listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2008 r. Nr 25, poz. 340)

⁴ Uchwała nr XIII/110/2011 z dnia 29. listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 299, poz. 3271),

⁵ Uchwała Rady Miejskiej w Żninie Nr XVII/159/2012 z dnia 30. marca 2012 r., (Dz. Urz. W. Kuj.-Pom. poz. 1000 z dnia 25 kwietnia 2012 r.),

⁶ Uchwała nr XXVI/353/2013 z dnia 21. czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 2453),

⁷ Uchwała nr XII/112/2015 z dnia 28 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Bydg. z 2015 r. poz. 3417)

⁸ Uchwała nr XLI/410/2021 z dnia 22. września 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 4726 z dnia 29 września 2021 r.),

⁹ Uchwała nr X/120/2019 z dnia 28 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3806) i Uchwała nr LXVI/566/2022 z dnia 3 listopada 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 5863)

- i) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Żninie¹⁰.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 220,9 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu obejmujący Śródmieście Żnina oraz obszar jeziora Żnińskiego Małego wraz z otoczeniem.
4. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Nad Jeziorem Żnińskim Małym”, opracowany na pięciu arkuszach w skalach: 1:500 (arkusze A i B) oraz 1:1000 (arkusze: C, D i E) wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
6. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
7. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne planu, stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) akcencie przestrzennym – należy przez to rozumieć wyróżniającą się część budynku, taką jak: portal, wykusz, wystawka dachowa, ryzalit, tympanon, wieżyczka;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 3) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wydzielono lokale usługowe oraz mieszkalne, przy czym w budynku mieszkalno-usługowym, zlokalizowanym na terenach **MN-U**, może być wydzielony maksymalnie jeden lokal mieszkalny;
- 4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 5) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 6) elewacji o wysokich walorach kompozycyjno-architektonicznych – należy przez to rozumieć elewację zaprojektowaną estetycznie w sposób podkreślający charakter budynku, w tym zakomponowany układ otworów okiennych lub drzwiowych, z zastosowaniem szlachetnych materiałów wykończeniowych, takich jak: tynk szlachetny, cegła, ceramika, szkło lub innych oraz z preferencją dla zastosowania detalu architektonicznego; na elewacji o wysokich walorach kompozycyjno-architektonicznych nie stosuje się wykończenia ścian z blachy trapezowej lub falistej;
- 7) 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;
- 8) meblach miejskich - należy przez to rozumieć elementy wyposażenia ulic, placów, alei pieszych, parków, zieleńców i innych przestrzeni publicznych takie, jak np.: słupy ogłoszeniowe, automaty informacyjne lub do sprzedaży biletów, produktów spożywczych i napojów, ławki, parkometry, stojaki na rowery, toalety publiczne, wiaty przystankowe, zegary, słupki, pachołki, ogródki gastronomiczne i inne,

¹⁰ Uchwała nr LXVI/564/2022 z dnia 3 listopada 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 5861)

- 9) mieszkaniu służbowym – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny udostępniany przez zakład pracy lub przedsiębiorstwo do zamieszkania przez pracowników lub właściciela;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku lub innego obiektu budowlanego od linii rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia;
- 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany nowego budynku;
- 12) odślonięciu – 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 współczesnych powłok tynku albo docieplenia z elewacji ceglanej;
- 13) pierzei - należy przez to rozumieć ściany budynków stanowiących przestrzenną obudowę ulicy, placu lub parku;
- 14) 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 lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) 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;
- 16) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 17) wystawce dachowej – należy przez to rozumieć każdy element budynku umieszczony w obrębie dachu i przerywający ciągłość okapu, z powierzchnią frontową, w której może być umieszczone okno doświetlające poddasze, zlokalizowaną na przedłużeniu ściany zewnętrznej budynku.

§ 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) strefy „A” i „W” ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefę „W” ochrony konserwatorskiej;
- 8) strefy zabudowy usługowej;
- 9) akcenty przestrzenne – istniejące i projektowane;
- 10) istniejące i projektowane szpalery drzew;
- 11) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- 12) obiekty objęte ochroną konserwatorską w planie;
- 13) podcienie.

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

- 1) obiekty ujęte w rejestrze zabytków oraz w Wojewódzkiej i Gminnej ewidencji zabytków;
 - 2) granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich;
 - 3) granicę krajobrazu priorytetowego 04-315.58-19;
 - 4) strefy sanitarne od cmentarza;
 - 5) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
 - a) wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
 - b) średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - 6) granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$),
 - 7) strefy 10H od elektrowni wiatrowych,
 - 8) granicę administracyjną miasta Żnin.
3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące informacyjne ustalenia planu:
- 1) orientacyjny przebieg ciągów pieszych lub rowerowych,
 - 2) osie kompozycyjne;
 - 3) przejazdy bramowe;
 - 4) proponowane budynki do likwidacji.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNS**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN-U**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MNW-U**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN-MW-U**;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN-MW**;
- 7) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 8) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MW-U**;
- 9) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U**;
- 10) tereny usług turystyki lub sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UT-US**;
- 11) tereny usług edukacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UE**;
- 12) tereny usług kultury i rozrywki, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UK**;
- 13) tereny usług biurowych i administracji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UA**;
- 14) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **US**;
- 15) tereny usług lub garaży, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U-KOG**;
- 16) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ**;
- 17) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL**;
- 18) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD**;
- 19) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KR**;
- 20) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KP**;

- 21) tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KP-ZP**;
- 22) tereny komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KP-ZN**;
- 23) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KKK**;
- 24) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOP**;
- 25) teren placu lub rynku, , oznaczony na rysunku planu symbolem **KOR**,
- 26) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem: **IE**;
- 27) teren pompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IKP**;
- 28) teren stacji paliw płynnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **INS**,
- 29) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem: **RN**;
- 30) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS**;
- 31) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS-ZP**;
- 32) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZN**;
- 33) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków oraz innych obiektów kubaturowych, określonych w planie, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b - h,
 - b) dopuszczenie częściowego wycofania budynku względem obowiązującej linii zabudowy w głąb działki na odcinku stanowiącym nie więcej niż 40% długości elewacji;
 - c) obowiązujące linie zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalne linie zabudowy przy lokalizacji:
 - drugiego lub kolejnego budynku usytuowanego w głębi działki w odległości nie mniejszej niż 15 m od obowiązującej linii zabudowy,
 - budynków gospodarczo-garażowych i wiat,
 - d) na danym terenie przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszczenie usytuowania, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - pochylni, podjazdów, schodów zewnętrznych i tarasów poniżej parteru budynku,
 - zlokalizowanych powyżej parteru budynku: zadaszeń nad wejściem do budynku, balkonów, a także wykuszy wysuniętych przed lico ściany budynku o nie więcej niż 1,5 m,
 - e) dla zabudowy śródmiejskiej na terenach: **MN-U, MW-U, MN-MW, MN-MW-U, U, UA, UE** – dopuszczenie wysunięcia przed lico ściany budynku usytuowanej na linii rozgraniczającej z terenami: **KDZ, KDL, KDD, KP, KOR**:
 - balkonów i wykuszy, o głębokości nie większej niż 0,8 m i łącznej szerokości stanowiącej nie więcej niż 35% długości elewacji frontowej, usytuowanych powyżej parteru budynku nad chodnikiem, z zachowaniem skrajni drogi zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - gzymsów, okapów, dekoracji architektonicznej elewacji, rynien i rur spustowych wystających poza obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 0,3 m z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - f) na terenach, o których mowa w lit. e dopuszczenie lokalizacji podcieni po wewnętrznej stronie linii zabudowy,

