



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 15 listopada 2022 r.

Poz. 5861

### UCHWAŁA NR LXVI/564/2022 RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE

z dnia 3 listopada 2022 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Żninie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.<sup>2)</sup>) uchwala się, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Żninie, zwany dalej planem, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin<sup>3)</sup>.

#### **2. Plan stanowi zmianę:**

- 1) częściową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnina zatwierdzonego uchwałą nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 30 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2012 r. poz. 1000);
- 2) częściową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego linii elektroenergetycznej 110 kV GPZ Pakość GPZ Żnin na terenie gminy Żnin (Uchwała nr XII/112/2015 z 28.10.2015 r.);
- 3) częściową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Żnina zatwierdzonego uchwałą nr XLII/405/2006 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 26 października 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. nr 156, poz. 2279),
- 4) częściową zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnin Góra” dla terenu położonego przy ulicach: Składowej, Jasnej, Leszka Białego i Klemensa Janickiego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Żninie nr XXXIV/478/2014 z dnia 19 września 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2014r. poz. 2599 i 2940);
- 5) częściową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żnin Góra” zatwierdzonego Uchwałą Nr XXV/175/2008 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 12 czerwca 2008r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. Nr 116, poz. 1896);
- 6) częściową miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego historycznej części Żnina położonej po wschodniej stronie rzeki Gąsawki zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Żninie nr XVI/93/2007 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 9 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. - Pom. z 2008 r. nr 25 poz. 340).

**3. Plan obejmuje 12 obszarów, położonych w mieście Żninie oraz w części obrębu Murczyn w granicach określonych na rysunkach planu.**

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 583, 1005, 1079 i 1561

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2022 r. poz. 1846

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

4. Integralną częścią uchwały są rysunki planu, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Żninie”, opracowane w skali 1:1000 oraz w skali 1:500 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, stanowiące załączniki do uchwały: 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 1I, 1J, 1K, 1L.

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. Dane przestrzenne planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Ileć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym zlokalizowany jest lokal usługowy oraz 1 mieszkanie, przy czym lokal usługowy może zajmować powierzchnię nie większą niż 70% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych, zgodnym z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną część działki zajęta przez wszystkie zlokalizowane na działce budynki, wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych krawędzi każdego budynku w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
- 6) 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;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 8) urządzeniach sportowych i rekreacyjnych – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne itp.;
- 9) usługach ogólnych – należy przez to rozumieć handel o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, gastronomię, kulturę, oświatę, opiekę zdrowotną i socjalną, opiekę nad dziećmi, usługi fryzjerskie i kosmetyczne, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, sport;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zieleni składający się w minimum 50% z roślin zimozielonych, o pokroju zwartym na całej wysokości, przy czym w momencie wykonywania nasadzeń wszystkie rośliny mają mieć minimum 1,5 m wysokości.

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

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenów, oznaczone barwami oraz symbolami;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Na rysunkach planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu, wynikające z przepisów odrębnych i ustaleń planu, określone na załącznikach w zależności od występowania:

- 1) granicę administracyjną miasta Żnina;
- 2) granicę stref „ochrony konserwatorskiej „A” i ochrony archeologicznej „W”;
- 3) granicę stref „ochrony konserwatorskiej „B” i ochrony archeologicznej „W”;

- 4) budynki wpisane do rejestru zabytków;
- 5) zabytki ujęte w ewidencji zabytków;
- 6) granicę Obszaru Chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich;
- 7) istniejące, napowietrzne linie elektroenergetyczne wraz z pasami technologicznymi;
- 8) zieleń izolacyjną,
- 9) obszar lokalizacji nowych nasadzeń.

3. Oznaczenia rysunków planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) dla obszaru położonego przy ul. Aliantów i ul. Żytniej, zgodnie z załącznikiem graficznym 1A:
  - a) teren garaży, oznaczony symbolem 1KP\_A,
  - b) teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem 1ZP/WS\_A;
- 2) dla obszaru położonego przy ul. Aliantów, zgodnie z załącznikiem graficznym 1B:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW\_B,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1MW/U\_B,
  - c) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem 1KDG\_B;
- 3) dla obszaru położonego przy ul. Dąbrowskiego, zgodnie z załącznikiem graficznym 1C:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN\_C, 2MN\_C, 3MN\_C,
  - b) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1U\_C,
  - c) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP\_C, 2ZP\_C,
  - d) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL\_C,
  - e) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW\_C;
- 4) dla obszaru położonego przy ul. Szpitalnej, zgodnie z załącznikiem graficznym 1D:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1MN\_D,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW\_D;
- 5) dla obszaru położonego przy ul. Kościuszki, zgodnie z załącznikiem graficznym 1E:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1MW/U\_E,
  - b) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL\_E;
- 6) dla obszaru położonego pomiędzy Placem Działowym, ul. Śniadeckich, ul. Wodną i ul. Lewandowskiego, zgodnie z załącznikiem graficznym 1F:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1MW/U\_F, 2MW/U\_F, 3MW/U\_F,
  - b) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1U\_F, 2U\_F,
  - c) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD\_F;
- 7) dla obszaru położonego przy ul. 700-lecia, zgodnie z załącznikiem graficznym 1G:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1MN\_G,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW\_G,
  - c) teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem 1ZP/WS\_G,
  - d) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW\_G;

- 8) dla obszaru położonego przy ul. Składowej, zgodnie z załącznikiem graficznym 1H teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1MN/U\_H;
- 9) dla obszaru położonego przy ul. Sportowej, zgodnie z załącznikiem graficznym 1I:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1MN/U\_I,
  - b) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP\_I,
  - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW\_I i 2KDW\_I;
- 10) dla obszaru położonego przy ul. Klemensa Janickiego, zgodnie z załącznikiem graficznym 1J:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW\_J,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1MW/U\_J,
  - c) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1U\_J, 2U\_J,
  - d) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP\_J,
  - e) teren infrastruktury technicznej – gazownictwa, oznaczony symbolem 1G\_J,
  - f) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW\_J;
- 11) dla obszaru położonego przy ul. Topolowej, zgodnie z załącznikiem graficznym 1K:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem 1MN\_K,
  - b) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP\_K,
  - c) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW\_K;
- 12) dla obszaru położonego w części przy ul. Klemensa Janickiego w Żninie oraz w części na terenie miejscowości Murczyn, zgodnie z załącznikiem graficznym 1L:
- a) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 1U\_L,
  - b) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP\_L,
  - c) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD\_L.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunkach planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy czym w granicy obszaru objętego planem miejscowym:
- a) okapy i gzymsy głównych połaci dachu mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,0 m,
  - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
  - c) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej, wiat, wiat śmietnikowych, wiat przystanków komunikacji publicznej,
  - e) dla istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie zachowania, przebudowy i remontu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, z zastrzeżeniem lit. f,
  - f) dla istniejących budynków zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszczenie nadbudowy w istniejącym obrysie budynku oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 2) w odniesieniu do budynków istniejących dopuszczenie:

- a) rozbudowy tych budynków z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. e i pkt 1. lit. f,
  - b) wyłącznie przebudowy tych budynków w przypadku:
    - gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
    - gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnego na działkach budowlanych,
  - c) zachowania funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej dla tej funkcji;
- 3) zachowanie odległości budynków od granicy działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację:
- a) budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, gdy linia zabudowy pokrywa się z granicą działki lub granicą obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) budynków gospodarczych i garaży na terenach MN oraz MN/U w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - c) budynków w zabudowie bliźniaczej i szeregowej na terenach MN, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, gdzie takie budynki są dopuszczone,
  - d) budynków garaży na terenach MW, MW/U i U, w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, gdzie takie budynki są dopuszczone;
- 4) obiektów budowlanych na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
- 5) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustala się zmniejszenie tych odległości w miejscach, gdzie są lokalizowane budynki w zabudowie śródmiejskiej, zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 6) w odniesieniu do zewnętrznej kolorystyki budynków z zastrzeżeniem §10 i §11:
- a) kolory dominujące ścian budynków:
    - odcienie bieli i szarości oraz pastelowe z wyłączeniem intensywnych odcieni różu, fioleto i niebieskiego,
    - ceramika, drewno i kamień w kolorach naturalnych tych materiałów,
  - b) kolorystyka dachów stromych: odcienie szarości, brązu i czerwieni oraz matowe wykończenie materiałów;
- 7) dowolną powierzchnię i geometrię działek związanych z realizacją urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przeznaczonych na regulację granic działek w ramach jednego terenu;
- 8) zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 9) zakaz lokalizacji:
- a) konstrukcji imitujących dach stromy na elewacjach budynków,
  - b) garaży blaszanych,
  - c) wiat ze ścianami z blachy falistej i trapezowej, płyt falistych z materiałów sztucznych, prefabrykowanych elementów przeszł ogrodzeniowych,
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków, wznoszonych na czas budowy.

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

1) zakaz lokalizacji:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem przedsięwzięć inwestycji celu publicznego,
- b) zakładów dużego lub zwiększonego ryzyka wystąpienia awarii,
- c) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

2) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;

3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

- a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MN/U, MW/U oraz MW – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
- c) U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w zależności od lokalizowanych funkcji na danym terenie,
- d) ZP, ZP/WS – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) zagospodarowanie zieleni wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenów;

5) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych, na terenie inwestycji;

6) możliwość lokalizacji urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody;

7) stosowanie ciepła systemowego lub indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia przystosowane do spalania paliw płynnych, gazowych i stałych o niskich wskaźnikach emisji lub alternatywnych źródeł energii;

8) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy usługowej, dróg publicznych lub linii kolejowej na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, co najmniej do wartości dopuszczalnych;

9) dopuszczenie stosowania jako rozwiązań, o których mowa w pkt. 8: ekranów, ścian, nasypów ziemnych, zieleni izolacyjnej, oraz zastosowanie tzw. „cichej nawierzchni” przy budowie i przebudowie dróg.

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

1) ochronę konserwatorską:

- a) układu urbanistycznego Żnina, objętego granicą strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „B”,

- b) w granicach strefy ochrony archeologicznej „W” dla zabytków archeologicznych,

- c) budynków wpisanych do rejestru zabytków:

- przy ul. 700-lecia 24 – sufragania – nr rej. zabytków A/785 – decyzja z dnia 27.02.1992 r.,
- przy ul. Śniadeckich 20 – kościół ewangelicki obecnie rzymskokatolicki parafialny p.w. NMP Królowej Polski - nr rej. zabytków A/58 – decyzja z dnia 23.12.2002 r.,

- d) budynków wpisanych do ewidencji zabytków:

- przy ul. Janickiego 26 – szkoła rolnicza,
- przy ul. Lewandowskiego 1 – dom,
- przy Placu Działowym 6 – dom,

- przy ul. Śniadeckich 22 – dawna pastorówka obecnie plebania Parafii Rzymskokatolickiej p.w. NMP Królowej Polski,
- przy ul. Wodnej 1 – dom;

2) dla obiektów i obszarów wymienionych w pkt 1 realizację inwestycji w oparciu o przepisy z zakresu ochrony zabytków.

