

**UCHWAŁA NR III/17/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 26 czerwca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych
w miejscowościach: Bożejewice, Bożejewiczki oraz Żnin-Wieś**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.¹⁾), 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, z późn. zm.²⁾), oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowościach: Bożejewice, Bożejewiczki oraz Żnin-Wieś, zwany dalej planem, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin³⁾.

2. Plan stanowi zmianę:

- 1) częściową - zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin⁴⁾;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Bożejewiczkach⁵⁾;
- 3) częściową - miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Żnin⁶⁾;
- 4) częściową - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Sarbinowo, Cerekwica, Bożejewice i Bożejewiczki⁷⁾.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 150 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu i obejmuje zabudowę zagrodową i mieszkaniową wsi Bożejewice, Bożejewiczki oraz Żnin Wieś.

4. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowościach: Bożejewice, Bożejewiczki oraz Żnin Wieś”, opracowany na 2 arkuszach i zawierający rysunki opisane jako rysunki: 1A, 1B, 1C, 2A i 2B w skali 1 : 2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

5. Załącznikami do uchwały są:

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

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

¹⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2024 r. poz. 721.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

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

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

⁵⁾ Uchwała nr VII/166/99 z 23.09.1999 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 81, poz. 953

⁶⁾ Uchwała nr XXII/408/2001 z 5.10.2001 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2002 r. Nr 13, poz. 246

⁷⁾ Uchwała nr XLVI/403/2010 z 31.08.2010 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 15.10.2010 r. Nr 156, poz. 1948

- 1) akcencie urbanistycznym - należy przez to rozumieć obiekt małej architektury lub pomnik, np. kapliczkę, fontannę, rzeźbę, bądź wyróżniającą się część budynku, taką jak: attyka, portal, portyk, ryzalit, tympanon, wykusz, wyróżniający się w otoczeniu formą lub wysokością, oraz podkreślający kompozycję urbanistyczną i ułatwiający orientację w terenie;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 4) 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;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia;
- 6) odsłonięciu - należy przez to rozumieć przywrócenie obiektowi cech zabytkowych przez wyeliminowanie nowszych, działających destrukcyjnie i zakłócających oryginalną historyczną formę architektoniczną konstrukcji, jak rozbiórkę przybudówki lub zdjęcie docieplenia z elewacji ceglanej;
- 7) OZE - należy przez to rozumieć odnawialne źródła energii;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą kondygnacji należy liczyć po zewnętrznym obrysie budynku;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi każdego budynku na powierzchnię terenu;
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, a także nie są zaliczone do: warsztatów blacharskich i lakiernictwa samochodowego, stolarni, galwanizerni, skupu i magazynowania złomu, składów węgla oraz zakładów pogrzebowych;
- 11) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 12) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 13) usługach w rolnictwie – należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym, np. przetwórstwo lub sprzedaż produktów rolnych, agroturystyka, wynajem maszyn rolniczych itp.;
- 14) strefie bezpieczeństwa produktów naftowych – należy przez to rozumieć obszar wokół rurociągu produktów naftowych z linią światłowodową, wyznaczony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, formowane w kształcie pasów i szpalerów w zwartej formie.

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

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą oraz symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefę „A” i „W” ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefę „B” i „W” ochrony konserwatorskiej;

- 7) strefę „W” ochrony konserwatorskiej;
- 8) granicę rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 9) strefę bezpieczeństwa od istniejącego rurociągu produktów naftowych;
- 10) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 11) lokalizację akcentu urbanistycznego;
- 12) strefę rekreacji;
- 13) strefę zieleni izolacyjnej;
- 14) strefy ochronne OZE;
- 15) strefę dopuszczalnej lokalizacji obiektów inwentarskich <120 DJP.

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

- 1) obiekty ujęte w Wojewódzkiej lub Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich;
- 3) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 4) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 5) granice obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).

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

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 3) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) **U/P** - teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych składów i magazynów;
- 6) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 7) **UT** - tereny zabudowy usługowej - turystyki;
- 8) **U/US** - teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji;
- 9) **US** - teren sportu i rekreacji;
- 10) **P** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 11) **R** - tereny rolnicze;
- 12) **RZ** - tereny rolnicze łąk i pastwisk;
- 13) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14) **ZO** - tereny zieleni naturalnej;
- 15) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 16) **KD-S** - tereny drogi publicznej klasy ekspresowej;
- 17) **KD-Z** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 18) **KD-D** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 19) **KDxr** - tereny publicznych ciągów pieszych lub rowerowych;
- 20) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych;

21) **K** - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;

22) **W** - teren infrastruktury technicznej – wodociągi.

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

1) w odniesieniu do linii zabudowy:

- a) sytuowanie budynków oraz wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b i c,
- b) na danym terenie dopuszczenie wysunięcia przed wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych: schodów zewnętrznych poniżej parteru budynku, balkonów, tarasów, i wykuszy,
- c) dla istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie zachowania, odbudowy, przebudowy i remontów, bez możliwości nadbudowy i rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz z zastrzeżeniem § 25 pkt 3;

2) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy:

a) budynków na terenach:

- **RM**,

- **1MW** na dz. 107/6,

b) budynków w zabudowie bliźniaczej na terenach **MN** i **MN/U**,

c) jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych na terenach **MN** i **MN/U** o wysokości nie większej niż 4 m,

3) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zachowanie i ekspozycję akcentu urbanistycznego (zabytkowej kaplicy) na terenie **1KD-D**;

5) 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; zakaz stosowania barw jaskrawych,
- b) okładziny ceramiczne w odcieniach naturalnych cegły,
- c) kolory kamienia naturalne,
- d) kolory drewna naturalne,
- e) okładziny z blachy w odcieniach: szarości lub czerni;

6) w zakresie dachów stromych:

- a) kształtowanie dachów stromych jako dwuspadowych lub wielospadowych,
- b) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym lub blachą,
- c) kolorystykę w odcieniach: terakoty, bordo, brązu, szarości lub czerni,
- d) zakaz stosowania barw jaskrawych.