- g) dla zabudowy śródmiejskiej na terenie **17MW-U** – dopuszczenie wysunięcia przed lico ściany budynku usytuowanej na linii rozgraniczającej z terenem **6ZP**: wykusza, o głębokości nie większej niż 2 m i łącznej szerokości stanowiącej nie więcej niż 35% długości elewacji frontowej, usytuowanych powyżej parteru budynku, z zachowaniem skrajni dojazdu pożarowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) w zabudowie wolnostojącej na działkach narożnych dopuszczenie usytuowania budynków względem jednej wybranej obowiązującej linii zabudowy, przy czym drugą obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
- i) wyznaczone linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków oraz ich:
 - a) przebudowy i odbudowy,
 - b) zmiany sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie,
 - c) rozbudowy lub nadbudowy na zasadach określonych dla nowych budynków;
- 3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków w zabudowie śródmiejskiej, zwartej, zlokalizowanych na terenach: **MN-U, MW-U, MN-MW, MN-MW-U, U, UA, UE, KOP** – bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
 - b) budynku bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej – jeżeli będzie przylegać stycznie do istniejącego budynku na sąsiedniej działce budowlanej,
 - c) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych o wysokości nie większej niż 4 m - bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy,
 - d) budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy linii rozgraniczającej zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 4) nakaz zachowania i uzupełnienia pierzei zwartej zabudowy śródmiejskiej wzdłuż ulic i placów oraz terenów zieleni urządzonej, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi liniami zabudowy, w tym:
 - a) lokalizację nowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w pierwszej kolejności wzdłuż wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,
 - b) dopuszczenie lokalizacji kolejnych budynków usytuowanych w głębi działki dopiero po wyczerpaniu możliwości, o których mowa w lit. a,
 - c) zakaz lokalizacji wzdłuż wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy:
 - zabudowy parterowej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu,
 - wiat,
 - d) nakaz kształtowania elewacji budynków od strony dróg, placów oraz terenów **KP** i **ZP** – jako elewacji o wysokich walorach kompozycyjno-architektonicznych;
- 5) w budynkach położonych na terenach: **1MN-MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 12MW-U, 15MW-U, 16MW-U** i **17MW-U** w pierzejach ul. Śniadeckich, ul. Kościuszki (**2KDL**) i Placu Wolności nakaz zachowania i lokalizacji lokali o funkcji usługowej na kondygnacji parteru od strony ulic lub placu;
- 6) zachowanie istniejących akcentów przestrzennych i lokalizację proponowanych akcentów przestrzennych w miejscach oznaczonych na rysunku planu;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) schodów zewnętrznych i pochylni do budynków w obrębie pasów drogowych, placów i terenów: **KP** i **KP-ZP**,

- b) obiektów tymczasowych, za wyjątkiem:
 - estrad, trybun, pawilonów – lokalizowanych na terenach dróg, placów lub zieleni urządzonej na czas trwania imprezy lub jarmarku,
 - ogródków gastronomicznych;
- 8) zachowanie i ochronę istniejących drzew i krzewów oraz lokalizację szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dopuszczalną kolorystykę elewacji budynków realizowaną na nie mniej niż 80% powierzchni ścian:
 - a) na elewacjach tynkowanych kolory stonowane, pastelowe, w tym odcienie: bieli, szarości, beżu,
 - b) okładziny ceramiczne w odcieniach ceglastej czerwieni,
 - c) kolory kamienia naturalny,
 - d) okładziny z blachy w odcieniach: szarości lub czerni;
- 10) w zakresie dachów stromych:
 - a) kształtowanie dachów stromych jako dwuspadowych lub wielospadowych z kalenicą równoległą do ulicy lub placu, lub o kącie zbliżonym do równoległego,
 - b) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym lub blachą na rąbek stojący,
 - c) kolorystykę w odcieniach ceglastej czerwieni, szarości lub czerni,
 - d) zakaz stosowania barw jaskrawych;
- 11) zakaz lokalizacji obcych stylistycznie obiektów budowlanych w zakresie formy, konstrukcji i zdobień, charakterystycznych dla innych regionów kraju lub świata, takich, jak: chaty góralskie, budynki w stylu zamkowym;
- 12) dopuszczenie wydzielenie działki o powierzchni mniejszej, niż ustalona w planie, wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

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

- 1) nakaz zachowania ograniczeń w użytkowaniu terenów i zakazów, zawartych w przepisach odrębnych dotyczących Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich;
- 2) 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;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 4) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
- 5) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy usługowej i dróg publicznych na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do wartości dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie stosowania jako rozwiązań, o których mowa w pkt. 5: ekranów akustycznych, zieleni izolacyjnej oraz zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie i przebudowie dróg;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **MNW, MNS** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) **MW**– jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) **MNW-U, MN-U, MN-MW-U, MW-U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) **6U, UT-US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - e) **UE** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) zapewnienie dostępu do cieków i zbiorników wodnych, pozwalającego na wykonanie robót związanych z utrzymaniem wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz lokalizacji:
- a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 10) nakaz wykonania zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi dla:
- a) projektowanych nawierzchni utwardzonych,
 - b) gospodarowania nawozami naturalnymi, w szczególności magazynowania płynnych i stałych odchodów zwierzęcych.

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

- 1) ochronę konserwatorską:
- a) historycznego układu urbanistycznego Żnina, kolejki wąskotorowej oraz zabytków archeologicznych w strefie „A” i „W” ochrony konserwatorskiej oraz w strefie „B” i „W” ochrony konserwatorskiej,
 - b) zabytków archeologicznych w strefie „W” ochrony konserwatorskiej,
 - c) zabytków wpisanych do rejestru zabytków:
 - Magistrat (ob. muzeum), Pl. Wolności 1/ul. Sienkiewicza,
 - Zespół budynków sądu: Sąd Rejonowy, Państwowe Biuro Notarialne (ob. Prokuratura),
 - d) obiektów wpisanych do Wojewódzkiej i Gminnej ewidencji zabytków:
 - układ urbanistyczny Żnina,
 - linia kolejki wąskotorowej,
 - ul. Kościuszki 2 – dom,
 - ul. Kościuszki 6 – dom,
 - ul. Kościuszki 8 – dom,
 - ul. Kościuszki 9 – dom,
 - ul. Kościuszki 10 – dom,
 - ul. Kościuszki 11 – dom,
 - ul. Kościuszki 12 – dom,
 - ul. Kościuszki 14 – dom,
 - ul. Kościuszki 19 – dom,
 - ul. Kościuszki 21 – dom,
 - ul. Kościuszki 26 – dom,
 - ul. Mickiewicza 1 (dz. 522/2) – dom,
 - ul. Mickiewicza 2 (dz. 464) – dom,
 - ul. Mickiewicza 3 (dz. 429/1) – dom,
 - ul. Mickiewicza 3a (dz. 431/2) – dom,
 - ul. Mickiewicza 4 (dz. 462/1) – dom,

- ul. Mickiewicza 8 – dom z budynkiem gospodarczym (ul. Mickiewicza 10) – dz. nr 458 i 457/4,
- ul. Pocztowa 7 – dom,
- ul. Pocztowa 8 – dom,
- ul. Pocztowa 13 – dom,
- ul. Pocztowa 15 – Dom Polski – obecnie dom kultury,
- ul. Pocztowa 19 – dom,
- ul. Pocztowa 21 – dom,
- ul. Pocztowa 25 – dom,
- ul. Podmurna 2 – dom,
- ul. Podmurna 19 – dom,
- ul. Podmurna 27 – dom,
- ul. Sienkiewicza 1 – szkoła,
- ul. Szkolna 4 – Szkoła Katolicka ob. szkoła,
- ul. Szkolna – schron (dz. nr 97),
- ul. Śniadeckich 1 – dom,
- ul. Śniadeckich 2 – dom,
- ul. Śniadeckich 3 – dom,
- ul. Śniadeckich 4 – dom,
- ul. Śniadeckich 5 – dom,
- ul. Śniadeckich 6 – dom,
- ul. Śniadeckich 7 – dom,
- ul. Śniadeckich 8 – dom,
- ul. Śniadeckich 9 – dom,
- ul. Śniadeckich 10 – dom,
- ul. Śniadeckich 11 – dom,
- ul. Śniadeckich 12 – dom,
- ul. Śniadeckich 13 – dom,
- ul. Śniadeckich 14 – dom,
- ul. Śniadeckich 15 – dom,
- ul. Śniadeckich 16 – dom,
- ul. Śniadeckich 19 – dom,
- ul. Śniadeckich 21 – dom,
- ul. Kościuszki 1 (d. ul. Śniadeckich 23) – dom z dawną stajnią,
- ul. Śniadeckich 26 – dom,
- ul. Śniadeckich 26 – dom,
- Plac Wolności 1a – dom, ob. muzeum,
- Plac Wolności 2 – dom,
- Plac Wolności 3 – dom,
- Plac Wolności 4 – dom,
- Plac Wolności 5 – dom,
- Plac Wolności 6 – dom,
- Plac Wolności 8 – dom,
- Plac Wolności 10 – dom,
- Plac Wolności 11 – dom,
- Plac Wolności 12 – dom,
- Plac Wolności 13 – dom,