**§ 8.** Dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej „A” (obejmującej obszary przedstawione na załącznikach: nr 1E, 1G i częściowo 1F ustala się:

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

**§ 9.** Dla obszaru strefy ochrony konserwatorskiej „B”, obejmującej obszary przedstawione na załącznikach: nr 1D, 1J i częściowo 1G, ustala się:

- 1) obowiązek zachowania historycznych przekrojów i szerokości ulic wraz z liniami rozgraniczającymi i historyczną nawierzchnią;
- 2) zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego w tym: historycznego podziału parcelacyjnego rozplanowania ulic, placów, wnętrza urbanistycznych i kompozycji zieleni;
- 3) prawo do uzupełnień zabudowy na pustych parcelach z dostosowaniem nowej zabudowy do gabarytów sąsiedniej zabudowy historycznej pod względem skali, geometrii dachów, wysokości kondygnacji, a w szczególności wysokości parteru gdzie obowiązuje kontynuacja gzymsów;
- 4) wskazanie do rozbiórki obiektów dysharmonizujących i substandardowych, nie stanowiących obiektów historycznie wartościowych;
- 5) zachowanie istniejącej historycznie zieleni i jej rewaloryzacja;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów typowych i powtarzalnych;
- 7) zakaz lokalizacji bram garażowych w parterach budynków stanowiących pierzeję ulicy;
- 8) obowiązek zachowania historycznej zabudowy, jej konserwacji, rewaloryzacji i rekonstrukcji realizowany przez remonty konserwatorskie z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków.

**§ 10.** Dla budynków wpisanych do rejestru zabytków znajdujących się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „A”, oznaczonych na załącznikach nr 1F i 1G, ustala się nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytków wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

**§ 11.** Dla budynków ujętych w ewidencji zabytków znajdujących się na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „B” oznaczonych na załącznikach nr 1F i 1J, ustala się:

- 1) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków stanowiących pierzeję ulicy, rozumiany jako: zakaz rozbudowy, nadbudowy i dobudowy (w tym dobudowy przedsiionków) z uwzględnieniem pkt 2 i 3;
- 2) dla budynków z płaskim dachem prawo do realizacji dachu stanowiącego rekonstrukcję jego historycznej formy;
- 3) obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego;
- 4) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych;
- 5) zakaz ocieplania zewnętrznego niszczącego historyczną elewację;
- 6) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne;
- 7) prawo do lokalizacji okien połaciowych na dachach z zakazem realizacji wystawek dachowych, o ile nie występują w oryginalnej formie i krycia dachów blachą dachówkopodobną;
- 8) zakaz zmiany podziałów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, za wyjątkiem usługowych kondygnacji parteru, gdzie dopuszcza się zmianę wielkości istniejących otworów w celu ich powiększenia i wypełnienia szkłem, z zachowaniem zasady kompozycji i osi symetrii otworów okiennych w elewacji na wyższych kondygnacjach;
- 9) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki;
- 10) zakaz upraszczania historycznych podziałów i eliminacji detalu stolarki okiennej,
- 11) obowiązek stosowania materiału historycznego stolarki oraz jednakowego koloru w ramach jednego budynku;
- 12) dopuszcza się stosowanie współczesnej stolarki otworowej z obowiązkiem odtworzenia historycznego detalu istniejącej stolarki okiennej, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości ram, słupków i pozostałych elementów odtwarzanego okna;
- 13) obowiązek usunięcia z elewacji frontowych elementów szpecących tj. okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych ze wskazaniem do umieszczenia wymienionych elementów w specjalnie przygotowanych wnękach lub niszach w budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie infrastruktury technicznej;
- 14) dopuszcza się następujące prace budowlane służące ochronie i zabezpieczeniu zabytków:
  - a) odsłonięcie - rozumiane jako przywrócenie obiektowi cech zabytkowych przez wyeliminowanie nowszych, działających destrukcyjnie i zakłócających, oryginalną, historyczną formę architektoniczną konstrukcji, np. rozbiórkę przybudówki lub zdjęcie współczesnych powłok tynku,
  - b) konserwacja - rozumiane jako prace mające na celu doprowadzenie zabytku do postaci najlepiej ukazującej jego walory artystyczne i historyczne poprzez zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie oryginalnej substancji.

**§ 12.** W strefie ochrony archeologicznej „W” dla zabytków archeologicznych ustala się zakres ochrony archeologicznej w granicach strefy „W” ochrony konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności nakaz realizacji badań archeologicznych oraz badań architektonicznych w przypadku zachowanych elementów zabudowy klasztornej wyprzedzająco do realizacji wszelkich inwestycji na terenach oznaczonych na załączniku 1F, gdzie ujęte są obszary pierwotnie przeznaczone pod cmentarz oraz teren nieistniejącego zespołu klasztoru Dominikanów.



**§ 13.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych.

**Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego przy ul. Aliantów i ul. Żytniej  
przedstawionego na załączniku 1A**

**§ 14.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu garaży, oznaczonego symbolem 1KP\_A ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) garaży, w tym zespołów garaży,
  - b) wiat garażowych, w tym z ładownikami do samochodów elektrycznych lub z zamontowanymi na dachu ogniwami fotowoltaicznymi,
  - c) parkingów,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) dojeżdż i dojazdów,
  - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla garaży – 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większa niż:
  - a) 4,0 m dla budynków z dachem płaskim,
  - b) 5,5 m dla budynków z dachem stromym;
- 5) wysokość wiat – nie większą niż 3,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 9) zagospodarowanie nieutwardzonych części terenu zielenią;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 450 m<sup>2</sup>;
- 11) dostęp z przyległego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonego poza granicą planu.

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem 1ZP/WS\_A ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) obszar przestrzeni publicznych o charakterze parkowym, dla których nakazuje się ogólną dostępność;
- 3) zachowanie zbiornika wodnego;
- 4) ochronę istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zapewnienie dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

- 8) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 9) zakaz lokalizacji budynków.

**Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego przy ul. Aliantów  
przedstawionego na załączniku 1B**

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MW\_B ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) usług ogólnych realizowanych w lokalach w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - c) handlu o powierzchni sprzedaży do 350 m<sup>2</sup>, realizowanego w lokalach w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego
  - d) garaży, w tym zespołów garaży,
  - e) wiat garażowych, w tym z ładownikami do samochodów elektrycznych lub z zamontowanymi na dachu ogniwami fotowoltaicznymi,
  - f) wiat śmietnikowych,
  - g) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - h) urządzeń budowlanych,
  - i) kondygnacji podziemnych,
  - j) dojść i dojazdów,
  - k) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) minimalną odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi każdego z budynków mieszkalnych – 8,0 m;
- 4) dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 5) wysokość zabudowy dla budynków, z zastrzeżeniem pkt 6, nie większą niż:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne, w tym z poddaszem użytkowym oraz nie większą niż 12,5 m dla budynków z dachem stromym, przy czym gzyms lub okap dachu nie może być wyżej niż 8,5 m,
  - b) 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 8,5 m dla budynków z dachem płaskim;
- 6) wysokość zabudowy dla garaży – 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 4,0 m;
- 7) wysokość wiat garażowych i wiat śmietnikowych – nie większą niż 3,0 m;
- 8) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej i nie większa niż 350 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego;
- 10) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 1,2;
- 11) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 13) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu;
- 14) dostęp z przyległej drogi publicznej ul. Aliantów, położonej poza granicą planu.

**§ 17.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1MW/U\_B ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami,
  - c) budynków usługowych,
  - d) usług ogólnych realizowanych w lokalach usługowych,
  - e) handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m<sup>2</sup>,
  - f) garaży, w tym zespołów garaży,
  - g) wiat garażowych, w tym z ładownikami do samochodów elektrycznych lub z zamontowanymi na dachu ogniwami fotowoltaicznymi,
  - h) wiat śmietnikowych,
  - i) urządzeń budowlanych,
  - j) kondygnacji podziemnych,
  - k) dojeżdż i dojazdów,
  - l) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków, z zastrzeżeniem pkt 5, nie większą niż:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne, w tym z poddaszem użytkowym oraz nie większą niż 12,5 m dla budynków z dachem stromym, przy czym gzyms lub okap dachu nie może być wyżej niż 8,5 m,
  - b) 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 8,5 m dla budynków z dachem płaskim;
- 5) wysokość zabudowy dla garaży – 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 4,0 m;
- 6) wysokość wiat garażowych i wiat śmietnikowych – nie większą niż 3,0 m;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 0,9;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1300 m<sup>2</sup>;
- 11) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu;
- 12) dostęp z przyległej drogi publicznej ul. 1. Stycznia, położonej poza granicą planu.

**§ 18.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy głównej, oznaczonego symbolem 1KDG\_B ustala się:

- 1) wymiary w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem – ścięcie narożne 5,0 x 8,0 m;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

**Ustalenia szczegółowe dla terenu położonego przy ul. Dąbrowskiego  
przedstawionego na załączniku 1C**

**§ 19.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN\_C, 2MN\_C, 3MN\_C ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
  - b) usług ogólnych realizowanych w lokalu użytkowym, wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) jednego budynku gospodarczego albo garażu, przy czym budynek może być wolnostojący lub dobudowany do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a przy granicy z działką budowlaną może być lokalizowany zarówno budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej, jak i budynek gospodarczy lub garaż,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) kondygnacji podziemnych,
  - f) wiat, w tym wiat śmietnikowych,
  - g) dojeżdż i dojazdów,
  - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w określonych na rysunku planu strefach oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV – pasach technologicznych – wyłącznie przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 25°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie nad garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 5) ujednolicenie brył segmentów w zabudowie szeregowej w zakresie kompozycji i kolorystyki elewacji, lokalizacji gzymsów dachowych, geometrii i kolorystyki dachów oraz wysokości budynku;
- 6) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż:
    - 4,0 m dla budynków z dachem płaskim,
    - 6,5 m dla budynków z dachem stromym,
  - c) wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 7) poziom parteru nowych budynków nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 8) powierzchnię zabudowy:
  - a) nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) budynku gospodarczego lub garażu do 50 m<sup>2</sup>;
- 9) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 0,8;
- 10) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 120 m<sup>2</sup> w zabudowie szeregowej, przy czym możliwa jest realizacja inwestycji składającej się z kilku budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obiektami towarzyszącymi na powierzchni działki budowlanej nie mniejszej niż odpowiadająca iloczynowi liczby budynków mieszkalnych jednorodzinnych i określonej planem minimalnej powierzchni działki budowlanej;
- 12) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,

- b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych w lokalu użytkowym, zastrzeżeniem lit. c,
- c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu;

13) dostęp z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.