§ 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego i innych dopuszczonych planem;
- 4) na terenach **RM, R i RZ**:
 - a) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, wymagającej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) gospodarowanie nawozami naturalnymi, w tym zastosowanie płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych oraz w pomieszczeniach inwentarskich w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) przechowywanie produkowanych w gospodarstwie płynnych i stałych odchodów zwierzęcych z zachowaniem odległości od zabudowań, granic działki i studni, określonych w przepisach odrębnych,
 - d) stosowanie szczelnych nawierzchni w pomieszczeniach i na wyznaczonych miejscach postoju oraz garażowania maszyn rolniczych;
- 5) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji niezamontowanych na budynkach instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej elektrycznej nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem:
 - a) biogazowni i elektrowni wiatrowych,
 - b) terenów: **R, RZ, ZP, ZO i WS**;
- 7) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów produkcyjnych, składowych i magazynowych, terenów zabudowy usługowej i dróg publicznych na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną co najmniej do wartości dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie stosowania jako rozwiązań, o których mowa w pkt. 8: ekranów akustycznych, nasypów ziemnych, zieleni izolacyjnej, oraz zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie i przebudowie dróg;
- 10) na terenie **5RM** nakaz lokalizacji zieleni izolacyjnej w strefie oznaczonej na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczającej terenu **1MN**;
- 11) nakaz zachowania pasów zieleni ochronnej o szerokości nie mniej niż 5 m wzdłuż cieków naturalnych i rowów oraz brzegów zbiorników wodnych;
- 12) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) **11-21MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1-7MN/U** – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - c) **1-2MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) **1-10MN, 22-36MN, 1-31RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - e) **2U/US** - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży.

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

- 1) ochronę konserwatorską:

- a) historycznego zespołu wsi Bożejewiczki w granicach strefy „A” i „W” ochrony konserwatorskiej oraz strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej,
 - b) obiektów wpisanych do Wojewódzkiej lub Gminnej Ewidencji Zabytków:
 - dom szachulcowy Żnin Wieś 26 (dz. 227/1),
 - dom Bożejewice 19 (dz. 94/4),
 - szkoła Bożejewice 23 (dz. 186/2),
 - stodoła Bożejewice 29 (dz. 90),
 - kaplica Bożejewiczki (dz. 22),
 - dwór Bożejewiczki, ul. Dębowa 10 (dz. 107/25),
 - dom Bożejewiczki, ul. Rolna 10 (dz. 64/4),
 - dom Bożejewiczki, ul. Rolna 18 (dz. 62/4),
 - nieczynny cmentarz ewangelicki z XIX/XX w. (dz. 181),
 - c) zabytków archeologicznych w strefie „W” ochrony konserwatorskiej;
- 2) w strefach „A” i „W” oraz „B” i „W” ochrony konserwatorskiej:
- a) zachowanie historycznej zabudowy, jej konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, w tym zachowanie lub odtworzenie pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,
 - b) zachowanie istniejącej historycznie zieleni i jej rewaloryzacja,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów typowych, powtarzalnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów stanowiących dominanty przestrzenne o wysokości większej niż 20 m;
- 3) dla obiektów wpisanych do Wojewódzkiej lub Gminnej Ewidencji Zabytków:
- a) dopuszczenie konserwacji i odsłonięcia budynku,
 - b) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków stanowiących pierzeję ulicy, zakaz rozbudowy, nadbudowy i dobudowy, w tym zakaz dobudowy przedsiionków, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy dla bocznej i tylnej elewacji budynku,
 - d) renowację zniszczonych fragmentów budynków, w tym detali, mającą na celu przywrócenie stanu pierwotnego,
 - e) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne,
 - f) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz niszczącego historyczną dekoracją elewacji, w szczególności okładziny ceglane,
 - g) na dachach stromych:
 - dopuszczenie lokalizacji okien połaciowych,
 - zakaz lokalizacji wystawek dachowych,
 - zakaz krycia blachą dachówkopodobną,
 - h) zakaz zmiany wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz podziału stolarki okiennej i drzwiowej, za wyjątkiem usługowych kondygnacji parteru, gdzie dopuszcza się powiększenie istniejących otworów okiennych z zachowaniem zasad kompozycji i osi symetrii otworów w elewacji na wyższych kondygnacjach,
 - i) zakaz stosowania uproszczeń dla stolarki z detalem lub zakończonych łukiem, w tym: upraszczania podziału, zamiany łuku na odcinek prosty, eliminacji detalu,
 - j) stosowanie historycznego materiału i jednakowego koloru stolarki w ramach jednego obiektu, z dopuszczeniem odstępstwa wyłącznie dla zachowania rozwiązań historycznych,

