

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Żninie przy ul. Szpitalnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.¹⁾), z art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.²⁾) oraz Uchwały Nr IV/37/2024 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 20 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Żninie przy ul. Szpitalnej uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Żninie przy ul. Szpitalnej, zwany dalej planem, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin³⁾.

2. Plan stanowi częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnin⁴⁾,

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 2,36 ha, zlokalizowany w granicach miasta Żnin w rejonie ulic Szpitalnej i Dąbrowskiego.

4. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Żninie przy ul. Szpitalnej”, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

5. 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 2 do uchwały.

6. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne planu, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) meblach miejskich – należy przez to rozumieć elementy wyposażenia ulic, placów, alei pieszych, parków, zieleńców i innych przestrzeni publicznych takie, jak np.: słupy ogłoszeniowe, automaty informacyjne lub do sprzedaży biletów, produktów spożywczych i napojów, ławki, parkometry, stojaki na rowery, toalety publiczne, wiaty przystankowe, zegary, słupki, pacholki, ogródki gastronomiczne i inne;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość odsunięcia zewnętrznej ściany budynku lub innego obiektu budowlanego, określonego w planie, od linii rozgraniczającej terenu lub innego obiektu odniesienia;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527.

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

⁴⁾ Uchwała Rady Miejskiej w Żninie Nr XVII/159/2012 z dnia 30 marca 2012 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z dnia 25.04.2012 r. poz. 1000).

- 4) 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;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska w rozumieniu przepisów odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) granicę obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą oraz symbolem;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszary położone w strefie „B” i „W” ochrony konserwatorskiej.

2. Oznaczenia graficznie na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku symbolem: MW-U;
- 2) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: UZ.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków oraz nadziemnych obiektów kubaturowych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem lit. b - c,
 - b) na danym terenie przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszczenie usytuowania, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - pochylni, podjazdów, schodów zewnętrznych i tarasów poniżej parteru budynku,
 - zlokalizowanych powyżej parteru budynku: zadaszeń nad wejściem do budynku, balkonów, a także wykuszy wysuniętych przed lico ściany budynku o nie więcej niż 1,5 m,
 - gzymsów, okapów, dekoracji architektonicznej elewacji, rynien i rur spustowych wystających poza obowiązującą linię zabudowy o nie więcej niż 0,3 m z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - c) wyznaczone linie zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków oraz ich:
 - a) przebudowy,
 - b) zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie,
 - c) rozbudowy lub nadbudowy na zasadach określonych dla nowych budynków;
- 3) zachowanie odległości budynków od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się lokalizację budynków w zabudowie śródmiejskiej, w tym bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy, z uwzględnieniem ustaleń w pkt. 1;
- 4) dopuszczalną kolorystykę elewacji budynków realizowaną na nie mniej niż 80 % powierzchni ścian:
 - a) tynkowanych: kolory stonowane, pastelowe, w tym odcienie: bieli, szarości, beżu,
 - b) z okładziną ceramiczną: naturalne odcienie ceglaste, czerwone, bordowe,

- c) z okładziną z kamienia: naturalne kolory kamienia,
- d) z okładziną z blachy: odcienie szarości lub czerni,
- 5) zakaz stosowania barw jaskrawych dla elewacji i dachów;
- 6) w zakresie dachów: dopuszczenie zastosowania powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin;
- 7) nakaz stosowania ujednoliconej kolorystyki dachów i elewacji nowych obiektów w obrębie zespołów zabudowy;
- 8) zakaz lokalizacji obcych stylistycznie obiektów budowlanych w zakresie formy, konstrukcji i zdobień, charakterystycznych dla innych regionów kraju lub świata, takich, jak: chaty góralskie, budynki w stylu zamkowym;
- 9) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych, w tym paneli fotowoltaicznych, klimatyzatorów, urządzeń wentylacyjnych, w sposób niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie;
- 10) ochronę istniejących drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie wydzielenia działki o powierzchni mniejszej, niż ustalona w planie, wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem i ochrony stanu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) UZ - jak dla terenów szpitali w miastach,
 - b) MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 6) nakaz wykonania zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności dla projektowanych nawierzchni utwardzonych;
- 7) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ochronę konserwatorską i archeologiczną historycznego układu urbanistycznego Żnina w obszarze strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej, w której:
 - a) nakazuje się zachowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego w tym; historycznego podziału parcelacyjnego rozplanowania ulic, placów, wnętrz urbanistycznych i kompozycji zieleni,
 - b) w budynku przy ulicy Szpitalnej 30 nakazuje się ochronę, zachowanie i konserwację historycznej ceglanej elewacji budynku (byłej kaplicy od strony wschodniej budynku), w tym zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz okładziny ceglanej,