**§ 20.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U\_C ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:

- a) budynków usługowych mieszczących usługi ogólne, handel o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, administrację, zamieszkanie zbiorowe, drobne rzemiosło,
- b) garaży wyłącznie wbudowanych w budynki usługowe,
- c) parkingów,
- d) budynków parkingów wielopoziomowych,
- e) wiat garażowych, w tym z ładownikami do samochodów elektrycznych lub z zamontowanymi na dachu ogniwami fotowoltaicznymi,
- f) wiat śmietnikowych,
- g) urządzeń budowlanych,
- h) dojeżdż i dojazdów,
- i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;

3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w określonych na rysunku planu strefach oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV – pasach technologicznych – wyłącznie przy zachowaniu przepisów odrębnych;

4) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie nad wiatami;

5) wysokość zabudowy dla budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 10,0 m;

6) wysokość wiat garażowych i wiat śmietnikowych – nie większą niż 3,0 m;

7) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;

8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

9) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 1,0;

10) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

11) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:

- a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych, administracji, drobnego rzemiosła, z zastrzeżeniem lit. b, lit. c i lit. d,
- b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
- c) 1 stanowisko na każde 3 miejsca konsumpcji w lokalach gastronomicznych,
- d) 1 stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe w budynkach zamieszkania zbiorowego,
- e) dowolną w przypadku realizacji wyłącznie parkingu lub budynku parkingu wielopoziomowego;

12) dostęp z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicą planu;

13) lokalizację zieleni izolacyjnej w obszarze oznaczonym na rysunku planu.

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

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji budynków.

**§ 22.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami 1KDL\_C ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,0 do 5,2 m – zgodnie z rysunkiem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

**§ 23.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KDW\_C ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 2,0 do 6,0 m – z poszerzeniami na ścięcia narożne i place do zawracania zgodnie z rysunkiem;
- 2) możliwość lokalizacji:
  - a) stanowisk postojowych,
  - b) chodników,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zagospodarowania terenu zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.

**Ustalenia szczegółowe dla terenu położonego przy ul. Szpitalnej  
przedstawionego na załączniku 1D**

**§ 24.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MN\_D ustala się z zastrzeżeniem § 9 i § 12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) usług ogólnych realizowanych w lokalu użytkowym, wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) jednego budynku gospodarczego albo garażu, przy czym budynek może być wolnostojący lub dobudowany do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - d) wiat, w tym wiat śmietnikowych,
  - e) urządzeń budowlanych,
  - f) kondygnacji podziemnych,
  - g) dojazdów i dojazdów,
  - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;

## 4) wysokość zabudowy dla:

- a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym z poddaszem użytkowym oraz nie większą niż 9,0 m,
- b) budynku gospodarczego lub garażu – 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 5,0 m,
- c) wiat – nie większą niż 4,0 m;

## 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

## 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 0,6;

## 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;

## 9) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:

- a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,
- b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych w lokalu użytkowym z zastrzeżeniem lit. c,
- c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu;

## 10) dostęp z przyległej drogi publicznej położonej poza granicą planu poprzez teren 1MW\_D.

**§ 25.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MW\_D ustala się z zastrzeżeniem § 9 i § 12:

## 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:

- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) urządzeń budowlanych,
- c) usług ogólnych realizowanych w lokalach usługowych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
- d) garaży, w tym zespołów garaży,
- e) wiat garażowych, w tym z ładownikami do samochodów elektrycznych lub z zamontowanymi na dachu ogniwami fotowoltaicznymi,
- f) wiat śmietnikowych,
- g) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- h) kondygnacji podziemnych,
- i) dojeżdż i dojazdów,
- j) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

## 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1, przy czym garaże i wiaty należy lokalizować w odległości minimum 10,0 m od granicy działki budowlanej od strony ul. Szpitalnej;

## 3) dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;

## 4) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków mieszkalnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż:
  - 7,5 m dla budynków z dachem płaskim,
  - 9,0 m dla budynków z dachem stromym,
- b) garaży – 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 4,0 m,
- c) wiat garażowych i wiat śmietnikowych – nie większą niż 3,0 m,
- d) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 0,7;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 550 m<sup>2</sup>;
- 9) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie, w przypadku lokalizacji nowych budynków lub wydzielania nowych lokali mieszkalnych w budynkach istniejących,
  - b) 1 stanowisko na każde mieszkanie dla istniejących budynków,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu;
- 20) dostęp z przyległej drogi publicznej ul. Szpitalnej, położonej poza granicą planu.

**Ustalenia szczegółowe dla terenu położonego przy ul. Kościuszki  
przedstawionego na załączniku 1E**

**§ 26.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem 1MW/U\_E ustala się z zastrzeżeniem § 8 i § 12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami albo budynku usługowego,
  - b) usług ogólnych realizowanych w lokalach usługowych,
  - c) garaży, w tym zespołów garaży,
  - d) wiat garażowych, w tym z ładownikami do samochodów elektrycznych lub z zamontowanymi na dachu ogniwami fotowoltaicznymi,
  - e) wiat śmietnikowych,
  - f) urządzeń budowlanych,
  - g) kondygnacji podziemnych,
  - h) dojeżdż i dojazdów,
  - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy płaskie lub dach strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków, z zastrzeżeniem pkt 5, nie większą niż:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne, w tym z poddaszem użytkowym oraz nie większą niż 13,5 m dla budynków z dachem stromym,
  - b) 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 8,5 m dla budynków z dachem płaskim;
- 5) wysokość garaży – 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 4,0 m;
- 6) wysokość wiat garażowych i wiat śmietnikowych – nie większą niż 3,0 m;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,1 do 3,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 2,25;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 190 m<sup>2</sup>;



11) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:

- a) 2 stanowiska na każde mieszkanie, w przypadku lokalizacji nowych budynków lub wydzielania nowych lokali mieszkalnych w budynkach istniejących,
- b) 1 stanowisko na każde mieszkanie dla istniejących budynków,
- c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu;

12) dostęp z przyległej drogi publicznej 1KDL\_E.

**§ 27.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego symbolem 1KDL\_E ustala się z zastrzeżeniem §8 i § 12:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym, od 2,8 do 3,1 m – zgodnie z rysunkiem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

**Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego pomiędzy Placem Działowym,  
ul. Śniadeckich, ul. Wodną i ul. Lewandowskiego  
przedstawionego na załączniku 1F**

**§ 28.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem 1MW/U\_F ustala się z zastrzeżeniem §8 i §12:

1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:

- a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami albo budynku usługowego, przy czym dopuszcza się lokalizację 1 mieszkania w budynku usługowym,
- b) garaży wyłącznie jako zespołów garaży,
- c) wiat garażowych, w tym z ładownikami do samochodów elektrycznych lub z zamontowanymi na dachu ogniwami fotowoltaicznymi,
- d) wiat śmietnikowych,
- e) parkingów,
- f) usług ogólnych realizowanych w lokalach usługowych,
- g) urządzeń budowlanych,
- h) kondygnacji podziemnych,
- i) dojść i dojazdów,
- j) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;

3) dachy strome o kierunku kalenicy równoległym do ulicy oraz o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie nad wiatami;

4) wysokość zabudowy dla budynków od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym z poddaszem użytkowym oraz nie większą niż 12,5 m, przy czym wysokość gzymsu lub okapu nie większa niż 7,5 m, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) wysokość garaży - 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 5,5 m;

6) wysokość wiat garażowych i wiat śmietnikowych – nie większą niż 3,0 m;

7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

8) intensywność zabudowy od 0,0 do 2,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 1,5;

- 9) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 11) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
  - d) dowolną w przypadku realizacji wyłącznie parkingu;
- 12) dostęp z przyległych dróg publicznych położonych poza granicą planu.

**§ 29.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 2MW/U\_F, 3MW/U\_F ustala się z zastrzeżeniem §8, §11 i §12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami albo budynku usługowego,
  - b) usług ogólnych realizowanych w lokalach usługowych,
  - c) garaży wyłącznie jako zespołów garaży,
  - d) wiat garażowych, w tym z ładownikami do samochodów elektrycznych lub z zamontowanymi na dachu ogniwami fotowoltaicznymi,
  - e) wiat śmietnikowych,
  - f) urządzeń budowlanych,
  - g) kondygnacji podziemnych,
  - h) dojeżdż i dojazdów,
  - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) zakaz tynkowania istniejącego budynku ceglanego 2MW/U\_F;
- 4) dachy strome o kierunku kalenicy równoległym do ulicy oraz o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° na terenie 2MW/U\_F, przy czym dopuszcza się dachy płaskie nad wiatami;
- 5) dachy strome o kierunku kalenicy równoległym do ulicy oraz o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie na terenie 3MW/U\_F;
- 6) wysokość zabudowy dla budynków, z zastrzeżeniem pkt 7:
  - a) nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym z poddaszem użytkowym oraz nie większą niż 9,0 m na terenie 2MW/U\_F,
  - b) nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym z poddaszem użytkowym oraz nie większą niż 9,0 m na terenie 3MW/U\_F;
- 7) wysokość garaży - 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 5,5 m;
- 8) wysokość wiat garażowych i wiat śmietnikowych – nie większą niż 3,0 m;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - a) 30% powierzchni działki budowlanej na terenie 2MW/U\_F,
  - b) 50% powierzchni działki budowlanej na terenie 3MW/U\_F;
- 10) intensywność zabudowy:
  - a) od 0,1 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 0,6, na terenie 2MW/U\_F,

- b) od 0,1 do 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 1,0, na terenie 3MW/U\_F;
- 11) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 13) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie, w przypadku lokalizacji nowych budynków lub wydzielania nowych lokali mieszkalnych w budynkach istniejących,
  - b) 1 stanowisko na każde mieszkanie dla istniejących budynków,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu;
- 14) dostęp z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicą planu.

**§ 30.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U\_F ustala się z zastrzeżeniem §8, §10 i §12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) budynków usługowych mieszczących usługi kultu religijnego oraz zamieszkania zbiorowego – plebanii,
  - b) wiat śmietnikowych,
  - c) parkingów,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) dojść i dojazdów,
  - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynku kultu religijnego – nie większą niż 25,0 m,
  - b) budynku zamieszkania zbiorowego – nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne, w tym z poddaszem użytkowym oraz nie większą niż 14,5 m,
  - c) wiat śmietnikowych – nie większą niż 3,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 55% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,75;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 9) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
  - a) 1 stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe w budynku zamieszkania zbiorowego,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług kultu religijnego,
  - c) dowolną w przypadku realizacji wyłącznie parkingu;
- 10) dostęp z przyległej drogi publicznej.

**§ 31.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 2U\_F ustala się z zastrzeżeniem §8 i § 12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) budynków usługowych mieszczących usługi oświaty,
  - b) garaży wyłącznie jako zespołów garaży,

- c) wiat garażowych, w tym z ładowarkami do samochodów elektrycznych z zamontowanymi na dachu ogniwami fotowoltaicznymi,
  - d) wiat śmietnikowych,
  - e) parkingów,
  - f) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - g) urządzeń budowlanych,
  - h) dojeżdż i dojazdów,
  - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy strome o kierunku kalenicy równoległym do ulicy oraz o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków usługowych – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne w pasie do 30,0 m od granicy działki od strony ul. Śniadeckich oraz nie większą niż:
    - 9,5 m dla budynków z dachem płaskim,
    - 12,5 m dla budynków z dachem stromym,
  - b) budynków usługowych na obszarze poza terenem opisanym w lit. a – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż:
    - 7,5 m dla budynków z dachem płaskim,
    - 9,5 m dla budynków z dachem stromym,
  - c) garaży – 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż:
    - 4,0 m dla budynków z dachem płaskim,
    - 5,5 m dla budynków z dachem stromym,
  - d) wiat garażowych i wiat śmietnikowych – nie większą niż 3,0 m;
  - e) urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,4, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 1,05;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
- a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oświaty,
  - b) dowolną w przypadku realizacji wyłącznie parkingu;
- 10) dostęp z przyległej drogi publicznej.