- k) dopuszczenie stosowania współczesnej stolarki otworowej z obowiązkiem odtworzenia historycznego detalu istniejącej stolarki, z uwzględnieniem charakterystycznych szerokości ram, słupków i pozostałych elementów odtwarzanego okna,
 - l) zakaz lokalizacji na elewacji frontowej elementów dysharmonizujących, w szczególności okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych ze wskazaniem lokalizacji tych elementów w przygotowanych wnękach lub niszach w budynku;
- 4) zakres ochrony archeologicznej w strefie „W” ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolnostojącej, z zastrzeżeniem §5 pkt 2,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) usług nieuciążliwych w lokalu użytkowym, wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) wiat o łącznej powierzchni do 50 m²,
 - e) dojść i dojazdów,
 - f) infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
 - a) budynki mieszkalne usytuowane w części frontowej działki,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków lub części budynków o funkcji gospodarczo-garażowej przed częścią mieszkalną;
- 4) dachy dla:
 - a) budynku mieszkalnego - płaskie lub strome o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat - płaskie lub strome o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego i nie więcej niż 5,5 m dla dachu stromeo,
 - c) wiat – do 4 m;
- 6) powierzchnię zabudowy:

- a) działki do 30%,
- b) budynku gospodarczo-garażowego do 50 m²;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 0,9;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 33 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonych symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego, albo mieszkalno-usługowego, albo usługowego na każdej działce budowlanej,
 - b) zabudowy wolnostojącej,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) usług nieuciążliwych w lokalu użytkowym, wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinny, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej,
 - c) 1 kondygnacji podziemnej,
 - d) wiat o łącznej powierzchni do 50 m²,
 - e) dojeżdż i dojazdów,
 - f) infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
 - a) budynki, o których mowa w pkt 1 lit. a, usytuowane w części frontowej działki,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków lub części budynków o funkcji gospodarczo-garażowej przed częścią mieszkalną lub usługową;
- 4) dachy dla:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego - płaskie lub strome o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego i wiat - płaskie lub strome o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,

- b) budynku gospodarczo-garażowego – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 4 m dla dachu płaskiego i nie więcej niż 5,5 m dla dachu stromego,
- c) wiat – do 4 m;
- 6) powierzchnię zabudowy:
 - a) działki do 35%,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do 50 m²;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,05;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 33 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - b) urzędzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) 1 kondygnacji podziemnej,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego,
 - c) wiat o łącznej powierzchni do 50 m²,
 - c) dojazdów i dojazdów,
 - d) infrastruktury technicznej;
- 3) zachowanie wyznaczonej na rysunku planu strefy rekreacji z dopuszczeniem jej rozbudowy na terenie **1MW**, w której dopuszcza się lokalizację ogólnodostępnych urzędzeń służących rekreacji i integracji społecznej mieszkańców;
- 4) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
 - a) budynki mieszkalne usytuowane w części frontowej działki,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków lub części budynków o funkcji gospodarczo-garażowej przed częścią mieszkalną;
- 5) dachy strome o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 6) wysokość zabudowy dla:
 - a) budynku mieszkalnego – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 5,5 m,
 - c) wiat – do 4 m;

- 7) powierzchnię zabudowy działki do 35%;
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,1 do 1,05;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojść lub powiększenia przyległej nieruchomości;
- 11) z zastrzeżeniem § 33 pkt 6 liczbę miejsc parkingowych nie mniejszą niż 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM, 15RM, 16RM, 17RM, 18RM, 19RM, 20RM, 21RM, 22RM, 23RM, 24RM, 25RM, 26RM, 27RM, 28RM, 29RM, 30RM, 31RM** ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej zabudowy zagrodowej, w tym w szczególności:
 - a) budynku mieszkalnego w zagrodzie,
 - b) budynków gospodarczych, inwentarskich,
 - c) garaży,
 - d) budowli rolniczych,
 - e) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) usług w rolnictwie, w tym:
 - w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w oddzielnym budynku,
 - b) kondygnacji podziemnej,
 - c) wyłącznie na terenach **1RM i 5RM** w strefie dopuszczalnej lokalizacji obiektów inwentarskich <120 DJP - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie chowu lub hodowli zwierząt innych niż norki w liczbie zwierząt nie większej niż 120 DJP, z zastrzeżeniem §6 pkt 8, 9 i 10,
 - d) wiat,
 - e) infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 4) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym w budynkach gospodarczych, garażowych i inwentarskich dopuszcza się strome o nachyleniu głównych połaci dachowych od 15° do 25°;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych lub usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
 - b) budynków garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8 m,
 - c) budynków inwentarskich lub gospodarczych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 15 m,

- d) budowli do 15 m, przy czym dla:
- wiat do 8 m,
 - silosów do 25 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
- 9) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 33 pkt 6 lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
- a) 2 miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 1 miejsce parkingowe na 3 miejsca noclegowe w usługach agroturystycznych.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U**, oraz na terenach zabudowy usługowej - turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UT, 2UT** ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej zabudowy, w tym:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków stanowiących zaplecze sanitarne lub magazynowe,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli usługowych i rekreacyjno-sportowych,
 - b) na terenach: **1U, 2U, 3U** wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - c) wiat,
 - d) infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 4) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) budowli do 8 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
- 9) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości;

10) z zastrzeżeniem § 33 pkt 6 lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów na terenie zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonym symbolem **U/P** ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej zabudowy, w tym:
 - a) budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, magazynów,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budowli usługowych lub produkcyjnych,
 - b) składów,
 - c) wiat,
 - d) infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 4) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 30°;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) budowli do 8 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% działki budowlanej;
- 9) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 33 pkt 6 lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce parkingowe na 30 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach lub magazynach.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonym na rysunku planu symbolem **P** ustala się:

- 1) lokalizację na każdej działce budowlanej:
 - a) budynków produkcyjnych,
 - b) magazynów,
 - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budowli produkcyjnych,
 - b) składów,
 - c) infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 4) dachy płaskie lub strome dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 30°;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m,
 - b) budowli do 18 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% działki budowlanej;
- 9) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 10) z zastrzeżeniem § 33 pkt 6 lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów na terenach zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami: **1U/US**, **2U/US** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
- a) budynków usługowych, w tym na terenie **2U/US** w szczególności usług oświaty,
 - b) wyłącznie usług nieuciążliwych,
 - c) budynków i budowli rekreacyjno-sportowych,
 - e) urzędzeń budowlanych,
 - f) wiat,
 - g) infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie budynków lub wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,
 - b) budowli do 8 m;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,6;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% działki budowlanej;
- 8) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości;

9) z zastrzeżeniem § 33 pkt 6 lokalizację miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług.