- c) dopuszcza się uzupełnienie zabudowy na działkach niezabudowanych 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,
- d) dopuszcza się rozbiórkę obiektów dysharmonijnych i substandardowych, nie stanowiących obiektów historycznie wartościowych,
- e) nakazuje się zachowanie istniejącej historycznej zieleni i jej rewaloryzacja,
- f) zakazuje się lokalizacji obiektów typowych i powtarzalnych,
- g) zakazuje się wprowadzanie wolnostojących masztów telefonii komórkowej oraz innych obiektów o gabarytach przewyższających istniejącą zabudowę,
- h) zakres ochrony archeologicznej określają przepisy odrębne.

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

- 1) lokalizację tablic informacyjnych;
- 2) słupów ogłoszeniowych o wysokości do 5 m;
- 3) wyposażenie terenów w zielen towarzyszącą zabudowie usługowej oraz mieszkaniowej w obiekty budowlane ułatwiające nawiązywanie kontaktów społecznych oraz umożliwiających rekreację na świeżym powietrzu i utrzymanie porządku;
- 4) dopuszczenie lokalizacji pomników, fontann, mebli miejskich.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem **MW-U** ustala się:

- 1) dopuszczenie zachowania, rozbudowy i przebudowy istniejących budynków lub lokalizacji nowych budynków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży, wiat,
 - b) urzędzeń budowlanych,
 - c) dojść i dojazdów,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz sytuowania budynków i nadziemnych budowli kubaturowych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość dla:
 - a) budynków mieszkalnych – do trzech kondygnacji nadziemnych, oraz nie więcej niż 15 m,
 - b) pozostałych obiektów do 3,5 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 11) z zastrzeżeniem § 14 pkt 2 liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych nie mniejszą niż:
 - a) 1 miejsce na każde mieszkanie;
 - b) 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 12) lokalizację miejsc do parkowania rowerów w ilości nie mniejszej niż:

- a) 20 % miejsc parkingowych dla usług,
- b) 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczonym symbolem: **UZ** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków lub budowli usługowych związanych z ochroną zdrowia lub pomocą społeczną;
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) garaży, wiat,
 - b) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie: budynków i nadziemnych budowli kubaturowych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z §5 pkt 1;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość zabudowy: do czterech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 20 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 2,0;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,15;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 11) z zastrzeżeniem § 14 pkt 2 liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych nie mniejszą niż: 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 12) lokalizację miejsc do parkowania dla rowerów w ilości nie mniejszej niż 20 % miejsc parkingowych dla usług.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń ze względu na położenie terenu objętego planem poza wyżej wymienionymi obszarami.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w planie nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizacji usług w zakresie:
 - a) edukacji,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m²,
 - c) warsztatów blacharskich i lakiernictwa samochodowego,
 - d) skupu i magazynowania złomu,
 - e) składów węgla,
 - f) spalarni zwłok, krematoriów;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, zachowanie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych:
 - a) napowietrznych nn 0,4kV – o szerokości 7 m, tj. po 3,5 m od osi linii na stronę,