**§ 32.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD\_F ustala się z zastrzeżeniem §8 i §12:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym, od 6,4 do 10,9 m – zgodnie z rysunkiem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

**Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego przy ul. 700-lecia  
przedstawionego na załączniku 1G**

**§ 33.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MN\_G ustala się z zastrzeżeniem §8, §10 i §12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) usług ogólnych realizowanych w lokalu użytkowym, wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) jednego budynku gospodarczego albo garażu o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
  - d) wiat, w tym wiat śmietnikowych,
  - e) urządzeń budowlanych,
  - f) kondygnacji podziemnych,
  - g) dojazdów i dojazdów,
  - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy strome o kierunku kalenicy równoległym do ulicy lub linii zabudowy od strony ul. 700-lecia o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym z poddaszem użytkowym oraz nie większą niż 9,5 m,
  - b) budynku gospodarczego lub garażu – 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 5,0 m,
  - c) wiat – nie większą niż 4,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 0,4;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 9) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie, w przypadku lokalizacji nowych budynków lub wydzielania nowych lokali mieszkalnych w budynkach istniejących,
  - b) 1 stanowisko na każde mieszkanie dla istniejących budynków,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych w lokalu użytkowym z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu;
- 10) dostęp z przyległej drogi publicznej położonej poza granicą planu lub z drogi wewnętrznej 1KDW\_G.

**§ 34.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MW\_G ustala się z zastrzeżeniem §8, §9 i § 12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) usług ogólnych oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> realizowanych w lokalach w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - c) garaży wyłącznie wbudowanych w budynki mieszkalne,

- d) wiat garażowych, w tym z ładowarkami do samochodów elektrycznych lub z zamontowanymi na dachu ogniwami fotowoltaicznymi,
  - e) wiat śmietnikowych,
  - f) urządzeń budowlanych,
  - g) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - h) kondygnacji podziemnych,
  - i) dojazdów i dojazdów,
  - j) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
  - 3) minimalną odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi każdego z budynków mieszkalnych – 8,0 m;
  - 4) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o wysokości do 8,5 m oraz nad wiatami;
  - 5) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż:
    - a) 8,5 m dla budynków z dachem płaskim,
    - b) 12,5 m dla budynków z dachem stromym, przy czym gzyms lub okap nie wyżej niż 8,5 m;
  - 6) wysokość wiat garażowych i wiat śmietnikowych – nie większą niż 3,0 m,
  - 7) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
  - 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej, a dla jednego budynku nie większą niż 500 m<sup>2</sup>;
  - 9) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 0,9;
  - 10) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym dopuszcza się ujęcie w bilansie powierzchni biologicznie czynnej do 30% powierzchni terenu 1ZP/WS\_G;
  - 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1400 m<sup>2</sup>;
  - 12) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
    - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,
    - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych, z zastrzeżeniem lit. c,
    - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu;
  - 13) dostęp z drogi wewnętrznej 1KDW\_G.

**§ 35.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem 1ZP/WS\_G ustala się z zastrzeżeniem §9 i § 12:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) zachowanie zbiornika wodnego, z możliwością zmiany jego powierzchni oraz technologii wykonania;
- 3) ochronę istniejących drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zapewnienie dostępu do wód, pozwalającego na wykonanie robót związanych z ich utrzymaniem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,

- c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, za wyjątkiem nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 8) zakaz lokalizacji budynków.

**§ 36.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KDW\_G ustala się z zastrzeżeniem §8, §9 i §12:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m– z poszerzeniami na ścięcia narożne i place do zawracania zgodnie z rysunkiem;
- 2) możliwość lokalizacji:
  - a) stanowisk postojowych,
  - b) chodników,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zagospodarowania terenu zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.

**Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego przy ul. Składowej  
przedstawionego na załączniku 1H**

**§ 37.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem 1MN/U\_H ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego,
  - b) usług ogólnych realizowanych w lokalu użytkowym, wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) usług ogólnych w budynkach mieszkalno-usługowych,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) kondygnacji podziemnych,
  - f) jednego budynku gospodarczego albo garażu, przy czym budynek może być wolnostojący lub dobudowany do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego,
  - g) jednej wiaty,
  - h) jednej wiaty śmietnikowej,
  - i) dojeżdż i dojazdów,
  - j) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 25°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż:
    - 7,5 m dla budynków z dachem płaskim,
    - 10,0 m dla budynków z dachem stromym,

- b) budynku gospodarczego, garażu lub wiaty – 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż 5,0 m, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) wiaty śmietnikowej – nie większą niż 3,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,35, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 0,9;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 450 m<sup>2</sup>;
- 9) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych, w tym w lokalu użytkowym z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu;
- 10) dostęp z przyległej drogi publicznej położonej poza granicą planu – ul. Składowej.

**Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego przy ul. Sportowej  
przedstawionego na załączniku II**

**§ 38.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem 1MN/U\_I ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego,
  - b) usług ogólnych realizowanych w lokalu użytkowym, wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) usług ogólnych w budynkach mieszkalno-usługowych, lokalizowanych w parterach tych budynków,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) jednego budynku gospodarczego albo garażu, przy czym budynek może być wolnostojący lub dobudowany do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego,
  - f) kondygnacji podziemnych,
  - g) wiat, w tym wiat śmietnikowych,
  - h) dojazdów i dojazdów,
  - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1 oraz z uwzględnieniem przepisów dotyczących odległości lokalizowania zabudowy od terenów kolejowych;
- 3) obowiązek lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych w minimalnej odległości 12,0 m od frontowej elewacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w głąb działki;
- 4) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 35°, przy czym dopuszcza się dachy płaskie nad:
  - a) budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i mieszkalno-usługowymi o wysokości do 7,5 m,
  - b) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m,
- 5) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż:



- 7,5 m dla budynków z dachem płaskim,
- 9,5 m dla budynków z dachem stromym,
- b) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż:
  - 4,0 m dla budynków z dachem płaskim,
  - 5,5 m dla budynków z dachem stromym,
- c) wiat – do 4,0 m;
- 6) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 0,6;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>;
- 11) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych, w tym w lokalu użytkowym z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu;
- 12) dostęp z przyległej drogi publicznej lub wewnętrznej.

**§ 39.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: 1ZP\_I ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

**§ 40.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW\_I i 2KDW\_I ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KDW\_I – zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym, od 8,2 do 9,0 m – zgodnie z rysunkiem,
  - b) 2KDW\_I – zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym, od 0,0 do 7,5 m – zgodnie z rysunkiem;
- 2) możliwość lokalizacji:
  - a) stanowisk postojowych,
  - b) chodników,
  - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zagospodarowania terenu zgodnie z zapotrzebowaniem.
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.

**Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego przy ul. Klemensa Janickiego  
przedstawionego na załączniku 1J**

**§ 41.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MW\_J ustala się z zastrzeżeniem §9 i § 12;

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) usług ogólnych realizowanych w lokalach usługowych w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - c) garaży wyłącznie wbudowanych w budynki mieszkalne wielorodzinne,
  - d) wiat garażowych, w tym z ładownikami do samochodów elektrycznych lub z zamontowanymi na dachu ogniwami fotowoltaicznymi,
  - e) wiat śmietnikowych,
  - f) urządzeń budowlanych,
  - g) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - h) kondygnacji podziemnych,
  - i) dojazdów,
  - j) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) minimalną odległość pomiędzy ścianami zewnętrznymi każdego z budynków mieszkalnych – 8,0 m;
- 4) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie;
- 5) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych nie większą niż :
  - a) 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim,
  - b) 3 kondygnacje nadziemne, w tym z poddaszem użytkowym i nie większą niż 12,5 m dla budynków z dachem stromym, przy czym gzyms lub okap nie wyżej niż 7,5 m;
- 6) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 7) wysokość wiat garażowych i wiat śmietnikowych – nie większą niż 3,0 m;
- 8) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej i nie większą niż 300 m<sup>2</sup> dla jednego budynku;
- 10) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 0,75;
- 11) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>;
- 13) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie z zastrzeżeniem lit. d,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych, z zastrzeżeniem lit. c i lit. d,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu, z zastrzeżeniem lit. d,
  - d) w przypadku braku możliwości realizacji pełnej liczby wymaganych stanowisk postojowych na terenie zabudowy, dopuszcza się bilansowanie stanowisk postojowych zlokalizowanych na terenie 1KDW\_J;
- 14) dostęp z przyległej drogi wewnętrznej 1KDW\_J;

15) lokalizację zieleni izolacyjnej przy północnej i zachodniej granicy terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

**§ 42.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem 1MW/U\_J ustala się z zastrzeżeniem §9 i §12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) budynku mieszkalnego wielorodzinnego albo budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami albo budynku usługowego,
  - b) usług ogólnych realizowanych w lokalach usługowych,
  - c) garaży wyłącznie wbudowanych w budynki mieszkalne lub usługowe,
  - d) wiat garażowych, w tym z ładownikami do samochodów elektrycznych lub z zamontowanymi na dachu ogniwami fotowoltaicznymi,
  - e) wiat śmietnikowych,
  - f) urządzeń budowlanych,
  - g) kondygnacji podziemnych,
  - h) dojeżdż i dojazdów,
  - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy strome o kierunku kalenicy równoległym do ulicy – ul. Klemensa Janickiego, oraz o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° lub dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim,
  - b) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym z poddaszem użytkowym i nie większą niż 12,5 m dla budynków z dachem stromym, przy czym gzyms lub okap nie wyżej niż 7,5 m;
- 5) wysokość wiat garażowych i wiat śmietnikowych – nie większą niż 3,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 0,75;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 10) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu;
- 11) dostęp z przyległej drogi publicznej ul. Klemensa Janickiego położonej poza granicą planu lub z drogi wewnętrznej IKDW\_J.

**§ 43.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem 1U\_J ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) budynków usługowych mieszczących usługi ogólne, usługi takie jak: dom pogrzebowy, usługi kamieniarskie, handel związany z usługami pogrzebowymi o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
  - b) mieszkań w budynku usługowym, jako funkcji uzupełniającej, o powierzchni maksymalnej do 30% powierzchni całkowitej budynku,

- c) garaży wyłącznie wbudowanych w budynki usługowe,
  - d) wiat garażowych, w tym z ładownikami do samochodów elektrycznych lub z zamontowanymi na dachu ogniwami fotowoltaicznymi,
  - e) wiat śmietnikowych,
  - f) urządzeń budowlanych,
  - g) dojeżdż i dojazdów,
  - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy strome o kierunku kalenicy równoległym lub prostopadłym do ulicy – ul. Klemensa Janickiego oraz o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45° lub dachy płaskie;
- 4) wysokość zabudowy dla budynków:
- a) od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 12,5 m dla budynków z dachem stromym, przy czym gzyms lub okap nie wyżej niż 7,5 m ,
  - b) 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 7,5 m – dla budynków z dachem płaskim;
- 5) wysokość wiat garażowych i wiat śmietnikowych – nie większą niż 3,0 m;
- 6) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 1,0;
- 9) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1700 m<sup>2</sup>;
- a) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
  - c) 2 stanowiska na każde mieszkanie;
- 11) dostęp z przyległych dróg publicznych położonych poza granicą planu: ul. Klemensa Janickiego lub ul. Leszka Białego.