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

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie:
 - 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) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R, 28R, 29R** ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu użytkowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - c) zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, z zastrzeżeniem § 32 pkt 1 lit. a piąty tiret,
 - d) budowli rolniczych o wysokości do 2,5 m, z wyłączeniem obszaru na terenie **4R** objętego zakazami, o których mowa w § 6 pkt 1 w zasięgu 100m od linii brzegowej Jeziora Żnińskiego Małego;
- 3) zakaz lokalizacji wiat.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników terenów rolniczych łąk i pastwisk, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZ, 2RZ** ustala się:

- 1) zachowanie:
 - a) rolniczego użytkowania terenu, w tym łąk i pastwisk,
 - b) zieleni naturalnej, w tym zadrzewień o charakterze śródpolnym, krajobrazowym i nadwodnym;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - b) urządzeń wodnych,
 - c) sieci infrastruktury technicznej,
 - d) zadrzewień śródpolnych o charakterze krajobrazowym;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niewymienionych w pkt 2.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni nieurządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych,
 - b) ścieżek rowerowych,

- c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) pomników,
 - d) zbiorników wodnych,
 - e) infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość obiektów budowlanych do 6 m;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS** ustala się:

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

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy ekspresowej, oznaczonych symbolami: **1KD-S i 2KD-S** ustala się:

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

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z, 4KD-Z** ustala się:

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

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

- 1) lokalizację:
 - a) urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) zieleni urządzonej, w szczególności dla ekspozycji zabytkowej kapliczki oznaczonej jako akcent urbanistyczny na terenie **1KD-D**;
- 3) zakaz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków na terenie **2KD-D**.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów publicznych ciągów pieszych lub rowerowych, oznaczonych symbolami: **1KDxr, 2KDxr, 3KDxr, 4KDxr, 5KDxr** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury drogowej dla pieszych lub rowerów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zieleni urządzonej.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW** ustala się lokalizację:

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

§ 28. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczonego symbolem **K** ustala się:

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

§ 29. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczonego symbolem **W** ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej, w szczególności kontenerowej pompowni wody;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną - 0% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość obiektów nie większą niż 3 m.

§ 30. 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:

- 1) na terenach, oznaczonych symbolami: **3ZO, US, 4WS** 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 ($p=0,2\%$);
- 2) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 1 lit. a i b, obowiązują zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zagospodarowanie terenów na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyłącznie przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych oraz z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) 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).

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

- 1) w planie nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy czym ustala się:

a) minimalną powierzchnię działki na terenach o symbolu:

- MW, MN, MN/U, U, UT: 1000 m²,
- U/US, U/P: 1500 m²,
- P: 2000 m²,

b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki - nie mniejszą niż 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 70° - 110°.

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

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów i zabudowie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu, w tym w szczególności:

a) na terenach: **9R, 10R, 2KD-Z, 27MN** - zasięgu oznaczonej na rysunku planu strefy bezpieczeństwa od rurociągu produktów naftowych DN 250 o szerokości 12 m, tj. po 6 m od osi rurociągu na stronę, w której:

- nakazuje się zachowanie dostępu eksploatacyjnego o szerokości 6 m, tj. po 3 m na stronę od osi rurociągu produktów naftowych oraz o szerokości 2 m, tj. po 1 m na stronę od osi linii światłowodowej,
- nakazuje się prowadzenie wszelkich inwestycji podziemnych i naziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zakazuje się lokalizacji budowli, ogrodzeń, miejsc parkingowych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, lokalizowanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- zakazuje się składowania materiałów,
- zakazuje się sadzenia drzew w odległości mniejszej niż 5m od rurociągu,

b) zasięgu pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych, w których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla linii elektroenergetycznych:

- napowietrznych SN 15kV - szerokość pasa technologicznego wynosi 14 m, tj. po 7 m od osi linii na stronę, zgodnie z rysunkiem planu,
- napowietrznych nn 0,4kV - szerokość pasa technologicznego wynosi 7 m, tj. po 3,5 m od osi linii na stronę,
- podziemnych kablowych SN 15kV i nn 0,4kV - szerokość pasa technologicznego wynosi 0,5 m, tj. po 0,25 m od osi linii na stronę;

2) na terenach: **2R, 1KDW, 1KD-D, 3KDW, 1MN** zasięg strefy ochrony OZE dla istniejących elektrowni na działkach nr 8, 24 obr. Bożejewiczki i 271/2 obr. Sarbinowo, który obejmuje maksymalny obszar uciążliwości akustycznych od projektowanych elektrowni wyznaczony izofoną, odpowiadającą dopuszczalnemu poziomowi hałasu w środowisku od obiektów i działalności, nie będącej drogą lub linią kolejową, dla terenów zabudowy zagrodowej w porze nocnej;

3) w strefie ochronnej OZE zakaz lokalizacji:

- a) obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) obiektów budowlanych zakłócających pracę elektrowni wiatrowych,
- c) zieleni wysokiej wzdłuż dróg,
- d) stawów i oczek wodnych;

- 4) 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;
- 5) zakaz lokalizacji budynków na terenach dróg publicznych i wewnętrznych oraz na terenach o symbolach: **KDxr, R, RZ, WS, ZO, ZP, US, K.**