- Plac Wolności 14 – dom,
 - Plac Wolności 18 – dom,
 - Plac Wolności 19 – dom,
 - Plac Wolności 20 – Zespół młyna – młyn,
 - Plac Wolności 20 – Zespół młyna – dom młynarza,
 - Plac Wolności 20a – dom,
 - ul. 700-lecia 1 – dom,
 - ul. 700-lecia 2 – dom,
 - ul. 700-lecia 3 – dom,
 - ul. 700-lecia 4 – dom,
 - ul. 700-lecia 5 – dom,
 - ul. 700-lecia 7 – dom,
 - ul. 700-lecia 8 – dom,
 - ul. 700-lecia 16 – dom,
 - ul. 700-lecia 18 – dom,
 - ul. 700-lecia 20 – dom,
 - ul. 700-lecia 22 – Dom Zgromadzenia Sióstr Zakonnych,
 - ul. 700-lecia 26 – dom,
 - ul. 700-lecia 34 – dom,
 - ul. 700-lecia 36 – dom,
 - e) obiektów objętych ochroną konserwatorską w planie:
 - ul. Mickiewicza 12 – dom,
 - ul. Szkolna 2 – dom,
 - ul. Szkolna 5 – dom,
 - ul. Szkolna 7 – dom,
 - ul. Szkolna 9 – dom,
 - ul. Szkolna 11 – dom,
 - Plac Wolności 9 – dom;
- 2) w strefie „A” i „W” ochrony konserwatorskiej oraz w strefie „B” i „W” ochrony konserwatorskiej:
- a) zachowanie układu historycznej zabudowy średniejskiej w istniejących, obowiązujących liniach zabudowy,
 - b) zachowania historycznych przekrojów i szerokości oraz nawierzchni ulic,
 - c) zachowanie historycznego podziału na działki budowlane poprzez zachowanie historycznej zabudowy oficyn i kształtowanie wnętrza kwartałów mieszkalnych z podkreśleniem linii rozgraniczających poszczególne parcele,
 - d) dopuszczenie uzupełnienia zabudowy na pustych parcelach stanowiących pierzeje istniejących ulic z dostosowaniem nowej zabudowy do gabarytów sąsiedniej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, wysokości kondygnacji, a w szczególności wysokości parteru gdzie obowiązuje zasada kontynuacji gzymsów, z uwzględnieniem ustalonych w planie linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania, określonych w § 9 – § 28, § 32, § 43,
 - e) zakaz lokalizacji obiektów typowych i powtarzalnych,
 - f) rozbiórkę obiektów dysharmonizujących i substandardowych, nie stanowiących obiektów historycznie wartościowych,
 - g) zachowanie istniejącej historycznie zieleni i jej rewaloryzacja,
 - h) zachowanie i odtworzenie istniejących nawierzchni brukowanych na ulicach, placach i ciągach pieszych,

- i) zakaz lokalizacji bram garażowych w parterach budynków stanowiących pierzeję ulicy, stanowiących typowe elementy budowlane, z zastrzeżeniem lit. j,
 - j) dopuszczenie stosowania bram dla zamknięcia i ogrodzenia przejazdów bramowych na wewnętrzne dziedzińce i wjazdów do garaży, dostosowanych stylistycznie do zabytkowego otoczenia, z nawiązaniem do charakteru stolarki lub innych detali architektonicznych, w tym w szczególności stosowania bram drewnianych, kutych lub metalowych,
 - k) zachowanie historycznej zabudowy, jej konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, realizowane przez remonty konserwatorskie z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,
 - l) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych, w tym paneli fotowoltaicznych, klimatyzatorów, urządzeń wentylacyjnych, w sposób niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie,
 - m) zakres ochrony archeologicznej określają przepisy odrębne;
- 3) w strefie „W” ochrony konserwatorskiej: zakres ochrony archeologicznej określają przepisy odrębne;
- 4) dla zabytków wpisanych do rejestru zabytków:
- a) ochronę ekspozycji formy zewnętrznej budynków, z dopuszczeniem rozbudowy od strony podwórza,
 - b) zakaz zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych, za wyjątkiem zmiany otworów okiennych na otwory drzwiowe w kondygnacji parteru,
 - c) ochronę historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, w tym formy, podziałów i detalu, a przypadku konieczności wymiany dopuszczenie stosowania współczesnej stolarki otworowej z obowiązkiem odtworzenia historycznego detalu istniejącej stolarki,
 - d) obowiązek odtworzenia detalu istniejącej stolarki okiennej ze szczególnym uwzględnieniem charakterystycznych szerokości ram, słupków i pozostałych elementów odtwarzanego okna, w tym detali,
 - e) zakaz realizacji żaluzji zewnętrznych,
 - f) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych;
 - g) zakaz ocieplania zewnętrznego niszczącego historyczną elewację.
- 5) dla zabytków wpisanych do Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków oraz obiektów objętych ochroną konserwatorską w planie:
- a) ochronę ekspozycji formy zewnętrznej budynków stanowiących pierzeję ulicy, z zastrzeżeniem lit. b, c i d,
 - b) dopuszczenie przebudowy pełnych ścian szczytowych budynków,
 - c) dla budynków z płaskim dachem dopuszczenie realizacji dachu stanowiącego rekonstrukcję jego historycznej formy,
 - d) dopuszczenie rozbudowy budynków,
 - e) renowację zniszczonych fragmentów budynków, w tym uzupełnienie brakujących detali, mające na celu przywrócenie stanu pierwotnego,
 - f) ochrona i zachowanie historycznych ceglanych elewacji budynków, w tym zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach historycznych ceglanych,
 - g) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne,
 - h) na dachach stromych:
 - dopuszczenie lokalizacji okien połaciowych,
 - zakaz lokalizacji wystawek dachowych, o ile nie występują w oryginalnej formie,
 - zakaz krycia blachą dachówkopodobną,

- i) ograniczenie zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz podziału stolarki okiennej i drzwiowej, z dopuszczeniem powiększenia istniejących otworów okiennych dla usługowych kondygnacji parteru, z zachowaniem zasad kompozycji i osi symetrii otworów w elewacji na wyższych kondygnacjach,
 - j) zakaz stosowania uproszczeń dla stolarki z detalem lub zakończonych łukiem, w tym: upraszczania podziału, zamiany łuku na odcinek prosty, eliminacji detalu,
 - k) stosowanie historycznego materiału i jednakowego koloru stolarki w ramach jednego obiektu, z dopuszczeniem odstępstwa wyłącznie dla zachowania rozwiązań historycznych,
 - l) dopuszczenie stosowania współczesnej stolarki otworowej z obowiązkiem odtworzenia podziałów i historycznego detalu stolarki,
 - m) na elewacji frontowej nakaz usunięcia istniejących i zakaz lokalizacji nowych 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;
- 6) dla zabytków, o których mowa w pkt 4 i 5 dopuszcza się prace budowlane w zakresie odslonięcia oraz konserwacji, służące ochronie i zabezpieczeniu budynków.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się:

- 1) lokalizację tablic informacyjnych,
- 2) słupów ogłoszeniowych o wysokości do 5 m;
- 3) wyposażenie dróg publicznych, terenów komunikacji pieszo-rowerowej, placu oraz terenów **ZP** w obiekty budowlane dla nawiązywania kontaktów społecznych, rekreacji mieszkańców i utrzymania porządku;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na terenach, o których mowa w pkt 3: pomników, fontann, mebli miejskich.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) jednego budynku gospodarczo-garażowego, przy czym budynek może być wolnostojący lub dobudowany do budynku mieszkalnego,
 - b) usług nieuciążliwych w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wiat,
 - d) dojść i dojazdów,
 - e) kondygnacji podziemnych,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy na terenach:
 - a) **1MNW** – płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°,

- b) **4MNW** – strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - c) **2MNW, 3MNW** – płaskie;
- 5) wysokość dla:
- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 7,5 m dla dachu płaskiego oraz nie więcej 10 m dla dachu stromego,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – 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 3,5 m;
- 6) gabaryty obiektów budowlanych (szerokość i długość):
- a) elewacji budynku mieszkalnego od 6 m do 25 m,
 - b) elewacji budynku gospodarczo-garażowego od 2,5 m do 8 m,
 - c) wiaty do 6 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;
- 12) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
- a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie ,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług w lokalu użytkowym.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczonym symbolem **MNS** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) usług nieuciążliwych w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wiat,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie,
- 5) wysokość dla:
 - a) budynków mieszkalnych – od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) wiat – do 3,5 m;
- 6) gabaryty obiektów budowlanych (szerokość i długość):
 - a) elewacji budynku mieszkalnego od 5m do 19,5 m,
 - b) wiaty do 6 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,55;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,5
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;

- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy: nie mniejszą niż 180 m²;
- 12) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami: **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) zabudowy wolnostojącej, z zastrzeżeniem § 5 pkt 3 lit. b - d,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno - usługowego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków usługowych,
 - c) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 53 pkt 2 lit. a,
 - d) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej,
 - e) kondygnacji podziemnych,
 - f) wiat,
 - g) dojazdów,
 - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°, przy czym dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat dopuszcza się dachy płaskie,
- 5) wysokość dla:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – 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) gabaryty obiektów budowlanych (szerokość i długość):
 - a) elewacji budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego: od 6 m do 25 m,
 - b) elewacji budynku gospodarczo-garażowego od 2,5m do 8 m,
 - c) wiaty do 6 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy: nie mniejszą niż 600 m²;
- 12) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami: **1MN-U, 2MN-U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków w zabudowie śródmiejskiej, zgodnie z § 5 pkt 3 lit. a:
 - mieszkalnych jednorodzinnych, lub
 - mieszkalno – usługowych, lub
 - usługowych,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 53 pkt 2 lit. a,
 - b) w obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa zabudowy usługowej na terenie **2MN-U** – wyłącznie budynków lub części budynków o funkcji usługowej, z nakazem wycofania pozostałej zabudowy w głąb działki poza strefę zabudowy usługowej,
 - c) budynków gospodarczych, garaży i wiat, wyłącznie w głębi działki,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 5) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż:
 - 8 m dla dachu płaskiego,
 - 10 m do kalenicy dachu stromego,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4,5 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,0;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m²;
- 11) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami: **3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków w zabudowie śródmiejskiej, zgodnie z § 5 pkt 3 lit. a:
 - mieszkalnych jednorodzinnych, lub
 - mieszkalno – usługowych, lub
 - usługowych,
 - b) akcentu przestrzennego w miejscu oznaczonym na rysunku planu na terenie **6MN-U**,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 53 pkt 2 lit. a,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat, wyłącznie w głębi działki,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
 - 4) dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;
 - 5) wysokość:
 - a) frontowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, zlokalizowanych w pierzei ulicy lub placu – od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż:
 - 12 m dla dachu płaskiego,
 - 14,5 m do kalenicy dachu stromeego,
 - b) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, zlokalizowanych w głębi działki – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 8 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4,5 m;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6, przy czym w zakresie kondygnacji zlokalizowanych w całości poniżej poziomu terenu dopuszcza się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,0;
 - 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1
 - 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,8;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
 - 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m²;
 - 11) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż 1 miejsce parkingowe na każde:
 - a) mieszkanie,
 - b) 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami **1MN-MW-U**, **2MN-MW-U**, **3MN-MW-U**, **4MN-MW-U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków w zabudowie śródmiejskiej, zgodnie z § 5 pkt 3 lit. a i § 5 pkt 5:
 - mieszkalnych jednorodzinnych, lub
 - mieszkalnych wielorodzinnych, lub
 - mieszkalno – usługowych, lub
 - usługowych,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 53 pkt 2 lit. a,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat, wyłącznie w głębi działki,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) dojazdów i dojazdów,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie, lub strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°;

- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) frontowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, zlokalizowanych w pierzei ulicy lub placu – od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż:
 - 12 m dla dachu płaskiego,
 - 14,5 m do kalenicy dachu stromeego,
 - b) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, zlokalizowanych w głębi działki – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 8 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4,5 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,75, przy czym w zakresie kondygnacji zlokalizowanych w całości poniżej poziomu terenu dopuszcza się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,0;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,25;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m²;
- 11) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1 miejsce parkingowe na każde:
 - a) mieszkanie,
 - b) 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN-MW**, **2MN-MW** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wielorodzinnych:
 - w zabudowie śródmiejskiej, zgodnie z § 5 pkt 3 lit. a, lub
 - wolnostojących,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 53 pkt 2 lit. a, w wydzielonym lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym:
 - jednorodzinny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - wielorodzinny – wyłącznie w parterze, o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 35° do 45°;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych – od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz:
 - nie mniej niż 7,5 m do górnej krawędzi ściany lub attyki,
 - nie więcej niż 12 m dla dachu płaskiego,
 - nie więcej niż 14,5 m do kalenicy dachu stromeego,

- b) pozostałych obiektów budowlanych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4,5 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7, przy czym w zakresie kondygnacji zlokalizowanych w całości poniżej poziomu terenu dopuszcza się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,0;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 11) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem **MW** ustala się:

- 1) zachowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urzędzeń budowlanych,
 - b) wiaty śmietnikowej o powierzchni do 20 m²,
 - c) dojazdów,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie,
- 5) wysokość dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do pięciu kondygnacji nadziemnych, oraz nie więcej niż 18 m,
 - b) pozostałych obiektów do 3,5 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 11) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami: **1MW-U** – **20MW-U** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej z zastrzeżeniem § 7 pkt 5;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków w zabudowie śródmiejskiej, zgodnie z § 5 pkt 3 lit. a i § 5 pkt 5:
 - mieszkalnych wielorodzinnych, lub
 - mieszkalno – usługowych, lub
 - usługowych,
 - b) akcentów przestrzennych w miejscach oznaczonych na rysunku planu na terenach: **2MW-U, 3MW-U, 16MW-U,**
 - c) urzędzeń budowlanych,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 53 pkt 2 lit. a,
 - b) budynków gospodarczych, garaży i wiat, wyłącznie w głębi działki,

- c) na terenie **6MW-U** w oznaczonej na rysunku planu strefie zabudowy usługowej dopuszczenie lokalizacji wyłącznie parterowych budynków usługowych, gospodarczych, garaży lub wiat,
- d) podcieni zgodnie z § 5 pkt 3 lit. a, w szczególności na terenach **3MW-U** i **16MW-U** – w obszarze oznaczonym na rysunku planu jako
- e) kondygnacji podziemnych,
- f) dojazdów i dojazdów,
- g) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1, przy czym ustalone obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczające zasięg wewnętrznych dziedzińców na terenie **8MW-U** – nie dotyczą zabudowy zlokalizowanej w całości pod poziomem terenu, w tym garaży podziemnych;
- 5) dachy płaskie, lub strome o kącie nachylenia od 25° do 65°;
- 6) wysokość zabudowy dla:
 - a) frontowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, zlokalizowanych w pierzei ulicy lub placu – od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz:
 - nie mniej niż 7,5 m do górnej krawędzi ściany lub atyki,
 - nie więcej niż 12,5 m dla dachu płaskiego,
 - nie więcej niż 14,5 m do kalenicy dachu stromego,
 - b) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, zlokalizowanych w głębi działki – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 8 m, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków w strefie zabudowy usługowej oraz pozostałych obiektów budowlanych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4,5 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,75, przy czym w zakresie kondygnacji zlokalizowanych w całości poniżej poziomu terenu dopuszcza się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,0;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 3,0;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 300 m²;
- 12) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1 miejsce parkingowe na każde:
 - a) mieszkanie,
 - b) 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonych symbolami: **21MW-U**, **22MW-U**, ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej z zastrzeżeniem § 7 pkt 5;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków w zabudowie śródmiejskiej, zgodnie z § 5 pkt 3 lit. a:
 - mieszkalnych wielorodzinnych, lub
 - mieszkalno – usługowych, lub
 - usługowych,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 53 pkt 2 lit. a,

- b) budynków gospodarczych, garaży i wiat, wyłącznie w głębi działki,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
 - 5) dachy płaskie, lub strome o kącie nachylenia od 25° do 65°;
 - 6) wysokość zabudowy dla:
 - a) frontowych budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, zlokalizowanych w pierzei ulicy Szkolnej i 700-lecia – od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz:
 - nie mniej niż 7,5 m do górnej krawędzi ściany lub attyki,
 - nie więcej niż 12,5 m dla dachu płaskiego,
 - nie więcej niż 14,5 m do kalenicy dachu stromego,
 - b) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, zlokalizowanych w głębi działki – do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 8 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4,5 m;
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy na terenach:
 - a) **21MW-U**: 0,75, przy czym w zakresie kondygnacji zlokalizowanych w całości poniżej poziomu terenu dopuszcza się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 1,0,
 - b) **22MW-U**: 0,6;
 - 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
 - 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 3,0;
 - 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35;
 - 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach:
 - a) **21MW-U**: nie mniejszą niż 300 m²,
 - b) **22MW-U**: 1000 m²;
 - 12) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1 miejsce parkingowe na każde:
 - a) 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie na terenach: **21MW-U**,
 - b) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie na terenie **22MW-U**,
 - c) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach usług, oznaczonych symbolami: **1U**, **2U**, **3U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych wyłącznie w zakresie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 53 pkt 2 lit. a,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków, nadziemnych budowli usługowych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość budynków – jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy na terenach:

- a) **1U** – 1,0,
- b) **2U** i **3U** – 0,55;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,55, a wyłącznie na terenie **1U** - 1,0;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 100 m²;
- 11) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie usług, oznaczonym symbolem: **4U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych wyłącznie w zakresie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 53 pkt 2 lit. a,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy strome wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°;
- 5) wysokość dla:
 - a) budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
- 6) gabaryty obiektów budowlanych (szerokość i długość): od 10 m do 40 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,8;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 12) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie usług, oznaczonym symbolem **5U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli usługowych, wyłącznie w zakresie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 53 pkt 2 lit. a,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków, nadziemnych budowli usługowych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość dla:
 - a) budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;

- 6) gabaryty obiektów budowlanych (szerokość i długość): od 5 m do 55 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 12) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie usług, oznaczonym symbolem **6U** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli usługowych wyłącznie w zakresie usług turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji lub kultury i rozrywki, w tym usług nieuciążliwych z zastrzeżeniem § 6 pkt 1 i § 53 pkt 2 lit. a,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) parkingów,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) dojazdów i dojść,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków, nadziemnych budowli usługowych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy na terenach: płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia do 30°;
- 5) wysokość dla:
 - a) budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 7,5 m dla dachu płaskiego i nie więcej niż 9 m dla dachu stromego,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
- 6) gabaryty obiektów budowlanych (szerokość i długość): od 5 m do 40 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 12) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie usług turystyki lub sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **UT-US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli usługowych wyłącznie w zakresie usług nieuciążliwych turystyki, usług hotelarskich, gastronomii lub sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem § 6 pkt 1 i § 53 pkt 2 lit. a,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) parkingów,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) dojazdów i dojść,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

- 3) sytuowanie budynków, nadziemnych budowli usługowych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy na terenach: płaskie lub strome o kącie nachylenia do 30°;
- 5) wysokość dla:
 - a) budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 7,5 m dla dachu płaskiego i nie więcej niż 9 m dla dachu stromego,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
- 6) gabaryty obiektów budowlanych (szerokość i długość): od 5 m do 40 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 12) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach usług edukacji, oznaczonych symbolami: **1UE, 2UE** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej z zastrzeżeniem § 7 pkt 5;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków i budowli usługowych w zakresie edukacji, kultury lub sportu i rekreacji,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) parkingów,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) dojazdów i dojść,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) sytuowanie budynków, nadziemnych budowli usługowych, w tym wiat, względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 5) dachy na terenach:
 - a) **1UE** – płaskie lub strome o kącie nachylenia od 20° do 45°,
 - b) **2UE** – strome o kącie nachylenia od 20° do 45°;
- 6) wysokość dla:
 - a) budynków – do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz:
 - dla budynków, zlokalizowanych w pierzei ulicy lub placu – nie mniej niż 7,5 m do górnej krawędzi ściany lub attyki,
 - nie więcej niż 13 m dla dachu płaskiego,
 - nie więcej niż 14,5 m do kalenicy dachu stromego,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – nie więcej niż 6 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m²;
- 12) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1 miejsce parkingowe na każdym 3 zatrudnionych.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie usług kultury i rozrywki, oznaczonym symbolem **1UK** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej z zastrzeżeniem § 7 pkt 4 i 5;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków i budowli usługowych wyłącznie w zakresie usług nieuciążliwych kultury i rozrywki, z dopuszczeniem usług handlu i gastronomii,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) parkingów,
 - b) kondygnacji podziemnych,
 - c) dojazdów i dojazdów,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) sytuowanie budynków, nadziemnych budowli usługowych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 5) dachy na terenach: płaskie lub strome o symetrycznym kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 6) wysokość dla:
 - a) budynków - od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz:
 - dla budynków, zlokalizowanych w pierzei ulicy lub placu – nie mniej niż 7,5 m do górnej krawędzi ściany lub attyki,
 - nie więcej niż 13 m dla dachu płaskiego,
 - nie więcej niż 15 m do kalenicy dachu stromeego,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 6 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,75;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 3;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 12) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie usług kultury i rozrywki, oznaczonym symbolem **2UK** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) muszli koncertowej oraz towarzyszących budynków i budowli usługowych w zakresie usług nieuciążliwych kultury i rozrywki,
 - b) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) dojazdów i dojazdów,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków, nadziemnych budowli usługowych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy dowolne;
- 5) wysokość: nie większą niż 10 m
- 6) gabaryty obiektów budowlanych (szerokość i długość): od 5 m do 40 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,3;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m².

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie usług biurowych i administracji, oznaczonym symbolem **UA** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy zabytkowej z zastrzeżeniem § 7 pkt 4;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków biurowych i administracji,
 - b) urzędzeń budowlanych,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) magazynów,
 - b) garaży,
 - c) parkingów,
 - d) kondygnacji podziemnych,
 - e) dojazdów i dojść,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) sytuowanie budynków, wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 5) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia od 45° do 65°, a dla parterowych budynków dopuszcza się dachy płaskie;
- 6) wysokość dla:
 - a) budynków usługowych administracyjno-biurowych - od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych, lecz:
 - nie mniej niż 7,5 m do górnej krawędzi ściany lub attyki,
 - nie więcej niż 15,0 m do kalenicy dachu stromego, a dla budynku oznaczonego jako istniejący akcent przestrzenny nie więcej niż 20,0 m do kalenicy dachu stromego,
 - b) pozostałych budynków i obiektów budowlanych – do 6 m;
- 7) gabaryty obiektów budowlanych (szerokość i długość): od 5 m do 40 m;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 9) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
- 10) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,0;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 13) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 28. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach usług sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami: **1US**, **3US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budowli i urzędzeń w zakresie sportu i rekreacji,
 - b) urzędzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojazdów i dojść,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 12 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu **1US** – 0,2, a dla terenu **3US** – 0,05.

§ 29. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **2US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budowli i urzędzeń w zakresie usług sportu i rekreacji, w tym boisk,

- b) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków szatni, sanitariatów, lub magazynów na sprzęt sportowy,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków, nadziemnych budowli usługowych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość:
 - a) budynków - jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 6 m
 - b) obiektów budowlanych do 12 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,05;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1.

§ 30. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **4US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli w zakresie sportu i rekreacji, w tym budynku administracyjno-klubowego,
 - b) przystani jachtowej,
 - c) ciągu pieszo-rowerowego zapewniającego połączenie terenów **9ZP** i **10KP**,
 - d) urządzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) magazynów na sprzęt sportowy,
 - b) parkingów,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość dla:
 - a) budynków - do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych do 12 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,35;
- 10) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 31. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem **5US** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) publicznej plaży,
 - b) plenerowych budowli sportowo-rekreacyjnych, w tym: placów zabaw, siłowni zewnętrznych, wież widokowych i innych,
 - c) urządzeń budowlanych;

- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 8 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4.

§ 32. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie usług lub garaży, oznaczonym symbolem **U-KOG** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków usługowych albo garaży,
 - b) urzędzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wyłącznie usług nieuciążliwych, z zastrzeżeniem § 53 pkt 2 lit. a,
 - b) wiat garażowych
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) dojazdów,
 - e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość budynków - jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 4,5 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,85;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 100 m²;
- 11) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 33. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami: **1KDZ**, **2KDZ** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urzędzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zieleni przydrożnej.

§ 34. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami: **1KDL** – **12KDL** oraz terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD** – **7KDD** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urzędzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci i urzędzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) zieleni przydrożnej;
 - b) miejsc postojowych.

§ 35. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem **1KR** dopuszcza się lokalizację:

- 1) urzędzeń infrastruktury drogowej, w tym do obsługi przyległej zabudowy;
- 2) zadaszonych zjazdu do parkingu podziemnego, przy czym:
 - a) zadaszanie należy wesprzeć na słupach,
 - b) wysokość obiektów budowlanych do 4,5 m,

- c) dachy płaskie lub łukowe w odcieniu szarym lub transparentne;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 36. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR** dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury drogowej;
- 2) zieleni przydrożnej;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 37. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami: **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP** oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **KP-ZP** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej dla pieszych lub rowerów,
 - b) na terenie **6KP** – mostu na rzece Gąsawce;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej.

§ 39. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami: **1KP-ZN, 2KP-ZN** ustala się:

- 1) zachowanie:
 - a) zieleni naturalnej,
 - b) istniejących zbiorników wodnych i rowów otwartych, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy;
- 2) lokalizację na terenach **1KP-ZN** i **2KP-ZN**:
 - a) ciągu pieszo-rowerowego, z mostem lub przeprawą na rzece Gąsawce, umożliwiającego powiązanie terenów **5US** oraz **10KP**,
 - b) towarzyszących urządzeń turystycznych, z dopuszczeniem wieży widokowej,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym,
 - b) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - c) urządzeń wodnych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej;
- 4) wysokość obiektów budowlanych do 4 m, przy czym dopuszcza się wysokość dla mostu lub wieży widokowej do 18 m;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 95% powierzchni działki budowlanej, a wyłącznie na terenie **1KP-ZN** nie mniejszą niż 85%.

§ 39. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu komunikacji kolejowej lub szynowej, oznaczonego symbolem **KKK**:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) linii kolejowej;
 - b) zadanego peronu z dojściem z ul. Licealnej,
 - c) urządzeń infrastruktury kolejowej;

- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) mebli miejskich.

§ 40. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu parkingu, oznaczonego symbolem **KOP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej,
 - b) parkingu,
 - c) garażu podziemnego lub wielopoziomowego,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie budynku garażu względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość budynków - nie więcej niż 6 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;
- 6) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,6;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2.

§ 41. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu placu lub rynku, oznaczonego symbolem **KOR** dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) miejsc postojowych,
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 4) zieleni przydrożnej, w szczególności formie szpalerów drzew lub skwerów,
- 5) obiektów takich, jak fontanna, pomnik i podobne o wysokości do 8 m;
- 6) zabudowy tymczasowej w zakresie: estrad, trybun, pawilonów handlowych, wystawienniczych, ogródków gastronomicznych, boiska, budowli sportowych, przy czym nakazuje się:
 - a) zachowanie określonych w przepisach odrębnych odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, z dopuszczeniem zmniejszenia tych odległości na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wysokość zabudowy do 10 m, a dla pawilonów handlowych i ogródków gastronomicznych do 4 m,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;
 - d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
 - e) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2;
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0.

§ 42. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów elektroenergetyki, oznaczonych symbolami: **1IE**, **2IE**, **3IE** ustala się:

- 1) lokalizację infrastruktury technicznej, w szczególności stacji transformatorowej;
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m.

§ 43. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu pompowni ścieków, oznaczonego symbolem **IKP** ustala się:

- 1) lokalizację pompowni ścieków oraz infrastruktury technicznej towarzyszącej;

- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 5 m.

§ 44. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie stacji paliw płynnych, oznaczonym symbolem **INS** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli usługowych stacji paliw,
 - b) urzędzeń budowlanych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dojazdów i dojazdów,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków i wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość obiektów - jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 8 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,25;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,25;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,1;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1200 m²;
- 11) z zastrzeżeniem § 54 pkt 5 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż: 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej pozostałych usług.

§ 45. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonym symbolem **RN** ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu użytkowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci infrastruktury technicznej, niewymagających zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - c) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym,
 - d) rowów otwartych.

§ 46. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS**, ustala się:

- 1) zachowanie:
 - a) rzeki Gąsawki na terenach: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 6WS**,
 - b) jeziora Żnińskiego Małego na terenie **5WS**,
- 2) dopuszczenie lokalizacji inwestycji stanowiących cel publiczny w zakresie:
 - a) urzędzeń wodnych,
 - b) mostów, przepustów, pomostów, przystani,
 - c) kąpielisk, miejsc przeznaczonych do kąpieli, w obszarach stycznych do terenów **9ZP** i **5US**,
 - d) sieci infrastruktury technicznej,
- 3) na terenie **6WS** lokalizację kładki pieszo-rowerowej lub przeprawy promowej.

§ 47. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1WS-ZP, 2WS-ZP** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej,
- 2) zachowanie istniejących zbiorników wodnych,
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - b) urządzeń wodnych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej.

§ 48. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 13ZP** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej:
 - a) parku miejskiego na terenach: **1ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP**,
 - b) publicznego skweru na terenie **13ZP**;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych, w tym stanowiących dojazdy przeciwpożarowe,
 - b) bulwarów wzdłuż brzegów rzeki Gąsawki i jeziora Żnińskiego Małego,
 - c) pomników,
 - d) placów zabaw,
 - e) plenerowych urządzeń rekreacyjnych,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
 - g) plaży publicznej na terenie **9ZP**,
 - h) plenerowego niezadaszonego amfiteatru na terenach **8ZP** lub **9ZP**;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 6 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7.

§ 49. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 10ZP, 11ZP, 12ZP** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych lub rowerowych, w tym stanowiących dojazdy przeciwpożarowe,
 - b) pomników,
 - c) plenerowych urządzeń rekreacyjnych,
 - d) na terenach: **10ZP** i **11ZP** – placów zabaw,
 - e) na terenie **11ZP** – boisk trawiastych,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7.

§ 50. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni naturalnej, oznaczonych symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN** ustala się:

- 1) zachowanie:
 - a) zieleni naturalnej,
 - b) istniejących zbiorników wodnych i rowów otwartych, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym,
 - b) ciągów pieszych lub rowerowych,
 - c) urządzeń wodnych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 4 m;

- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 95% powierzchni działki budowlanej.

§ 51. 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 ustala się:

- 1) granice krajobrazu priorytetowego nr 04-315.58-19 oznaczone na rysunku planu;
- 2) na terenach: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 3ZP, 5ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 5U, 6U, UT-US, 4US, 5US, 6KDL, 6KR, 10KP, KKK, RN, 1ZN, 2ZN, 3ZN, 1KP-ZN, 2KP-ZN**, na rysunku planu, oznaczono zasięg:
 - a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - c) obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
- 3) na obszarach, o których mowa w pkt 2 lit. a i b, obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie terenów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych oraz z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) nakazuje się lokalizację naziemnych elementów infrastruktury technicznej wraz z dostępem do obsługi koniecznej w przypadku powodzi z uwzględnieniem rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1% (raz na 100 lat).

§ 52. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy czym ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
 - a) na terenach: **MNW, MNS, MN-U, MN-MW-U, MN-MW, MW, MW-U, U, UT-US, UE, US, U-KOG, INS** - według parametrów ustalonych dla działek w § 9 – §27, §32, §44,
 - b) na pozostałych terenach 1000 m², z wyłączeniem terenu **RN**;
- 2) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 12 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 50° - 130°.

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

- 1) w granicach oznaczonych na rysunku planu stref sanitarnych od cmentarza o szerokości 150 m obowiązują ograniczenia w zabudowie i użytkowaniu terenów, określone w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) usług w zakresie:

- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m², przy czym wyłącznie na terenach: **2MN-MW-U, 3MW-U, 18MW-U, 22MW-U, 4U** – o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m²,
 - warsztatów blacharskich i lakiernictwa samochodowego,
 - stolarni,
 - skupu i magazynowania złomu,
 - składów węgla,
 - obiektów związanych z przechowywaniem zwłok ludzkich, w szczególności w zakładach pogrzebowych,
 - spalarni zwłok, krematoriów;
 - b) budynków na terenach: **ZP, ZN, WS, KDZ, KDL, KDD, KR, KP, KP-ZP, KP-ZN, KKK, KOP, KOR, RN, IE, 1US, 3US, 5US,**
 - c) altan i wiat na terenach: **ZN, RN;**
- 3) przy lokalizacji obiektów budowlanych, drzew i krzewów na terenach sąsiadujących z liniami kolejowymi, w tym oznaczonych symbolem **KKK** nakaz uwzględnienia odległości od zewnętrznej krawędzi toru i terenu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności zasięgu pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych, przy czym dla linii elektroenergetycznych:
 - a) napowietrznych WN 110kV - szerokość pasa technologicznego wynosi 22 m, tj. po 11 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,
 - 5) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 4:
 - a) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych podlega przepisom odrębnym,
 - b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 6) zakaz lokalizacji pomieszczeń na stały pobyt ludzi w budynkach położonych w zasięgu pasów technologicznych, o których mowa w pkt 4 lit. a, przy czym dopuszcza się zmniejszenie ww. odległości od linii, jeżeli spełnione są standardy środowiska w zakresie dopuszczalnego poziomu pól elektromagnetycznych oraz dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) 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.

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

- 1) szerokość dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KDZ** – od 10,1 m do 12 m,
 - b) **2KDZ** – od 1,7 m do 20,4 m,
 - c) **1KDL** – od 0 m do 9,1 m,
 - d) **2KDL** – od 9,8 m do 16,4 m,
 - e) **3KDL** – od 9,6 m do 30,8 m,
 - f) **4KDL** – od 8,1 m do 23,3 m,

- g) **5KDL** – od 7,6 m do 14 m,
- h) **6KDL** – od 0 m do 9 m,
- i) **7KDL** – od 10,2 m do 11,8 m,
- j) **8KDL** – od 8,2 m do 16,1 m,
- k) **9KDL** – od 1,9 m do 3,4 m,
- l) **10KDL** - od 0,5 m do 2,8 m,
- m) **11KDL** - od 10,9 m do 14,9 m,
- n) **12KDL** - od 9,4 m do 17,9 m,
- o) **1KDD** – od 8,9 m do 16,5 m,
- p) **2KDD** – 10 m,
- q) **3KDD** – od 9,8 m do 28,8 m,
- r) **4KDD** – od 7,7 m do 11,4 m,
- s) **5KDD** – od 7,2 m do 10,5 m,
- t) **6KDD** – od 10 m do 17,5 m,
- u) **7KDD** – od 10 m do 14 m,
- v) **1KR** – od 6,1 m do 6,6 m,
- w) **2KR** – od 3,4 m do 6,1 m,
- x) **3KR** – 10 m,
- y) **4KR** – od 5 m do 10 m,
- z) **5KR** – od 3,7 m do 4,8 m,
- aa) **6KR** – od 4,4 m do 8 m,

przy czym dodatkowo zastosowano trójkąty widoczności na skrzyżowaniach;

- 2) powiązanie dróg:
 - a) z zewnętrznym podstawowym układem komunikacyjnym poprzez drogi **1KDZ** i **2KDZ** oraz drogi lokalne o symbolu **KDL**,
- 3) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z przyległych dróg publicznych w obszarze planu oraz poza planem, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i dojazdu, przy czym dopuszcza się:
 - a) dostęp do terenów zabudowy dla pieszych i rowerzystów alejkami parkowymi na terenach zieleni urządzonej: **1ZP, 2ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP**,
 - b) dla terenu **1U** – obsługę komunikacyjną z ul. Sienkiewicza, poprzez dojazd alejką parkową na terenie **1ZP**,
 - c) dla terenów **2U** i **3U** – obsługę komunikacyjną z ul. Sienkiewicza, poprzez dojazd na terenie parkingu **KOP**,
 - d) dla terenu **2MN-MW** oraz dz. nr 2880/1 na terenie **3MNW-U** – zachowanie obsługi komunikacyjnej z ul. 700-lecia, poprzez dojazd alejkami parkowymi na terenie **13ZP**,
 - e) dla terenu **1MNW-U** – zachowanie obsługi komunikacyjnej z ul. Szkolnej, poprzez dojazd alejką parkową na terenie **9ZP**, przy czym dopuszcza się obsługę bezpośrednio z ul. Szkolnej,
 - f) dla terenu **17MW-U** – lokalizację dojazdu pożarowego do dróg pożarowych na działkach nr 949/5, 949/7, 950/2, 951/2 poprzez teren **7KP** i alejkę parkową na terenie **6ZP**;
- 4) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 5) zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
 - a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z ustaleniami planu,

- b) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych, a na pozostałych terenach w liczbie nie mniejszej niż 6% ogólnej liczby miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1, z wyłączeniem miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków dopuszczenie zachowania dotychczasowej liczby miejsc parkingowych lub zapewnienia mniejszej liczby miejsc parkingowych niż wynika z ustaleń planu - o ile nie zwiększa się:
 - liczby lokali mieszkalnych o nie więcej niż 20% lub o nie więcej niż o 1 lokal,
 - powierzchni użytkowej usług o więcej niż 20%,
- d) sumaryczną liczbę miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych,
- e) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach i parkingach podziemnych,
- f) na terenach: **1U, 2U i 3U** dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych poza działką budowlaną na terenie **KOP**,
- g) na terenach: **3MN-U, 4MN-U, 1MN-MW-U – 3 MN-MW-U, 1MW-U – 22MW-U, MW, 1UE, 2UE, 1UK** dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż 50% miejsc parkingowych poza działką budowlaną w odległości nie większej niż 500 m,
- h) lokalizację miejsc postojowych dla rowerów w ilości nie mniejszej niż:
 - 20% miejsc parkingowych dla usług,
 - 1 miejsce parkingowe dla roweru na każde mieszkanie,
 - 30% liczby osób mogących jednocześnie przebywać na terenach: **UE, US, UT-US**.

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

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, 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 normami branżowymi,
 - 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 z istniejącej i projektowanej zbiorczej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej lub odprowadzenie bezpośrednio do odbiornika, w szczególności wód odprowadzanych z powierzchni niezanieczyszczonych,
 - c) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej;

- 6) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej:
 - a) dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych:
 - budowę linii elektroenergetycznych sn 15kV i mn 0,4kV wyłącznie jako podziemnych, kablowych,
 - dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych na pozostałych terenach,
 - zachowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy w granicach pasa technologicznego ustalonego na rysunku planu,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem:
 - biogazowni,
 - elektrowni wiatrowych,
 - wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych w granicach stref „A” i „W” oraz „B” i „W” ochrony konserwatorskiej, a także w granicach krajobrazu priorytetowego,
 - wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych przekraczających moc mikroinstalacji w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w ciepło z:
 - a) indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia o niskich wskaźnikach emisji,
 - b) z sieci ciepłej,
 - c) z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b, w tym:
 - pomp ciepła,
 - kolektorów słonecznych;
- 8) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz z istniejącej i rozbudowanej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia;
- 9) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
 - a) budowę sieci telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe, podziemne,
 - c) w zakresie stacji bazowych telefonii komórkowej dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej na budynkach lub wolnostojących na wydzielonych działkach budowlanych.

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

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

§ 58. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

.....

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR/...../2024 RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE z dnia 2024 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nad Jeziorem Żnińskim Małym”**

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 220,9 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu obejmujący Śródmieście Żnina oraz obszar jeziora Żnińskiego Małego wraz z otoczeniem. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNS**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN-U**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN-MW-U**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN-MW**;
- 6) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MW-U**;
- 8) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U**;
- 9) tereny usług turystyki lub sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UT-US**;
- 10) tereny usług edukacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UE**;
- 11) tereny usług kultury i rozrywki, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UK**;
- 12) tereny usług biurowych i administracji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UA**;
- 13) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **US**;
- 14) tereny usług lub garaży, oznaczone na rysunku planu symbolami: **U-KOG**;
- 15) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ**;
- 16) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDL**;
- 17) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDD**;
- 18) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KR**;
- 19) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KP**;
- 20) teren komunikacji pieszo-rowerowej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolami: **KP-ZP**;
- 21) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KKK**;
- 22) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOP**;
- 23) teren placu lub rynku, oznaczony na rysunku planu symbolem **KOR**,
- 24) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem: **IE**;
- 25) teren pompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IKP**;
- 26) teren stacji paliw płynnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **INS**,
- 27) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: **RN**;

- 28) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS**;
- 29) tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **WS-ZP**;
- 30) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZN**;
- 31) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZP**.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem następujące kierunki rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej z towarzyszącą zabudową usługową, tereny rolnicze niskiej i średniej przydatności oraz tereny rolnicze - chronione grunty rolne klasy II, IIIa i IIIb, łąki, pastwiska, tereny zadrzewione, nieużytki, wody powierzchniowe, zieleń urządzona parki, lokalne łączniki ekologiczne, przebieg dróg: zbiorczych, wybranych dróg lokalnych i dojazdowych, granice stref ochrony konserwatorskiej i/lub archeologicznej, wskazuje też lokalizację tras rowerowych, szlaków turystycznych, linii kolei wąskotorowej, granice Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, przyjętego uchwałą XXVIII/305/2020 z dnia 29 grudnia 2020 r.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 – utrzymuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, umożliwiając uzupełnienie zabudowy zgodnie z funkcją terenów sąsiednich. Plan chroni tereny zieleni oraz sportu i rekreacji, które zabezpieczają przestrzeń dla ochrony zdrowia, rekreacji i zapewnienia kontaktu z przyrodą dla mieszkańców. Zabudowa jest realizowana głównie w zasięgu wyznaczonych w studium zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych oraz w zasięgu występowania.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które w wyniku uchwalenia niniejszego planu w całości lub części tracą ważność:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Żnina,
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki,
- 3) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Żnina,
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina,
- 5) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Żnina,
- 6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego linii elektroenergetycznej 110 kV GPZ Pakość – GPZ Żnin na terenie gminy Żnin,
- 7) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnin Centrum”,
- 8) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach: Mickiewicza, Spokojnej, Zamkniętej i Dworcowej w Żninie,
- 9) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Żninie.

Plan ustala harmonijne zasady zagospodarowania całego obszaru, uwzględniając ograniczenia wynikające z istniejącej zabudowy i infrastruktury oraz warunków fizjograficznych i kulturowych. W obszarze planu dominują funkcje typowo miejskie – zabudowa mieszkaniowa (głównie wielorodzinna) oraz usługowa, a w zakresie obiektów publicznych występują dwie szkoły publiczne, przedszkole, muzeum, biblioteka, dom kultury, posterunek policji, sąd i prokuratura, boiska sportowe, muszla koncertowa, centrum sportów wodnych i ośrodek żeglarski nad jeziorem Żnińskim Małym.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 6 uchwały. Na rysunku oznaczono granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich oraz przywołano ograniczenia w zagospodarowaniu obszaru wynikające z przepisów odrębnych. W OChK zakazano m. in. budowania nowych obiektów budowlanych w pasie 100 m od linii brzegowej rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, przy czym dla części terenów w tym zakresie obowiązują odstępstwa oraz zgodnie z art. 24 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) zakazy nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego. Dla terenu **UT-US** nie ustalono odstępstwa od zakazów w OChK. Jednakże jest to obszar który ma w obowiązującym planie przeznaczenie pod zabudowę usług sportu i rekreacji, a do 2013 r. na terenie istniał budynek wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną. W projekcie planu zakłada się możliwość odbudowy tego budynku i jego rozbudowy. Również na terenie **6U** część terenu nie ma odstępstwa od zakazów na terenie OChK. Istnieją tam już budynki letniskowe, dla których w ustaleniach planu dopuszcza się rozbudowę. W obu przypadkach mamy działki, które były lub są zabudowane, a więc realizacja ustaleń planu nie wiąże się z wprowadzeniem nowej zabudowy na tereny dziewicze, przyrodniczo cenne.

Na rysunku oznaczono również granice krajobrazu priorytetowego powołanego w Audycie krajobrazowym dla województwa kujawsko-pomorskiego (Uchwała nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26.09.2023 r.) oraz ustalono zasady ochrony krajobrazu wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie.

W planie ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy). Wskazano obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków oraz do Wojewódzkiej i Gminnej ewidencji zabytków, a także objęte ochroną w planie. Ustalono granice stref ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytkowego układu urbanistycznego miasta Żnina (strefa „A” i „W”, strefa „B” i „W”) oraz strefa W” dla ochrony zabytków archeologicznych, oraz określono zasady ochrony. W granicach planu występuje zabytkowe budynki mieszkalne i usługowe śródmieścia Żnina, a także linia kolejki wąskotorowej.

Zapisy planu dotyczące: zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy usługowej i dróg publicznych na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną co najmniej do wartości dopuszczalnych, ustalenie układu komunikacyjnego o właściwych powiązaniach i parametrach, ustalenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych także dla pojazdów wyposażonych kartę parkingową spełniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami, w tym uniwersalnego projektowania (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). Przestrzeń publiczną stanowią tereny dróg publicznych i placu, tereny komunikacji pieszo-rowerowej (KP), tereny publicznej zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP, 4ZP - 9ZP, 13ZP), teren kultury i rozrywki - muzeum, biblioteki i muszli koncertowej (UK), tereny edukacji (UE), tereny sportu i rekreacji (1US – 5US), parking (KOP), teren komunikacji kolejowej i szynowej (KKK). Na cele publiczne przeznaczono grunty stanowiące w własność Gminy Żnin, Skarbu Państwa oraz częściowo grunty prywatne. Na rysunku planu oznaczono granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ($p=1\%$ i $p=10\%$) oraz obszaru na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie ($p=0,2\%$). Dla obszarów zagrożonych powodzią w uchwale przywołano ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych. Dla terenów rolniczych położonych w południowej części planu i oznaczonych symbolem RN ustalono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. Obszar jest położony w pasie nadbrzeżnym jeziora Żnińskiego Małego i w granicach krajobrazu priorytetowego, a także na terenach wskazanych Studium ... jako tereny rolnicze - chronione grunty rolne klasy II, IIIa i IIIb, co uzasadnia wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy rolniczej.

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) spełnia istniejące uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych na obszarze planu i na terenach przyległych, dla którego dopuszczono możliwość rozbudowy.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz wyłożenia do publicznego wglądu 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.

Położenie obszaru inwestycji mieszkaniowych i usługowych w granicach miasta Żnina, w oparciu o wykształconą siatkę ulic 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). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), w granicach miasta Żnina, nie występuje, gdyż miasto nie jest wyposażone w komunikację miejską. W centrum miasta przy ul. Towarowej zlokalizowany jest dworzec PKS, który zapewnia publiczny transport międzymiastowy i wewnątrzgminny. Obszar planu obsługuje przede wszystkim indywidualna komunikacja samochodowa, piesza i rowerowa. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, w obszarze zwartej struktury miejskiej sprzyja minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące ulice stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy). Ulice na terenie miasta są dostępne dla ruchu rowerowego z uwagi na występujące ograniczenie prędkości pojazdów na terenach zabudowanych. Ulice są też wyposażone w chodniki. Uzupełnieniem dróg publicznych są liczne alejki spacerowo-rowerowe zlokalizowane na terenach parków gminnych i zieleńców. W obszarze planu przewiduje się również lokalizację nowych ciągów pieszo-rowerowych, w tym w szczególności prowadzących wzdłuż linii kolejki wąskotorowej oraz ciąg wzdłuż drogi do

Rydlewa, który w powiązaniu z innymi inwestycjami ma domknąć pierścień rowerowy wokół jeziora Żnińskiego Małego.

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, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją istniejącej zabudowy o takim samym przeznaczeniu.

Sporządzenie planu jest zgodne z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą wniosek z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Żnin, przyjętą uchwałą Rady Miejskiej w Żninie Nr LXXIX/654/2023 z dnia 30 czerwca 2023 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 Żninie w dniu 30 czerwca 2023 roku podjęła Uchwałę Nr LXXIX/655/2023, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Nad Jeziorem Żnińskim Małym”.

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, w szczególności:

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu ogłosił w prasie „Pałuki” w dniu r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko
- 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia 19.12.2023 r. oraz dnia 06.02.2024 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

- 8) w dniu r. uzyskał opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniu r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 10) w dniach od do r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym z: wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg; w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;
- 11) w dniach od do r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („Pałuki” w dniu r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 12) w dniu r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 13) przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia r., w wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi.

W prognozie oddziaływania na środowisko wykazano, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin. W prognozie oceniono, że struktura funkcjonalno – przestrzenna, określona w planie, stwarza korzystne warunki dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego, a przyjęte rozwiązania dotyczące ochrony środowiska zapewniają utrzymanie jego standardów na właściwym poziomie.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Żninie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu oraz z ww. 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.