**§ 44.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem 2U\_J ustala się z zastrzeżeniem §9, §11 i §12:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
- a) budynków usługowych mieszczących usługi ogólne,
  - b) budynków usługowych mieszczących handel o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
  - c) mieszkań w budynku usługowym, jako funkcji uzupełniającej, o powierzchni maksymalnej do 30% powierzchni całkowitej budynku,
  - d) garaży wyłącznie wbudowanych w budynki usługowe,
  - e) wiat śmietnikowych,
  - f) urządzeń budowlanych,
  - g) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - h) dojeżdż i dojazdów,
  - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45° lub dachy płaskie;

## 4) wysokość zabudowy dla budynków:

- a) w liniach zabudowy w miejscu lokalizacji budynku ujętego w ewidencji zabytków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym z poddaszem użytkowym oraz nie większą niż 10,5 m,
- b) w liniach zabudowy wyznaczonych od strony ul. Klemensa Janickiego:
  - 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 7,5 m dla budynków z dachem płaskim,
  - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 12,5 m dla budynków z dachem stromym, przy czym gzyms lub okap nie wyżej niż 7,5 m;

## 5) wysokość wiat śmietnikowych – nie większą niż 3,0 m;

## 6) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

## 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

## 8) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 0,75;

## 9) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

## 10) realizację nowych nasadzeń zieleni wysokiej w obszarze oznaczonym symbolem na rysunku planu;

11) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 4500 m<sup>2</sup>;

- a) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych z zastrzeżeniem lit. b i lit. d,
- b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu, z zastrzeżeniem lit. d,
- c) 2 stanowiska na każde mieszkanie, z zastrzeżeniem lit. d,
- d) w przypadku braku możliwości realizacji pełnej liczby wymaganych stanowisk postojowych na terenie zabudowy, dopuszcza się bilansowanie stanowisk postojowych zlokalizowanych na terenie 1KDW\_J;

## 12) dostęp z przyległej drogi wewnętrznej 1KDW\_J.

**§ 45.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1ZP\_J ustala się z zastrzeżeniem §9 i § 12:

## 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;

## 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) ciągów pieszych lub rowerowych,
- b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
- c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;

## 3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

## 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

## 5) zakaz lokalizacji budynków.

**§ 46.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – gazownictwa, oznaczonego symbolem 1G\_J ustala się z zastrzeżeniem §9 i § 12:

## 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:

- a) dojść i dojazdów,
- b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie infrastruktury technicznej;

## 2) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

## 3) dostęp z przyległej drogi publicznej ul. Klemensa Janickiego, położonej poza granicą planu;

## 4) zakaz lokalizacji budynków.

**§ 47.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KDW\_J ustala się z zastrzeżeniem §9 i § 12:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,0 do 15,0 m – z poszerzeniami na ścieżka narożne i plac do zawracania zgodnie z rysunkiem;
- 2) możliwość lokalizacji:
  - a) stanowisk postojowych,
  - b) wiat garażowych z ładowarkami do samochodów elektrycznych:
    - o wysokości nie większej niż 3,0 m,
    - z dachem płaskim i zamontowanymi na nim ogniwoami fotowoltaicznymi,
  - c) chodników,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - e) parametry zagospodarowania terenu zgodnie z zapotrzebowaniem;
  - f) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.

**Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego przy ul. Topolowej  
przedstawionego na załączniku 1K**

**§ 48.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MN\_K ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
  - c) usług ogólnych realizowanych w lokalu użytkowym, wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) jednego budynku gospodarczego albo garażu, przy czym budynek może być wolnostojący lub dobudowany do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - e) wiat, w tym wiat śmietnikowych,
  - f) urządzeń budowlanych,
  - g) kondygnacji podziemnych,
  - h) dojść i dojazdów,
  - i) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1, przy czym garaże i budynki gospodarcze należy lokalizować w minimalnej odległości 10,0 m od frontowej elewacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w głąb działki;
- 3) dachy strome o kalenicy równolegle usytuowanej w stosunku do przyległej drogi wewnętrznej oraz o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się stosowanie dachów płaskich nad garażami, budynkami gospodarczymi lub wiatami;
- 4) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 10,0 m,
  - b) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż:
    - 4,0 m dla budynków z dachem płaskim,
    - 5,5 m dla budynków z dachem stromym,

- c) wiat – do 4,0 m;
- 5) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,6 m nad poziomem terenu;
- 6) powierzchnię zabudowy:
  - a) nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) budynku gospodarczego lub garażu do 50 m<sup>2</sup>;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 0,5;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 10) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych w lokalu użytkowym z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu;
- 11) dostęp z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, w tym położonych poza granicą planu.

§ 49. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1ZP\_K ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 5) zakaz lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

§ 50. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem 1KDW\_K ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 3,0 do 6,0 m – z poszerzeniami na ścieżka narożne zgodnie z rysunkiem;
- 2) możliwość lokalizacji:
  - a) stanowisk postojowych,
  - b) chodników,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry zagospodarowania terenu zgodnie z zapotrzebowaniem;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów.

**Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego w części przy ul. Klemensa Janickiego w Żninie oraz  
w części na terenie miejscowości Murczyn  
przedstawionego na załączniku 1L**

§ 51. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U\_L ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:

- a) budynków usługowych mieszczących usługi ogólne,
  - b) budynków magazynowych,
  - c) handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
  - d) urządzeń budowlanych,
  - e) kondygnacji podziemnych,
  - f) wiat,
  - g) dojeżdż i dojazdów,
  - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 3) dachy płaskie lub dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż 10,0 m,
  - b) wiat – nie większą niż 6,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,4;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 6500 m<sup>2</sup>;
- a) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług ogólnych, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
  - c) 1 stanowisko na każde 2 osoby pracujące na najliczniejszej zmianie w magazynach;
- 9) dostęp z przyległych dróg publicznych, przy czym dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej – ul. Klemensa Janickiego, położonej poza granicą planu wyłącznie za pomocą istniejących zjazdów,
- 10) lokalizację zieleni izolacyjnej przy południowej i południowo-wschodniej granicy terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku.

**§ 52. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: 1ZP\_L ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wiat przystankowych komunikacji drogowej o wysokości do 3,0 m,
  - b) ciągów pieszych lub rowerowych,
  - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

**§ 53.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KDD\_L ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,7 do 15,4 m – zgodnie z rysunkiem;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.



**§ 54.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie lokalizacji:

- 1) części obszaru objętego planem w granicy Obszaru chronionego Krajobrazu Jezior Żnińskich dla terenów oznaczonych na załącznikach: 1E, 1F, 1G;
- 2) części obszaru objętego planem w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem dla terenów oznaczonych na załącznikach: 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 1I, 1J, 1K, 1L.

**§ 55. 1.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV – 22,0 m, tj. po 11,0 m na każdą stronę od osi linii, oznaczone na załączniku 1C, gdzie wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
- 3) pasy technologiczne wzdłuż linii elektroenergetycznych:
  - a) napowietrznych nn 0,4 kV – 7,0 m, tj. po 3,5 m na każdą stronę od osi linii,
  - b) kablowych SN 15kV i nn 0,4 kV – 0,5 m, tj. po 0,25 m na każdą stronę od osi linii;
- 4) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 3:
  - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz uwzględniania obowiązujących norm i przepisów odrębnych dla lokalizacji nowoprojektowanych obiektów budowlanych,
  - c) zapewnienie dostępu dla eksploatacji sieci.

**2.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zakazuje się lokalizacji:

- 1) usług w zakresie:
  - a) handlu o powierzchni sprzedaży większej, niż wynika to z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) usług z zakresu napraw i serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,
  - c) usług składowania i magazynowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
  - d) usług demontażu pojazdów i maszyn,
  - e) stacji paliw, punktów poboru paliw,
  - f) produkcji i przetwórstwa, składów, w tym składów węgla,
  - g) obiektów związanych z przechowywaniem zwłok ludzkich, w szczególności w zakładach pogrzebowych, domach pogrzebowych, za wyjątkiem terenu 1U\_J,
  - h) krematoriów,
  - i) stolarni;
- 2) budynków na terenach: ZP, ZP/WS, KDL, KDD, KDW.

**§ 56.** W zakresie szczególnych 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 według parametrów ustalonych dla działek w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym, jeśli takiej powierzchni nie określono dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości z ustaleniem dowolnej powierzchni działki;
- 3) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 20 m;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 50° - 130°.

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

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) zachowanie ciągłości poszczególnych elementów urządzenia dróg;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych w obszarze planu oraz poza planem;
- 4) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 5) zasady lokalizacji stanowisk postojowych:
  - a) zapewnienie odpowiedniej liczby stanowisk postojowych zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, w tym zapewnienie odpowiedniej ilości stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym, jeśli liczba stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie wynika z przepisu odrębnego to w przypadku, gdy obliczona według ustaleń szczegółowych sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie:
    - 1 stanowisko, jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 25,
    - 2 stanowiska, jeżeli liczba stanowisk wynosi 26 – 75,
    - 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 75,
  - b) dla obiektów mieszczących różne funkcje należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych, wykonując obliczenia dla każdej funkcji osobno, a całkowita liczba stanowisk ma stanowić sumę tych obliczeń;
  - c) lokalizację stanowisk postojowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, wliczając w to stanowisk postojowe w garażach, pod wiatami i na parkingach podziemnych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - d) w przypadku wydzielania nowych lokali mieszkalnych w istniejących budynkach, należy zapewnić minimalną liczbę stanowisk postojowych, jak określono w ustaleniach dla nowych budynków, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji obiektów budowlanych, drzew i prowadzenia robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych.

**§ 58.** 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,

- d) odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej w tym:
    - budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych, kablowych,
    - lokalizację stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych,
    - dla usytuowania urządzeń elektrycznych, w tym stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie ustalonych na rysunkach planu linii zabudowy,
  - f) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości, bądź odprowadzenie ich do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) realizację rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych w szczególności: zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy z istniejącej i rozbudowanej sieci ciepłowniczej;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się budowę linii telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią;
- 7) dopuszcza się przebudowę linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe;
- 8) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym ogniwa fotowoltaiczne można lokalizować wyłącznie na dachach budynków lub wiat oraz jako wyposażenie terenów dróg.

**§ 59.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 60.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów MN, MN/U, MW, MW/U, U, KP;
- 2) 0% - dla pozostałych terenów.

**§ 61.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Dariusz Kaźmierczak**

Załącznik Nr 1A do uchwały Nr LXVI/564/2022

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 3 listopada 2022 r.