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

1) dla dróg publicznych oznaczonych symbolem:

- a) **KD-S** – klasę ekspresową,
- b) **KD-Z** – klasę zbiorczą,
- c) **KD-D** - klasę dojazdową;

2) szerokość dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) **1KD-S** – od 85,2 m do 150 m,
- b) **2KD-S** – od 90 m do 215 m,
- c) **1KD-Z** – od 13,5 m do 24 m,
- d) **2KD-Z** – od 17,3 m do 27,1 m,
- e) **3KD-Z** – od 10,3 m do 15,2 m,
- f) **4KD-Z** – od 20,1 m do 22,2 m,
- g) **1KD-D** – od 7,8 m do 16,6 m,
- h) **2KD-D** – od 10 m do 18,2 m,
- i) **3KD-D** – od 7,4 m do 13,9 m,
- j) **1KDxr** - od 3,5 m do 11,4 m,
- k) **2KDxr** - od 3,5 m do 7,1 m,
- l) **3KDxr** - od 3,6 m do 9 m,
- m) **4KDxr** - od 12 m do 12,5 m,
- n) **5KDxr** - od 6,8 m do 15 m,
- o) **1KDW** – od 7,5 m do 8,1 m,
- p) **2KDW** – od 4,5 m do 11,9 m,
- q) **3KDW** – od 4,7 m do 6,1 m,
- r) **4KDW** – 5 m,
- s) **5KDW** – 5 m,
- t) **6KDW** – 4,5 m,
- u) **7KDW** – od 4,7 m do 15,9 m,
- v) **8KDW** – od 9,2 m do 32,7 m,
- w) **9KDW** – od 10 m do 12 m,
- x) **10KDW** – od 6,6 m do 14,4 m,
- y) **11KDW** – od 5 m do 9 m,
- z) **12KDW** – 6 m,
- aa) **13KDW** – od 6,4 m do 8,2 m,
- bb) **14KDW** – od 6 m do 11,4 m,

- cc) **15KDW** – od 4,8 m do 9,7 m,
- dd) **16KDW** – od 5,3 m do 7,8 m,
- ee) **17KDW** – od 8,4 m do 9 m,
- ff) **18KDW** – od 8,1 m do 12,6 m,
- gg) **19KDW** – od 8,2 m do 18,9 m,
- hh) **20KDW** – od 6,5 m do 10,3 m,
- ii) **21KDW** – od 5 m do 7,9 m,
- jj) **22KDW** – 7 m,
- kk) **23KDW** – od 8 m do 23,7 m,
- ll) **24KDW** – od 7,5 m do 9 m,
- mm) **25KDW** – od 6,6 m do 7,8 m,
- nn) **26KDW** – od 8,5 m do 8,8 m,
- oo) **27KDW** – od 3,9 m do 11,1 m,
- pp) **28KDW** – od 6,4 m do 8,2 m,
- qq) **29KDW** – od 5,5 m do 6 m,
- rr) **30KDW** – od 5,1 m do 5,6 m,
- ss) **31KDW** – od 7 m do 14,4 m,
- tt) **32KDW** – od 9,5 m do 9,6 m,
- uu) **33KDW** – od 7,4 m do 9 m, przy czym dodatkowo zastosowano trójkąty widoczności i poszerzenia na skrzyżowaniach węzłach drogowych;

- 3) powiązanie dróg publicznych z układem drogowym poza planem;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, w tym poprzez drogi wewnętrzne i dojazdy;
- 5) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi lub rolniczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 6) zasady lokalizacji miejsc parkingowych:
 - a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z ustaleniami planu, w tym zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sumaryczną ilość miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych,
 - c) lokalizację miejsc parkingowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach.

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

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami wiedzy technicznej,
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej;

- 4) ustala się zagospodarowanie lub odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu budowy kanalizacji dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
 - b) wyłącznie na terenach: **6MN/U, 7MN/U, 26RM, 27RM, 28RM, 31RM** lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się w zakresie sieci elektroenergetycznych:
 - a) zachowanie linii i urządzeń elektroenergetycznych, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
 - b) dopuszczenie budowy linii elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia,
 - c) dopuszczenie budowy nowych stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych, a dla lokalizacji nowej stacji małogabarytowej:
 - nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 40 m²,
 - wysokość obiektu budowlanego nie większą niż 3,5 m,
 - dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia do 35°,
 - minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 0% powierzchni działki budowlanej;
- 7) w zakresie sieci gazowej ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji gazociągów niskiego lub średniego ciśnienia;
- 8) dopuszczenie lokalizacji rurociągów solankowych i rurociągów wody technologicznej oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi kopalni na złożu soli kamiennej „Damaśławek” w zasięgu wyznaczonej na rysunku planu granicy rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenach o innym przeznaczeniu, oznaczonych symbolami: **9R, 10R, 2KD-Z**.