- b) podziemnych kablowych średniego napięcia SN 15 kV oraz niskiego napięcia nn 0,4 kV – o szerokości 0,5 m , tj. po 0,25 m od osi linii na stronę;
- 3) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego i urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, przy czym przy przebudowie należy zapewnić rozwiązania zastępcze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza planem;
- 2) zasady lokalizacji miejsc do parkowania:
 - a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) sumaryczną liczbę miejsc do parkowania dla budynków wielofunkcyjnych,
 - c) lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach, z dopuszczeniem lokalizacji nie więcej niż 50% miejsc parkingowych poza działką budowlaną,
 - d) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w strefach zamieszkania i w strefach ruchu, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych, a na pozostałych terenach w liczbie nie mniejszej niż 6 % ogólnej liczby miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż 1,
 - e) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków dopuszczenie zachowania dotychczasowej liczby miejsc parkingowych lub zapewnienia mniejszej liczby miejsc parkingowych niż wynika z ustaleń planu – o ile nie zwiększa się:
 - liczby lokali mieszkalnych,
 - powierzchni użytkowej budynku o więcej niż 5 %;
- 3) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

§ 15. 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, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie wód opadowych i roztopowych dopuszcza się:
 - a) ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - b) zagospodarowanie w granicach działki budowlanej, w tym w szczególności wód odprowadzanych z powierzchni niezanieczyszczonych,
 - c) lokalizację urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody lub stosowanie rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych,
 - d) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;

- 6) ustala się zaopatrzenie terenów zabudowy w energię elektryczną:
- a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, w tym:
 - budowę linii elektroenergetycznych sn 15 kV i nn 0,4 kV wyłącznie jako podziemnych, kablowych,
 - dopuszczenie zachowania istniejących stacji transformatorowych lub ich przebudowy i zmiany lokalizacji,
 - dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych na pozostałych terenach,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się lokalizacji:
 - biogazowni,
 - elektrowni wiatrowych,
 - wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych przekraczających moc mikroinstalacji;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w ciepło z:
- a) indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia o niskich wskaźnikach emisji,
 - b) odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b, w tym w szczególności:
 - pomp ciepła,
 - kolektorów słonecznych;
- 8) dopuszczenie budowy sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia dla zaopatrzenia terenów zabudowy w gaz.
- § 16.** Nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.
- § 17.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.
- § 18.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.
- § 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia.....2025 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Żninie przy ul. Szpitalnej, 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Żnin oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 2) 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.
- 3) 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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

**Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla terenu położonego w Żninie przy ul. Szpitalnej**

Uzasadnienie

Plan obejmuje obszar opracowania o powierzchni całkowitej 2,36 ha, zlokalizowany w granicach miasta Żnin w rejonie ulic Szpitalnej i Dąbrowskiego. Uchwałą o przystąpieniu objęto działki o numerach ewidencyjnych nr 588/4, 2851/1, 2851/3, 2851/4, 2855 w obrębie Żnin Miasto. Z opracowania wyłączono jedynie fragmenty działek stanowiących części pasa ulic Dąbrowskiego i Szpitalnej. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenu pod:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku symbolem: MW-U;
- 2) teren usług zdrowia i opieki społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: UZ.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem teren zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej z towarzyszącą zabudową usługową. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin przyjętego uchwałą Nr XXVIII/305/2020 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 29 grudnia 2020 r.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono w celu umożliwienia rozbudowy Pałuckiego Centrum Zdrowia o nowy budynek ambulatoryjny, który zlokalizowany ma zostać w zachodniej części działki 2851/4.

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

Plan miejscowy uwzględnia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1 - 2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – utrzymuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, umożliwiając uzupełnienie zabudowy zgodnie z funkcją terenów sąsiednich. Zabudowa jest realizowana głównie w zasięgu wyznaczonych w studium zwartych struktur funkcjonalno - przestrzennych oraz w zasięgu jej występowania. Ustala harmonijne zasady zagospodarowania całego obszaru, uwzględniając ograniczenia wynikające z istniejącej zabudowy i infrastruktury oraz warunków fizjograficznych i kulturowych.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowo-zachodniej części miasta Żnin, przyjęty uchwałą Nr XVII/159/2012 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 30 marca 2012 r., który dla wskazanego obszaru przewiduje funkcję usługową oraz w niewielkim fragmencie mieszkaniową jednorodzinną.