## Rysunek planu



# MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW W MIEŚCIE ŻNINIE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ŻNIN  
SKALA 1:10 000

OBSZAR POŁOŻONY PRZY UL. ALIANTÓW I UL. ŻYTNIEJ



--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSOWYM

Tereny przeznaczone do zabudowy:

Tereny zabudowy mieszkaniowej  
z towarzyszącą zabudową usługową  
MZi zabudowa wielorodzinna  
MZi zabudowa jednorodzinna  
MZi zabudowa wzdłużowa

Tereny urządzone i zabudowane

Zieleń urzędowa, parki

Zieleni i komunalna

Wskazanie dróg lokalnych i drogowych

Trasy rowerowe

## OZNACZENIA:

--- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSOWYM

--- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

--- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

KP TEREN GARAŻY

ZP/WS TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ I WÓD POWIERZCHNIOWYCH  
ŚRODLADOWYCHCAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH  
GZWP NR 143 SUBZBIORNIK INOWROCŁAW – GNIEZNO

Załącznik nr 1A do uchwały  
Nr ...  
Rady Miejskiej w Żninie  
z dnia ... r.

Załącznik Nr 1B do uchwały Nr LXVI/564/2022

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 3 listopada 2022 r.

## Rysunek planu



Załącznik Nr 1C do uchwały Nr LXVI/564/2022

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 3 listopada 2022 r.

## Rysunek planu

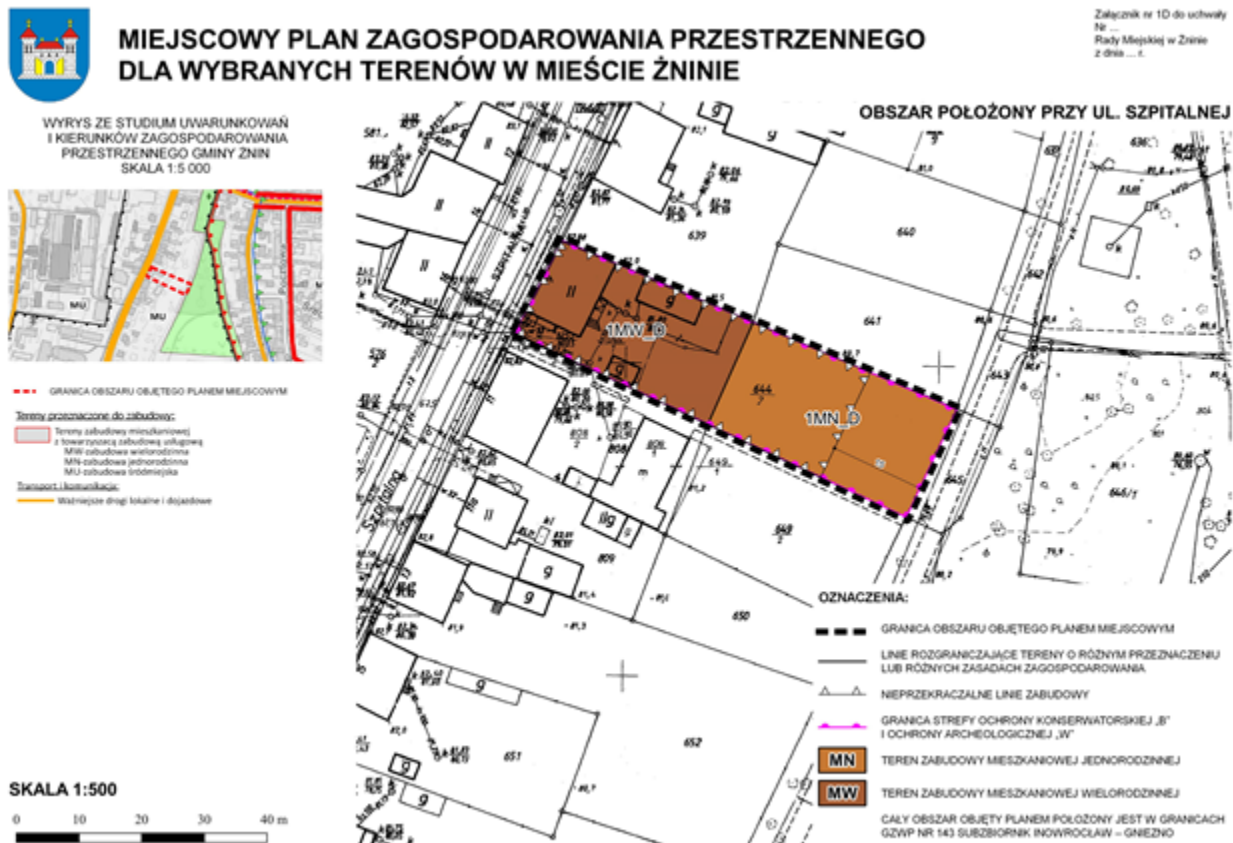


Załącznik Nr 1D do uchwały Nr LXVI/564/2022

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 3 listopada 2022 r.

## Rysunek planu







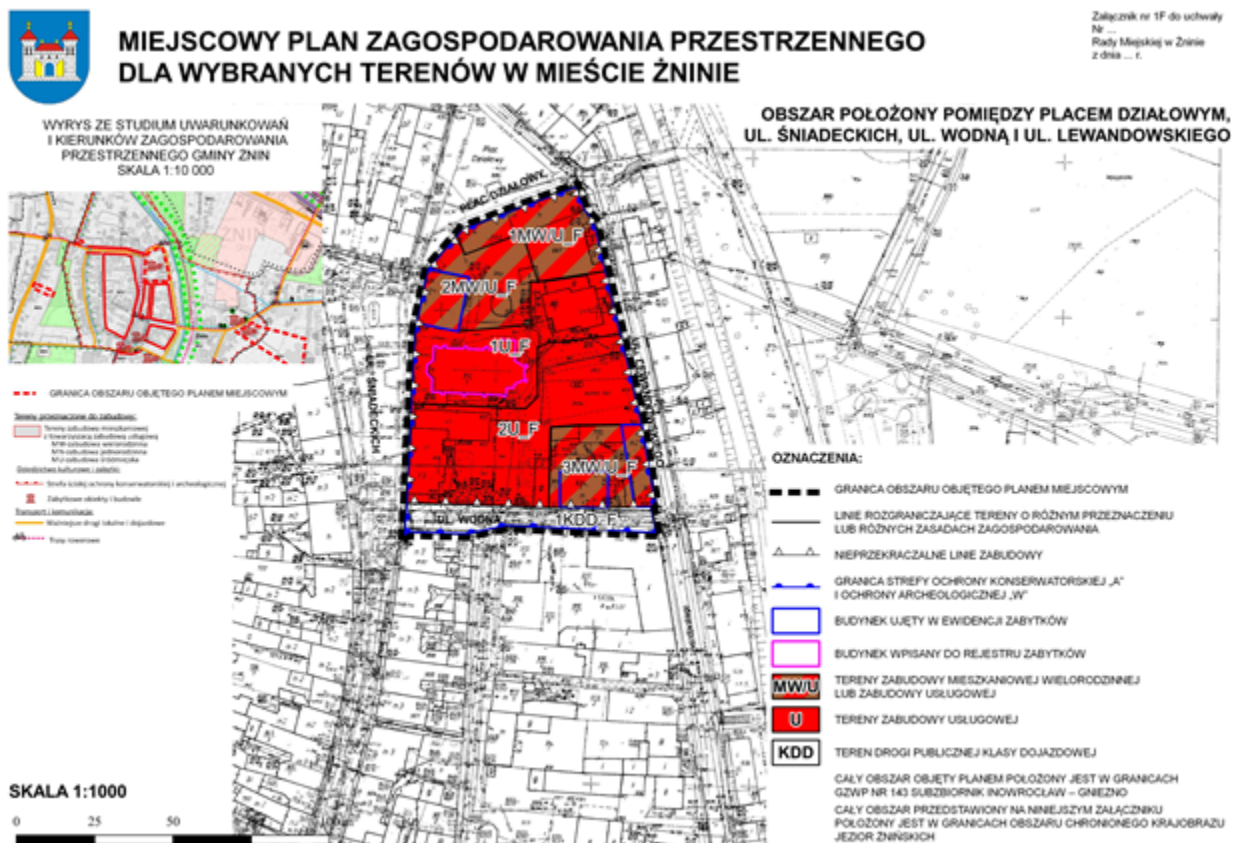


Załącznik Nr 1F do uchwały Nr LXVI/564/2022

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 3 listopada 2022 r.

## Rysunek planu



Załącznik Nr 1G do uchwały Nr LXVI/564/2022  
Rady Miejskiej w Żninie  
z dnia 3 listopada 2022 r.

### Rysunek planu



Załącznik Nr 1H do uchwały Nr LXVI/564/2022

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 3 listopada 2022 r.

## Rysunek planu







Załącznik Nr 1J do uchwały Nr LXVI/564/2022

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 3 listopada 2022 r.

## Rysunek planu

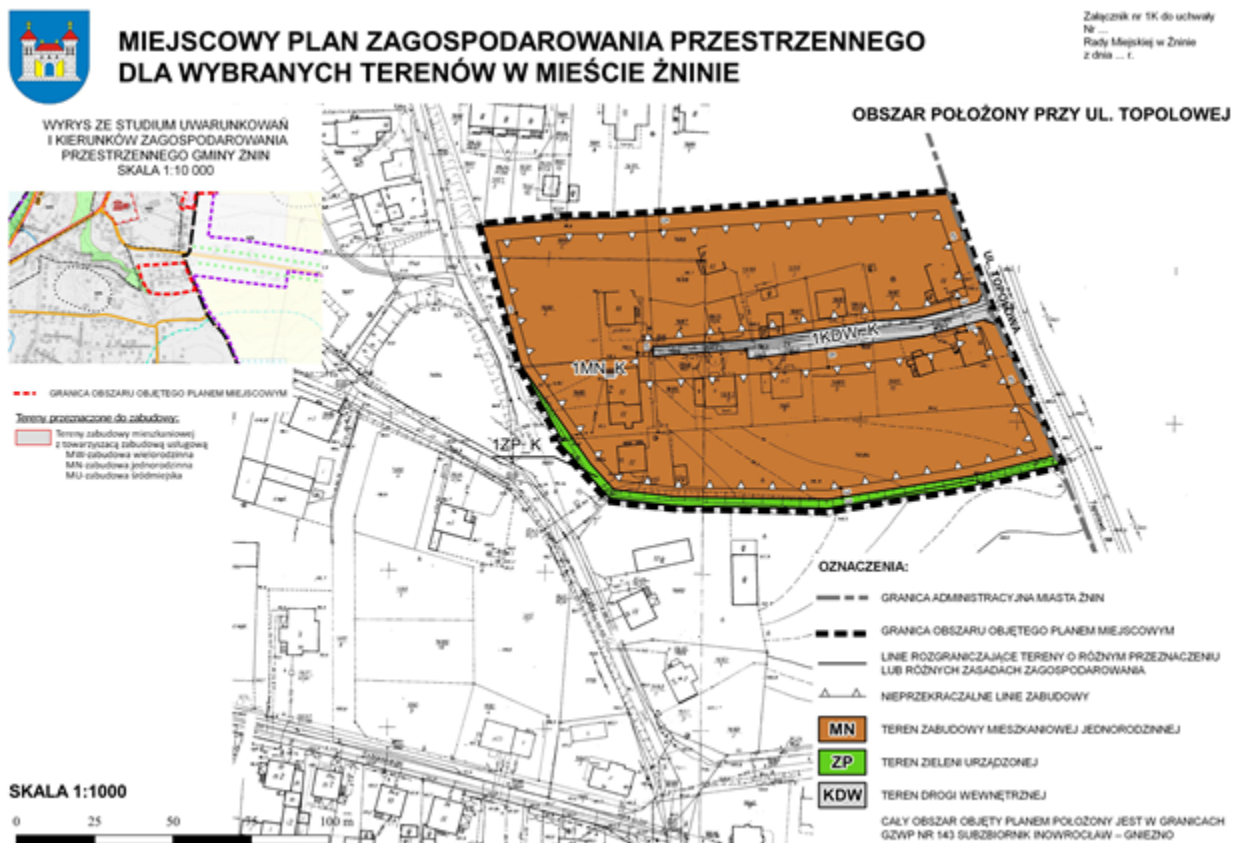


Załącznik Nr 1K do uchwały Nr LXVI/564/2022

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 3 listopada 2022 r.