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

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

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

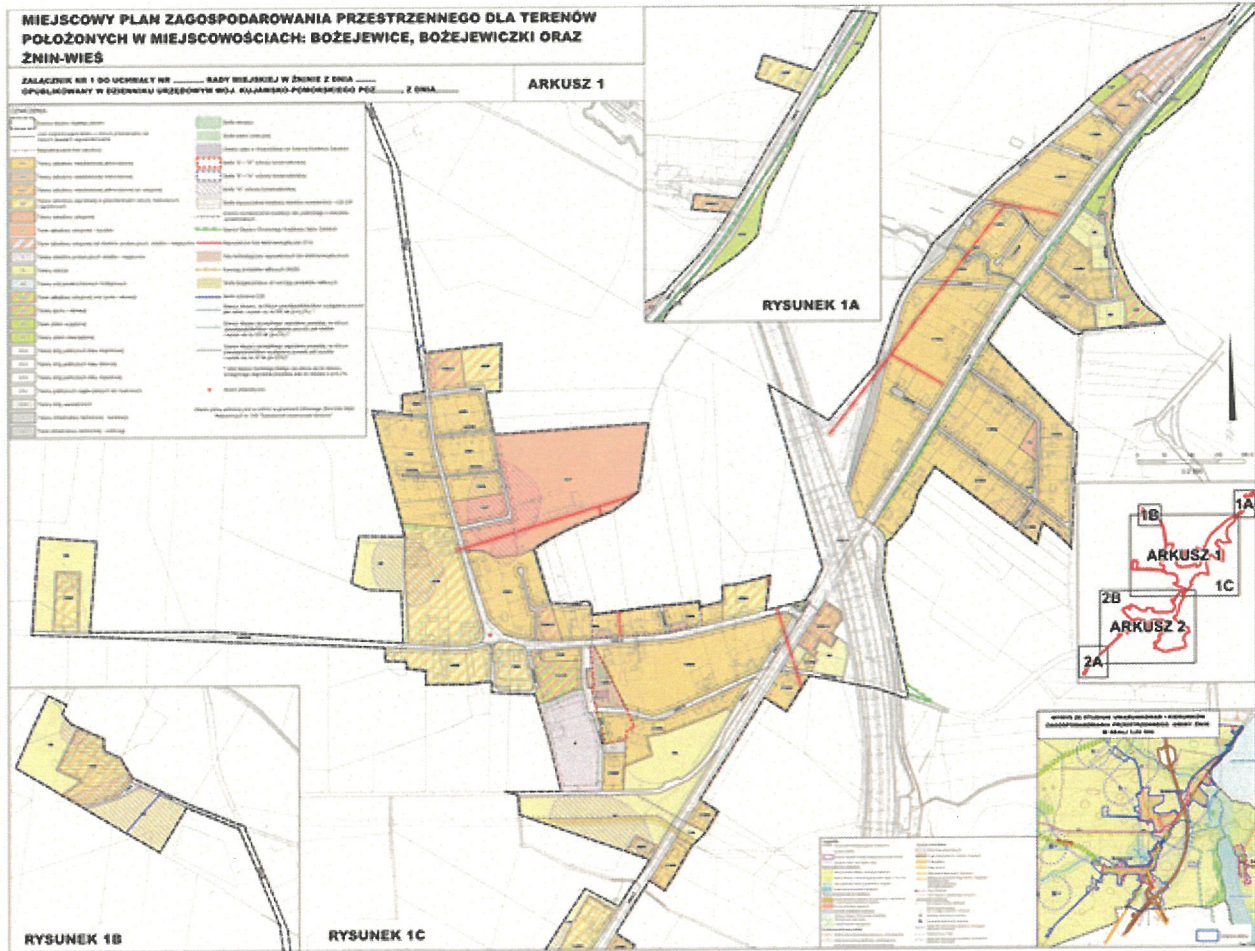
§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Idzi Mądry

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/17/2024
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 26 czerwca 2024 r.

Rysunek planu



PRZEWODNICZĄCY RADY
Idzi Mądry

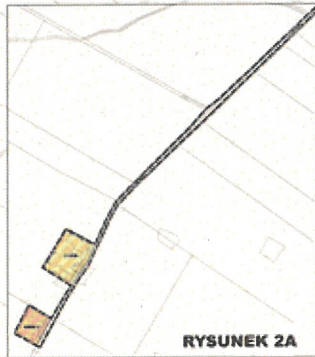
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCIACH: BOŻEJEWICE, BOŻEJEWICZKI ORAZ ŻNIN-WIEŚ**

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE Z DNIA
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. KUJAWSKO-POMORSKIEGO POZ..... Z DNIA.....

ARKUSZ 2

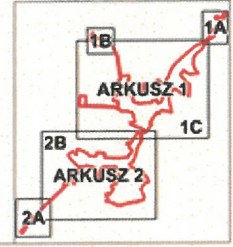


RYSUNEK 2B



RYSUNEK 2A

LEGENDA	
[Symbol]	Linie granic administracyjnych
[Symbol]	Linie granic działek
[Symbol]	Linie granic terenów o charakterze mieszkaniowym
[Symbol]	Linie granic terenów o charakterze usługowym
[Symbol]	Linie granic terenów o charakterze przemysłowym
[Symbol]	Linie granic terenów o charakterze rekreacyjnym
[Symbol]	Linie granic terenów o charakterze zielonym
[Symbol]	Linie granic terenów o charakterze wodnym
[Symbol]	Linie granic terenów o charakterze rolniczym
[Symbol]	Linie granic terenów o charakterze leśnym
[Symbol]	Linie granic terenów o charakterze przyrodniczym
[Symbol]	Linie granic terenów o charakterze historycznym
[Symbol]	Linie granic terenów o charakterze kulturowym
[Symbol]	Linie granic terenów o charakterze sportowym
[Symbol]	Linie granic terenów o charakterze socjalnym
[Symbol]	Linie granic terenów o charakterze specjalnym
[Symbol]	Linie granic terenów o charakterze ogólnym



PRZEWODNICZĄCY RADY

Inż. Mądry

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/17/2024
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 26 czerwca 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenów położonych w miejscowościach: Bożejewice, Bożejewiczki oraz Żnin-Wieś**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od dnia 28.10.2022 r. do 28.11.2022 r. oraz w terminie składania uwag - do dnia 14.12.2022 r. zgłoszona została jedna uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza Żnina.