Wymogi ochrony środowiska spełniają zapisy § 5 niniejszej uchwały. W granicach lub na styku opracowania planu nie występują siedliska przyrodnicze ani gatunki będące przedmiotem ochrony.

W oparciu o aktualne mapy zagrożenia powodziowego ustalono, iż w granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Ze względu na położenie części planu w zasięgu strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej ustalenia wymogów dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zapisano w § 7 niniejszej uchwały.

Zapisy planu dotyczące: przeznaczenie pod usługi zdrowia i pomocy społecznej, parametrów i wskaźników zabudowy, ustalenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych także dla pojazdów wyposażonych kartę parkingową spełniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami, w tym uniwersalnego projektowania. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

Większość terenu objętego niniejszą uchwałą stanowi własność Powiatu Żnińskiego i spółek prowadzących działalność w zakresie usług zdrowia i pomocy społecznej, jedynie dz. nr 588/4 jest w znacznym stopniu własnością osób fizycznych. Dodatkowo w granicach opracowania znajdują się działki o numerach 2851/1 oraz 2851/3, na których zlokalizowane są obiekty infrastruktury technicznej, własności Enea Operator Sp z o. o.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności spełnia istniejące uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych w sąsiedztwie planu i na terenach przyległych.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał okres zbierania wniosków oraz konsultacji społecznych, przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej www.bip.gminaznin.pl. Podsumowaniem przeprowadzenia konsultacji jest opracowanie raportu z konsultacji społecznych, który będzie prezentowany radzie gminy przy podejmowaniu uchwały w sprawie miejscowego planu.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych, w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Uchwała nie stanowi realizacji wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej. Uchwała dotyczy terenów śródmiejskich z istniejącą zabudową usług zdrowia, która jest położona stycznie do zwartej zabudowy miasta Żnin.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W wyniku uchwalenia planu nie przewiduje się zwiększenie wpływów z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków oraz podatku od czynności cywilnoprawnych. Nie przewiduje się wydatków na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, koszty budowy infrastruktury drogowej oraz technicznej. Nie przewiduje się wpływów z renty planistycznej ani opłaty adiacenckiej.

Sporządzenie planu jest zgodne z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiącą wnioski z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Żnin, przyjętą uchwałą Rady Miejskiej w Żninie Nr LXXIX/654/2023 z dnia 30 czerwca 2023 r.

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

Rada Miejska w Żninie w dniu 20 września 2024 r. podjęła uchwałę Nr IV/37/2024, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Żninie przy ul. Szpitalnej.

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

- 1) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu ogłosił w prasie „Pałuki” w dniu 10 października 2024 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;
- 2) pismem z dnia 10 października 2024 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;
- 3) pismem z dnia 10 października 2024 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;
- 5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 6) dnia 09 czerwca 2025 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

- 7) w dniu 23czerwca 2025 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu 26 czerwca 2025 r. uzyskał opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniu 10 czerwca 2025 r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 10) w dniach od 27 maja 2025 do 17 czerwca 2025 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym z: wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;
- 11) o rozpoczęciu konsultacji społecznych ogłosił w miejscowej prasie („Pałuki” w dniu 10 lipca 2025 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;
- 12) w dniach od 10 lipca 2025 r. do 14 sierpnia 2025 r. przeprowadził konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w tym:
 - a) w dniu 21 lipca 2025 r. zorganizował spotkanie otwarte w siedzibie Centrum Sportów Wodnych w Żninie ul. Szkolna 12,
 - b) w dniu 23 lipca 2025 r. w godz. od 16:30 do 17:30 zorganizował telefoniczny dyżur projektanta,
 - c) przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 14 sierpnia 2025 r., w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

W prognozie oceniono, że struktura funkcjonalno - przestrzenna, określona w planie, stwarza korzystne warunki dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego, a przyjęte rozwiązania dotyczące ochrony środowiska zapewniają utrzymanie jego standardów na właściwym poziomie.

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

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.