## Rysunek planu



Załącznik Nr 1L do uchwały Nr LXVI/564/2022

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 3 listopada 2022 r.

## Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/564/2022

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 3 listopada 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w mieście Żninie**

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

**§ 1.** Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 11 lutego do 4 marca 2022 r. oraz w terminie składania uwag - do dnia 21 marca 2022 r. wpłynęły 4 uwagi, z których część nie została uwzględniona przez Burmistrza.

1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

**1) treść uwagi:**

- a) Korekta oznaczenia terenu w § 34 1MW/U\_G zamiast 1MW\_G;
- b) § 34 pkt 1 lit a zmienić zapis na: budynki mieszkalne wielorodzinne lub budynki usługowe;
- c) § 34 pkt 4 zmienić zapis na: dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków o wysokości do 10 m;
- d) § 34 pkt 5 zmienić zapis na: wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie większą niż:
  - 10 m dla budynków z dachem płaskim,
  - 15 m dla budynków z dachem stromym, przy czym gzyms lub okap nie wyżej niż 10 m
- e) § 34 pkt 7 zmienić na: powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej
- f) § 34 pkt 8 zmienić na: intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0 przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,1 do 1,8
- g) § 34 pkt 9 zmienić na: powierzchnię biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej
- h) § 34 pkt 11 zmienić na: liczbę stanowisk postojowych 0-1,0 stanowiska na każde mieszkanie
- i) § 35 pkt 2 zmienić na: możliwość zmniejszenia lub zasypania zbiornika wodnego (zbiornik został wykopany nielegalnie, bez stosownych pozwoleń);

**2) rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

- 3) uzasadnienie rozstrzygnięcia:** zgodnie z wcześniejszymi zaleceniami komisji Rady Miejskiej zostały określone zasięgi terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz zasięg terenu zieleni. Nie zostanie wprowadzona możliwość lokalizacji budynków usługowych, przy czym proponuje się zwiększenie powierzchni sprzedaży handlu w lokalach usługowych do 400 m<sup>2</sup>. Parametry zabudowy są dostosowane do zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie. Nie jest korzystne zwiększenie wysokości zabudowy, ani powierzchni zabudowy. Ponadto nie jest możliwa realizacja tak intensywnej zabudowy przy zachowaniu racjonalnych wskaźników parkingowych. Proponowany w uwadze wskaźnik, faktycznie ustala 0 miejsc parkingowych, co nie odpowiada ani zapotrzebowaniu, ani realiom użytkowania terenów mieszkaniowych. Rada Miejska już uprzednio nie wyraziła zgody na realizację na terenie wyłącznie zabudowy usługowej zamiennie do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zgodnie z zapisami projektu planu dopuszcza się ujęcie w bilansie powierzchni biologicznie czynnej terenu 1MW\_G do 30% powierzchni terenu 1ZP/WS\_G, co jest rozwiązaniem bardzo korzystnym i tym samym nie ma powodu zmniejszania jeszcze bardziej wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenie.

2. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

**1) treść uwagi:**



- a) w § 43 pkt1 zawarcie zapisu pozwalającego w pełni zachować istniejącą funkcję dla działki tj. nadać mu brzmienie „1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej a) budynków usługowych mieszczących usługi ogólne, usługi takie jak usługi pogrzebowe. Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24.12.2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD)-96.03Z Pogrzeby i działalność pokrewna; b) mieszkań w budynku usługowym jako funkcji uzupełniającej , powierzchni maksymalnej do 30% powierzchni całkowitej budynku, c) urządzeń budowlanych, d)dojść i dojazdów, e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;”,
- b) wykreślenie zakazu budowy krematoriów; brak przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które dopuszczałyby możliwość by gmina wskazywała zakaz budowy krematoriów;

2) **rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona;

3) **uzasadnienie rozstrzygnięcia:** podklasa PKD 96.03Z obejmuje: „- grzebanie i kremację zwłok ludzkich i zwierzęcych oraz usługi powiązane: - przygotowanie zwłok do pochówku lub kremacji, balsamowanie zwłok, - usługi zakładów pogrzebowych, - przeprowadzenie pogrzebu lub kremacji, - wynajmowanie przygotowanego miejsca w domach pogrzebowych, - dzierżawę lub sprzedaż grobów, - opiekę i utrzymywanie grobów i mauzoleów.” Projekt planu ustala możliwość lokalizacji określonych budynków na terenach o określonych przeznaczeniach. Stąd też plan odwołuje się do Klasyfikacji Obiektów Budowlanych a nie klasyfikacji działalności. Wymienione w PKD usługi nie są wykonywane wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 1U\_J. Przykładowo grzebanie zwłok odbywa się na cmentarzach, które mają odrębne przeznaczenie i odrębne usytuowanie. Nie można zatem utożsamiać usług wymienionych w PKD z formą przestrzenną ich lokalizacji. Plany miejscowe służą porządkowaniu przestrzeni i zgodnie z decyzją Rady Miejskiej projekt planu ustalając rodzaje funkcji możliwych do lokalizacji na danym terenie, bierze również pod uwagę eliminowanie możliwych konfliktów. Stąd zapisy o braku możliwości lokalizacji krematorium wymienionego w PKOB odrębnie od domu pogrzebowego. Ponadto sama klasyfikacja PKD odwołuje się również do sformułowania „dom pogrzebowy”, zatem do jednego z miejsc wykonywania wymienionych rodzajów usług.

3. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

- 1) **treść uwagi:** w części opisowej § 41 pkt. 1) - MPZP tworzy katalog obiektów jakie można zrealizować w obrębie konturu 1MW \_J pomijając szereg obiektów towarzyszących. Z uwagi na brak możliwości wykonania podpiwniczenia projektowanych budynków spowodowane wysokim poziomem wód gruntowych - Proponuję uzupełnienie w/w katalogu obiektów o zapis dot. budowli związanych z funkcją terenu tj. wiaty śmietnikowe, wiaty rowerowe, bud. gospodarcze czy garażowe, które stanowiłyby nawiązanie do obiektów zlokalizowanych na działkach sąsiednich;
- 2) **rozstrzygnięcie pkt 1 :** uwaga nieuwzględniona;
- 3) **uzasadnienie rozstrzygnięcia:** zgodnie z projektem planu celowe jest wykluczenie możliwości realizacji wymienionych obiektów, szczególnie odrębnych budynków gospodarczych czy garażowych – tego typu funkcje mają być wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne, wprowadzono do planu zapisy o lokalizacji wiat śmietnikowych;
- 4) **treść uwagi:** w części opisowej § 41 pkt. 12), lit. a) - MPZP przewiduje 2 miejsca postojowe dla pojazdów na każde mieszkanie - Proponuję zmianę wskaźnika na 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny z uwagi na brak możliwości podpiwniczenia (wody gruntowe) i fakt, że niektóre z lokali mieszkalnych będą mało metrażowe (kawalerki);
- 5) **rozstrzygnięcie pkt 4:** uwaga nieuwzględniona;
- 6) **uzasadnienie rozstrzygnięcia:** wskaźnik liczby miejsc postojowych wynika z ustaleń studium, uwarunkowań dotyczących użytkowania terenów mieszkaniowych i uwzględnia obecne trendy związane z liczbą posiadanych samochodów;
- 7) **treść uwagi:** w części opisowej § 42 pkt. 1) - MPZP tworzy katalog obiektów jakie można zrealizować w obrębie konturu 1MW/U\_J pomijając szereg obiektów towarzyszących lub uzupełniających zabudowę - Proponuję uzupełnienie w/w katalogu obiektów o zapis dot. budowli tj. budowle związane z funkcją terenu np. wiaty, budynki gospodarcze lub techniczne czy wolno stojące urządzenia techniczne, które stanowiłyby nawiązanie do obiektów zlokalizowanych na działkach sąsiednich (każda z działek przylegających posiada takie obiekty!!!);

- 8) **rozstrzygnięcie pkt 7:** uwaga nieuwzględniona;
- 9) **uzasadnienie rozstrzygnięcia:** zgodnie z projektem planu celowe jest wykluczenie możliwości realizacji wymienionych obiektów, szczególnie odrębnych budynków gospodarczych czy garażowych – tego typu funkcje mają być wbudowane w budynki mieszkalne wielorodzinne. Urządzenia związane z budynkami można lokalizować zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi i zapisami ogólnymi projektu planu. wprowadzono do planu zapisy o lokalizacji wiat śmietnikowych;
- 10) **treść uwagi:** w części opisowej § 42 pkt. 9), lit. a) - MPZP przewiduje 2 miejsca postojowe dla pojazdów na każde mieszkanie - Proponuję zmianę wskaźnika na 1,5 miejsca na 1 lokal mieszkalny z uwagi na brak możliwości podpiwniczenia (wody gruntowe) i fakt, że niektóre z lokali mieszkalnych będą małometrażowe (kawalerki);
- 11) **rozstrzygnięcie pkt 10:** uwaga nieuwzględniona;
- 12) **uzasadnienie rozstrzygnięcia:** wskaźnik liczby miejsc postojowych wynika z ustaleń studium, uwarunkowań dotyczących użytkowania terenów mieszkaniowych i uwzględnia obecne trendy związane z liczbą posiadanych samochodów, wskaźnik obrazuje średnią wartość dla całego budynku i funkcji;
- 13) **treść uwagi:** w części opisowej § 44 pkt. 1) tworzy katalog obiektów jakie można zrealizować w obrębie konturu 2U\_J pomijając szereg obiektów towarzyszących. Proponuję uzupełnienie w/w katalogu obiektów o zapis dot. budowli tj. budowle związane z funkcją terenu np. wiaty, budynki gospodarcze lub techniczne czy wolno stojące urządzenia techniczne, które stanowiłyby nawiązanie do obiektów zlokalizowanych na działkach sąsiednich (każda z działek przylegających posiada takie obiekty!!!);
- 14) **rozstrzygnięcie pkt 13:** uwaga nieuwzględniona;
- 15) **uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Zgodnie z projektem planu celowe jest wykluczenie możliwości realizacji wymienionych obiektów, szczególnie odrębnych budynków gospodarczych – tego typu funkcje mają być wbudowane w budynki usługowe; urządzenia związane z budynkami można lokalizować zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi i zapisami ogólnymi projektu planu, wprowadzono do planu zapisy o lokalizacji wiat śmietnikowych;
- 16) **treść uwagi:** w części opisowej § 44 pkt. 4), lit. a) - MPZP przewiduje wysokość zabudowy dla budynków nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym z poddaszem użytkowym oraz nie większą niż 10,5 m, z zastrzeżeniem lit. b - proponuję by ten zapis dotyczył wyłącznie budynków z dachem płaskim.
- 17) **rozstrzygnięcie pkt 16:** uwaga nieuwzględniona;
- 18) **uzasadnienie rozstrzygnięcia:** dopuszczenie dachów płaskich możliwe jest wyłącznie wzdłuż ul. Klemensa Janickiego i wyłącznie w parametrach, jak na terenach sąsiednich – do 7,5 m wysokości, nie są dopuszczone wysokości 10,5 m dla dachów płaskich; zapisy zostały uzgodnione z konserwatorem zabytków.