§ 2. Podczas II wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od dnia 13.10.2023 r. do 14.11.2023 r. oraz w terminie składania uwag - do dnia 29.11.2023 r. nie zgłoszono żadnej uwagi.

§ 3. Podczas III wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od dnia 23.02.2024 r. do 25.03.2024 r. oraz w terminie składania uwag - do dnia 08.04.2024 r. zgłoszona została jedna uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza Żnina.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Idzi Mądry

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/17/2024
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 26 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowościach: Bożejewice, Bożejewiczki oraz Żnin-Wieś, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

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

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

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Idzi Mądry

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/17/2024
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 26 czerwca 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne

PRZEWODNICZĄCY RADY

Idzi Mądry

Uzasadnienie

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni ok. 150 ha, obejmuje zabudowę zagrodową i mieszkaniową wsi Bożejewice, Bożejewiczki oraz Żnin Wieś, w granicach określonych na rysunku planu.

Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie pod:

- 1)MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2)MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 3)MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4)RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5)U - tereny zabudowy usługowej;
- 6)UT - tereny zabudowy usługowej - turystyki;
- 7)U/US - teren zabudowy usługowej oraz sportu i rekreacji;
- 8)US - teren sportu i rekreacji;
- 9)U/P - tereny zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 10)P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 11)R - tereny rolnicze;
- 12)RZ - tereny rolnicze łąk i pastwisk;
- 13)WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 14)ZO - tereny zieleni naturalnej;
- 15)ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 16)KD-S - tereny drogi publicznej klasy ekspresowej;
- 17)KD-Z - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 18)KD-D - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 19)KDxr - tereny publicznych ciągów pieszych lub rowerowych;
- 20)KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 21)K - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 22)W - teren infrastruktury technicznej – wodociągi.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin. W ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin dla obszaru planu ustalono kierunek zagospodarowania przestrzennego - tereny zabudowy wiejskiej i tereny rolnicze, a w zakresie komunikacji wskazano drogę ekspresową S5, drogi zbiorcze oraz ważniejsze drogi lokalne i dojazdowe. Część obszaru jest położona w granicach stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej, a większość obszaru planu jest położona w zasięgu 10 – krotności wysokości istniejących elektrowni wiatrowych. Przez obszar planu przebiega rurociąg naftowy DN 250 ze strefa ochronną o szerokości 12m. Wzdłuż dawnej drogi krajowej nr 5 oraz na przebiegu dawnej kolejki wąskotorowej wyznaczono trasy rowerowe.

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

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Bożejewice, Bożejewiczki oraz Żnin-Wieś 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 ładunku przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje i rozwija przeznaczenie oraz zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi. Zachowana zostaje podstawowa funkcja, skala i charakter zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie. Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązują plany miejscowe: zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin (Uchwała nr XXIV/298/97 z 16.10.1997 r., Dz. Urz. Woj. Bydg. Nr 43, poz. 241), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Bożejewiczkach (Uchwała nr VII/166/99 z 23.09.1999 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 81, poz. 953), miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Żnin (Uchwała nr XXII/408/2001 z 5.10.2001 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2002 r. Nr 13, poz. 246), miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Sarbinowo, Cerekwica, Bożejewice i Bożejewiczki (Uchwała nr XLVI/403/2010 z 31.08.2010 r., Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 15.10.2010 Nr 156, poz. 1948).

Opracowywany projekt planu kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o istniejącą strukturę urbanistyczną i drogi publiczne, zapewniające obsługę komunikacyjną zabudowy.

Do planu miejscowego przystąpiono w celu zachowania istniejącej zabudowy wsi oraz możliwości jej rozbudowy w strefie dziesięciokrotności wysokości od planowanych elektrowni wiatrowych. W ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych przewidziano okres 72 miesięcy od wejścia w życie ustawy – tj. do 16 lipca 2022 r., w którym dopuszcza się uchwalenie planów miejscowych przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa, na podstawie przepisów dotychczasowych. Planem objęto zabudowę zwartą wsi Bożejewice, Bożejewiczki, enklawy terenów przewidzianych pod zabudowę w sąsiedztwie wsi oraz fragmenty obszarów w obrębie Żnin-Wieś przylegające do dawnej drogi krajowej nr 5.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy §6 niniejszej uchwały oraz planowane wyposażenie terenów zabudowy w infrastrukturę wodno-ściekową.

W obszarze planu występują obszary lub obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym w szczególności strefy ochrony konserwatorskiej w Bożejewiczkach, zabytki wpisane do Wojewódzkiej lub Gminnej Ewidencji Zabytków oraz stanowiska archeologiczne dla których w planie wystarczono strefy ochrony konserwatorskiej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy). Dla wymienionych obiektów w §7 niniejszej uchwały ustalono zasady ochrony. W Bożejewicach na dz. nr 181 istnieje zabytkowy cmentarz ewangelicki z przełomu XIX/XX w., który wg. Karty Gminnej Ewidencji Zabytków cmentarz jest nieczynny od ok. 1919 r.

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

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). Pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową, mieszkaniowo-usługową, usługową oraz produkcyjną przeznaczone zostały grunty prywatne. W planie wprowadzono niezbędne poszerzenia pasów drogowych oraz wyznaczono nowe drogi wewnętrzne. Teren po dawnej kolejce wąskotorowej przeznaczono na drogę wewnętrzną i publiczny ciąg pieszo-rowerowy.

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 i planowane uzbrojenie zlokalizowane w przyległych pasach drogowych i na terenach o innym przeznaczeniu.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach od 17.12.2020 r. do 11.01.2021 r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 28.10.2022 r. do 28.11.2022 r. przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej bip.gminaznin.pl. Ponowne wyłożenie projektu nastąpiło w dniach od 13.10.2023 r. do 14.11.2023 r. Trzecie wyłożenie zostało dokonane w dniach od 23.02.2024 r. do 25.03.2024 r. Rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

Zlokalizowanie nowych budynków w sąsiedztwie istniejącej zabudowy w oparciu o dotychczasowy układ komunikacyjny uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Przy projektowanym charakterze zabudowy maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy) nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Obszar obsługuje w większości indywidualna komunikacja samochodowa. Teren jest obsługiwany przez transport publiczny – linię autobusową PKS, Kujawsko-Pomorski Transport Samochodowy S.A. i zapewnia połączenia do Biskupina, Budziszawia, Gąsawy, Gościeszyna, Rogowa, Szelejewa, Żnina i Bydgoszczy. Przystanek zlokalizowany jest w obszarze objętym planem we wsi Bożejewice, Bożejewiczki i na terenie miasta Żnina. Wsie Bożejewice i Bożejewiczki przylegają od bezpośrednio do węzła „Bożejewice” na drodze ekspresowej S5. Istniejące ulice we wsi stanowią również główną oś powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy).

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

Sporządzenie planu jest zgodne z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Żnin, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Żninie Nr LXXIX/654/2023 z dnia 30 czerwca 2023 r., z której wynika konieczność zmiany starych planów zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XXIV/298/97 z 16.10.1997 r., Uchwała nr VII/166/99 z 23.09.1999 r., Uchwała nr XXII/408/2001 z 5.10.2001 r.) oraz potrzebę kontynuacji prac nad opracowywanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

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 podjęła Uchwałę XXV/252/2020 z dnia 23 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Bożejewice, Bożejewiczki oraz Żnin-Wieś.

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

1. pismem z dnia 17.12.2020 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z wnioskiem o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko i w odpowiedzi uzyskał uzgodnienie PPIS pismem nr N.NZ-42-11-24/20 z dnia 22.12.2020 r.;

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

3. pismem z dnia 17.12.2020 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
4. rozpatrzył wnioski w trakcie sporządzania projektu planu;
5. sporządził projekt planu miejscowego, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin;
6. dnia 15.07.2021 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
7. w dniach od 02.09.2021 r. do 23.03.2022 r. opiniował i uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do opiniowania i uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, organami właściwymi do uzgadniania projektu planu, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg, organami geologicznymi, regionalnym dyrektorem ochrony środowiska, wojewódzkim inspektorem sanitarnym;
8. w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;
9. w dniu 05.09.2022 r. otrzymał decyzję Ministra Środowiska nr DNI.tr.602.165.2022 w sprawie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III o łącznej powierzchni 9,7296 ha na cele nierolnicze i nieleśne; Minister nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III na działkach nr 21/5 i 22/2 obr. Bożejewice oraz na dz. nr 29 obręb Bożejewiczki;
10. na skutek decyzji Ministra dot. braku zgody na zmianę przeznaczenie gruntów klasy III oraz w związku z wydanymi decyzjami administracyjnymi (dotyczącymi lokalizacji pompowni wody na dz. nr 227/15 i 271/1 obr. Bożejewiczki oraz pozwolenia na budowę domu jednorodzinnego i wyłączenia gruntów klasy III o powierzchni 0,0817 ha z produkcji rolnej na dz. 134/8 obr. Bożejewiczki) wprowadzono zmiany w projekcie planu i ponowiono uzgodnienie z zarządcą dróg powiatowych;
11. w dniach od 28.10.2022 r. do 28.11.2022 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie (tygodnik lokalny „Pałuki” w dniu 20.10.2022 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
12. w dniu 22.11.2022 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
13. przyjmował uwagi do planu w terminie do 14.12.2022 r.; w wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona;
14. wprowadził zmiany w projekcie planu i ponowił uzgodnienie w niezbędnym zakresie, tj. uzgodnienie z Zarządcą Dróg Powiatowych;
15. w dniach od 13.10.2023 r. do 14.11.2023 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie (tygodnik lokalny „Pałuki” w dniu 05.10.2023 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
16. w dniu 07.11.2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
17. przyjmował uwagi do planu w terminie do 29.11.2023 r.; w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi;
18. w dniu 24.12.2023 r. wszedł w życie Audit krajobrazowy dla województwa kujawsko-pomorskiego (Uchwała nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26.09.2023 r.), w którym przewidziano rekomendacje i wnioski dla obszarów priorytetowych i form ochrony prawnej; w oparciu o rekomendacje i wnioski z Auditów wprowadzono zmiany w projekcie planu i przedłożono go do uzgodnienia z Zarządem Województwa Kujawsko-Pomorskiego;
19. w dniach od 23.02.2024 r. do 25.03.2024 r. wyłożył po raz trzeci projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu – w zakresie wprowadzonych zmian wynikających z uchwalenia Auditów Krajobrazowych dla Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz zmiany zasięgu terenu US, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie (tygodnik lokalny „Pałuki” w dniu 15.02.2024 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;

20.w dniu 05.03.2024 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

21.przyjmował uwagi do planu w terminie do 08.04.2024 r.; w wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona;

22.w wyniku uwzględnienia uwagi w projekcie wprowadzono zmianę szerokości i lokalizacji drogi wewnętrznej 9KDW, co wymagało ponownego uzgodnienia projektu planu z zarządcą dróg powiatowych; zmiana planu dotyczyła wyłącznie działki nr 227/1 obr. Bożejewiczki, której właściciel zapoznał się z rozstrzygnięciem Burmistrza oraz poprawionym projektem planu i je zaakceptował bez zastrzeżeń, stąd nie było konieczność ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

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

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Idzi Mądry