§ 2. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 17 czerwca do 8 lipca 2022 r. oraz w terminie składania uwag - do dnia 25 lipca 2022 r. wpłynęły 2 uwagi, z których część nie została uwzględniona przez Burmistrza.

1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną:

- 1) **treść uwagi:** w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się w projekcie planu zakaz budowy krematoriów, należy ten zapis wykreślić, ponieważ nie ma przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które dopuszczałyby możliwość by gmina wskazywała zakaz budowy krematoriów. Samo dopuszczenie obiektów związanych z przechowywaniem zwłok ludzkich, w szczególności w zakładach pogrzebowych, domach pogrzebowych dla terenu oznaczonego 1U\_J oznacza, że gmina dopuszcza prowadzenie działalności dotyczącej prowadzenia działalności związanej z pogrzebami i działalnością pokrewną, zdefiniowanych w podklasie PKD - 96.03.Z, która obejmuje grzebanie i kremację zwłok ludzkich i zwierzęcych oraz usługi powiązane: przygotowanie zwłok do pochówku lub kremacji, balsamowanie zwłok, usługi zakładów pogrzebowych, przeprowadzenie pogrzebu lub kremacji, wynajmowanie przygotowanego miejsca w domach pogrzebowych, dzierżawę lub sprzedaż grobów, opiekę i utrzymywanie grobów i mauzoleów. Zgodnie z przyjętą linią orzeczniczą "Gwarancję ochrony praw osób, których interesy mogą zostać naruszone przez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi nie tylko ustawowo określony

tryb postępowania. Gwarancją taką jest przede wszystkim rzeczywista, a nie pozorna możliwość wpływania na rozwiązania przyjęte w uchwalonym planie. Niemożność wprowadzenia jakichkolwiek zmian do projektu (a ściślej zasad na jakich oparto się tworząc plan zagospodarowania przedmiotowych terenów) sprawia, że gwarantowany ustawowo tryb rozwiązywania konfliktów między interesami obywateli i wspólnoty samorządowej nie spełnił swej roli. Tworzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawnia wielokrotnie istnienie sprzecznych interesów różnych podmiotów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej a samą wspólnotą i w procesie stanowienia tego planu gmina musi te konflikty rozstrzygać przyjmując optymalne rozwiązanie mieszczące się w granicach obowiązujących przepisów" (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 07.09.2006 r.; II SA/Wr 604/05);

2) **rozstrzygnięcie pkt 1:** uwaga nieuwzględniona;

3) **uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Plan miejscowy określa przeznaczenie terenu, co oznacza ustalenie funkcji dla projektowanej zabudowy i dla sposobu użytkowania terenu, zatem plan miejscowy ustala zarówno funkcje dopuszczone jak i funkcje zakazane na danym terenie; gmina, stosując wymienione zakazy, kieruje się analizą istniejącego i planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich, tak by zagospodarowanie to nie powodowało konfliktów funkcjonalnych i przestrzennych. Plan miejscowy tym samym przyjmuje optymalne rozwiązanie mieszczące się w granicach obowiązujących przepisów, ważąc interesy inwestorów i mieszkańców.

Przytoczony przez osobę składającą uwagę wyrok dotyczy możliwości zagospodarowania terenów rolniczych i wprowadzenia zakazu zabudowy na działkach osób skarżących plan. Wyrok skupia się na braku wypełnienia przez gminę wymogów proceduralnych, które wynikały z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa ta nie obowiązuje od 2003 r., zatem przytoczony wyrok nie może służyć w żaden sposób do uzasadnienia stanowiska osoby składającej uwagę do planu opracowywanego obecnie.

Przytaczając treść uzasadnienia wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 3 czerwca 2022 r. (II SA/Łd 861/21), znajdujemy całkowite poparcie dla możliwości wykluczania wybranych funkcji na omawianym terenie:

„... skoro można w planie miejscowym przewidzieć całkowity zakaz zabudowy, to tym bardziej można umieścić w nim przepisy, z których wynikać będzie zakaz zabudowy budynków pewnego rodzaju lub budynków przekraczających jakieś parametry opisujące wielkość budynku. Tym sposobem można też wprowadzić na wskazanym terenie zakaz prowadzenia określonej działalności. (...) Wykonywanie prawa własności nie może polegać na nadużywaniu tego prawa i dopuszczaniu za wszelką cenę negatywnego oddziaływania na szereg innych nieruchomości w interesie jednego z właścicieli. (...) Skarżący nie mogą oczekiwać, że jako właściciel ma prawo do wykorzystywania nieruchomości w sposób subiektywnie dla niego optymalny.”;

4) **treść uwagi:** w § 43 punkt 1 zawrzeć zapis, pozwalający w pełni zachować istniejącą funkcję dla działki, tj. nadać mu brzmienie: „1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej: a) budynków usługowych mieszczących usługi ogólne, usługi takie jak usługi pogrzebowe, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 24.12.2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) - 96.03.Z Pogrzeby i działalność pokrewna; b) mieszkań w budynku usługowym, jako funkcji uzupełniającej, o powierzchni maksymalnej do 30% powierzchni całkowitej budynku, c) urządzeń budowlanych, d) dojeżdż i dojazdów, e) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;”;

Zawarcie takiego zapisu zgodne będzie z obecnym zagospodarowaniem przedmiotowej nieruchomości oraz przeznaczeniem realizowanych na niej usług związanych z pogrzebami i działalnością pokrewną. Przewidziana w planie podklasa PKD - 96.03.Z, nie przewidywałaby utrzymania terenów zieleni na cmentarzach, sklasyfikowanego w 81.30.Z. oraz działalności usługowej związanej z praktykami religijnymi związanymi z uroczystościami pogrzebowymi, sklasyfikowanych w 94.91.Z. Zapis taki byłby przede wszystkim zgodny z techniką legislacyjną, kierująca się zasadami wykładni gramatycznej i celowościowej. Odnośnie wykładni gramatycznej, pisząc o usługach nie możemy doprecyzowywać ich jako: dom pogrzebowy. Zgodnie z ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane jest to budynek - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach. Z definicji wynika więc, że nie jest to usługa, a taki zapis zawarto w projekcie planu. Odnośnie

wykładni celowościowej, cel jakim jest w planie zachowanie istniejącej dla danego terenu funkcji, wyklucza wprowadzanie wyłączeń dla tej funkcji, określonej przepisami powszechnie obowiązującymi (Polska Klasyfikacja Działalności) z wyjątkiem, dotyczących ewentualnego ograniczenia powierzchni obiektów budowlanych, które można posadzić na przedmiotowej działce;

5) **rozstrzygnięcie pkt 4:** uwaga nieuwzględniona;

6) **uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Projekt planu miejscowego ustala możliwość lokalizacji określonych budynków na terenach o określonych przeznaczeniach. Stąd też plan odwołuje się do Klasyfikacji Obiektów Budowlanych a nie klasyfikacji działalności.

Nie można utożsamiać usług wymienionych w PDK z formą przestrzenną ich lokalizacji. Plany miejscowe służą porządkowaniu przestrzeni i zgodnie z decyzją Rady Miejskiej projekt planu, ustalając rodzaje funkcji możliwych do lokalizacji na danym terenie, bierze również pod uwagę eliminowanie możliwych konfliktów. Stąd zapisy o braku możliwości lokalizacji krematorium wymienionego w PKOB odrębnie od domu pogrzebowego. Ponadto sama klasyfikacja PKD odwołuje się również do sformułowania „dom pogrzebowy”, zatem do jednego z miejsc wykonywania wymienionych rodzajów usług.

Przytoczone w uwadze argumenty dotyczące możliwych zapisów planu miejscowego prowadziłyby do sytuacji, w której plan określa wyłącznie gabaryty budynków a nie przeznaczenie funkcjonalne terenów, a co za tym idzie funkcji samych budynków. Mogłyby wówczas przykładowo postawać budynki o funkcjach produkcyjnych na terenach mieszkaniowych, co stoi w sprzeczności z celem uchwalania planów miejscowych.

Ponadto w ramach projektowanego przeznaczenia usługowego, plan miejscowy może ustalać rodzaje usług możliwych do lokalizacji na danym terenie – innych uwarunkowań lokalizacyjnych wymaga usługa oświaty, a innych usługa handlu czy przedmiotowe krematorium. Oczwistym zadaniem planu miejscowego jest kształtowanie funkcjonalno-przestrzenne zabudowy, a nie wyłącznie gabarytów budynków. Plan nie może ograniczać się wyłącznie do ogólnego ustalenia funkcji usługowej, jeśli uwarunkowania przestrzenne wskazują na możliwe konflikty związane z lokalizacją danego typu usługi. Na możliwe konflikty i konieczność lokalizacji zieleni izolacyjnej wskazywał również Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny na etapie opiniowania projektu planu miejscowego. Ponadto w trakcie trwania procedury planistycznej wpłynął wniosek mieszkańców (podpisany przez 200 osób), by nie dopuszczać lokalizacji krematorium na obszarze planu.

Plan miejscowy ustala przeznaczenie terenu, a w ramach danego przeznaczenia ustala szczegółowo rodzaje usług możliwe do realizacji na danym terenie, a tym samym w lokalizowanych budynkach. PKOB służy uszczegółowieniu zapisów planu, ze względu na to, że klasyfikacja ta wykorzystywana jest w projektach techniczno-budowlanych oraz w postępowaniach administracyjnych organów wydających pozwolenia na budowę.

Zgodnie z dotąd obowiązującym miejscowym planem, na rozpatrywanej działce, nie można było zlokalizować krematorium.

7) **treść uwagi:** uzupełnienie katalogu obiektów, które można zrealizować w konturze 2U\_J o wiaty z przeznaczeniem na cele usług;

8) **rozstrzygnięcie pkt 7:** uwaga nieuwzględniona;

9) **uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Zgodnie z projektem planu celowe jest wykluczenie możliwości realizacji wymienionych obiektów – wiat na cele usługowe - tego typu funkcje mają być lokalizowane w budynku.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/564/2022

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 3 listopada 2022 r.

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

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

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

- 1) zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, 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 i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Żnin oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym;
- 5) 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;
- 6) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Rady Miejskiej w Żninie.

**§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:**

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/564/2022

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 3 listopada 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne**