

**UCHWAŁA NR XIV/159/2025
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 24 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wójcin

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⁾), 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 III/20/2024 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 26 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wójcin uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wójcin, zwany dalej planem stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin³⁾, z wyłączeniem ustaleń dla lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, dla których nie ma zastosowania obowiązek stwierdzenia przez Radę Miejską w Żninie, że plan nie narusza ustaleń Studium, zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

2. Plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Chomiąża Księża, Kierzkowo, Skarbienice, Wenecja i Wójcin, Etap 5 sołectwo Wójcin⁴⁾.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 7,1 ha (obszar działek nr: 236/2 i 244 w Wójcinie).

4. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wójcin”, 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) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) nadziemnej budowli kubaturowej – należy przez to rozumieć budowlę, realizowaną jako obiekt nadziemny i nie zaliczaną do obiektu liniowego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku lub innego obiektu budowlanego wskazanego w planie od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym i numerem porządkowym;

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, 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 XXVII/304/2016 z dnia 9 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj-Pom. z 2016 r. poz. 4837).

- 6) usługach w rolnictwie – należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z prowadzonym gospodarstwem rolnym, np. przetwórstwo lub sprzedaż produktów rolnych, agroturystyka, wynajem maszyn rolniczych itp.;
- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni, składające się głównie z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i zróżnicowanej wysokości, które oddzielają obiekty lub obszary od otoczenia

§ 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) pasy technologiczne napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 6) granica terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. Na rysunku planu przedstawiono informacyjnie:

- 1) granicę administracyjną Gminy Żnin;
- 2) napowietrzną linię elektroenergetyczną 15kV.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren produkcji energii, oznaczony na rysunku planu symbolem: **PE**;
- 2) teren gruntów ornych oraz upraw, oznaczony na rysunku planu symbolem: **RNR**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **RZM**;
- 4) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **RZP**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KR**.

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

- 1) w odniesieniu do linii zabudowy:
 - a) sytuowanie budynków, nadziemnych obiektów kubaturowych, wiat oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) dopuszczenie wysunięcia przed nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - na nie więcej niż 1,5 m takich elementów architektonicznych, jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, wiatrołap oraz inne detale wystroju architektonicznego,
 - schodów, pochylni – zlokalizowanych wyłącznie poniżej parteru budynku,
 - sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zachowanie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznych krawędzi jezdni na drogach publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejących budynków oraz:
 - a) przebudowy i odbudowy,
 - b) zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie,
 - c) rozbudowy lub nadbudowy na zasadach określonych dla nowych budynków, z dopuszczeniem zachowania dotychczasowych rozwiązań dachu przy rozbudowie budynków;
- 4) zastosowanie ustalonych w planie zasad kształtowania połaci dachowych dla głównych, dominujących połaci dachu, a dla pozostałych elementów w tym: lukarn, świetlików i uzupełniających połaci dopuszcza się zastosowanie innych rozwiązań;

- 5) dopuszczalną kolorystykę dachów stromych: naturalny czerwony, ceglasty, szary, czarny, z dopuszczeniem zastosowania innych pokryć zapewniających:
 - a) naturalną vegetację roślin,
 - b) produkcję energii odnawialnej;
- 6) dopuszczenie wydzielenia działki o powierzchni mniejszej, niż ustalona w planie, wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 7) zakaz stosowania betonowych elementów prefabrykowanych oraz pełnego muru do grodzienia działek od strony dróg publicznych.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru w całości w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 142 „Zbiornik Międzymorenowy Inowrocław – Dąbrowa” oraz nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno” w zakresie ochrony środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem i stanu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji wymienionych w pkt 3;
- 3) na terenach **RZM** i **RZP**:
 - a) dopuszczenie lokalizacji inwestycji związanych z gospodarką rolną i hodowlaną mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko nie wykaże ich negatywnego wpływu na ochronę przyrody, a uciążliwość zamknie się w granicy terenu, do którego prawo posiada inwestor,
 - b) zakaz lokalizacji hodowli zwierząt futerkowych z gatunków: norek, jenotów, lisów, tchórzy, nutrii oraz szynszyli w liczbie większej niż 1 DJP w obrębie każdego z terenów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji rowów melioracyjnych;
- 5) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem **RZM** dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz wykonania zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi dla:
 - a) projektowanych nawierzchni utwardzonych,
 - b) gospodarowania nawozami naturalnymi, w szczególności magazynowania płynnych i stałych odchodów zwierzęcych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak występowania takich obiektów oraz obszarów w granicach planu.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak występowania takich przestrzeni publicznych w granicach planu.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie produkcji energii, oznaczonym symbolem **PE** ustala się:

- 1) lokalizację:

- a) budynków i budowli biogazowni rolniczej o mocy do 500 kW,
- b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kontenerowej stacji transformatorowej nn/SN,
 - b) magazynów,
 - c) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) nakaz wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem przerwania ciągłości pasa zieleni w miejscu lokalizacji dojeżdż i dojazdów do drogi **KR**;
- 5) dachy dowolne, przy czym dla dachów stromych kąt nachylenia od 20° do 45°;
- 6) wysokość:
 - a) budynków - jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7,5 m,
 - b) budowli – nie więcej niż 16 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0;
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,5;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy zagrodowej, oznaczonym symbolem: **1RZM, 2RZM** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy w zagrodzie:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na każdej działce budowlanej,
 - b) budynków produkcji rolniczej, w tym: gospodarczych, inwentarskich,
 - c) budowli rolniczych,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) usług nieuciążliwych w rolnictwie, w tym:
 - w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - w oddzielnym budynku,
 - b) wiat,
 - c) stawów,
 - d) dojeżdż i dojazdów,
 - e) kondygnacji podziemnych,
 - f) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie: budynków, nadziemnych budowli kubaturowych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) dachy głównej bryły budynku: strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 25° do 45°, przy czym w budowlach oraz w budynkach: gospodarczych, garażowych i inwentarskich dopuszcza się dachy płaskie lub strome o nachyleniu głównych połaci dachowych od 13° do 25°;
- 5) wysokość dla:

- a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12 m,
- b) budynków gospodarczych, inwentarskich – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10 m dla dachu płaskiego oraz nie więcej niż 15 m dla dachu stromego,
- c) garaży, wiat – do 8 m,
- d) budowli – do 25 m;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 11) z zastrzeżeniem § 17 pkt 4 liczbę miejsc do parkowania nie mniejszą niż:
 - a) 2 miejsca na każde mieszkanie,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług w lokalu użytkowym.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenach produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczonych symbolami **1RZP**, **2RZP** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budynków i budowli produkcji rolniczej, w tym: inwentarskich, gospodarczych, z zastrzeżeniem § 6 pkt 2,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) stawów,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) kondygnacji podziemnych,
 - d) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków, nadziemnych budowli kubaturowych, w tym wiat względem wyznaczonych linii zabudowy zgodnie z § 5 pkt 1;
- 4) na terenie **2RZP** nakaz wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 10 m zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem przerwania ciągłości pasa zieleni w miejscu lokalizacji dojeżdż i dojazdów do drogi **KR** oraz z zastrzeżeniem § 16 pkt 3;
- 5) dachy: płaskie lub strome dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia od 13° do 45°;
- 6) wysokość dla:
 - a) budynków – do dwóch kondygnacji nadziemnych, oraz nie więcej niż 10 m dla dachu płaskiego oraz nie więcej niż 15 m dla dachu stromego,
 - b) wiat do 8 m,
 - c) pozostałych budowli do 25 m;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 8) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0;
- 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,3;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,4;
- 11) z zastrzeżeniem § 17 pkt 4 liczbę miejsc do parkowania nie mniejszą niż: 1 miejsce na każde 3 osoby zatrudnione mogące jednocześnie przebywać w obiektach zlokalizowanych na działce budowlanej.

§ 12. Dla terenów gruntów ornych oraz upraw, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1RNR**, **2RNR** ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu użytkowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) stawów,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, niewymagających zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze,
 - c) dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - d) szpalerów drzew wzdłuż dróg i zieleni śródpolnej, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym,
 - e) rowów i innych urządzeń melioracji.

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

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

§ 14. Nie ustala się 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 z uwagi na niewystępowanie terenów lub obiektów podlegających ochronie w granicach opracowania planu.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach **RNR** i **KR**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności zasięgu pasów technologicznych wzdłuż linii elektroenergetycznych, przy czym dla linii elektroenergetycznych:
 - a) napowietrznych sn 15kV – szerokość pasa technologicznego wynosi 14 m, tj. po 7 m od osi linii na stronę,
 - b) napowietrznych nn 0,4kV – szerokość pasa technologicznego wynosi 7 m, tj. po 3,5 m od osi linii na stronę,
 - c) podziemnych kablowych nn 0,4kV – szerokość pasa technologicznego wynosi 0,5 m, tj. po 0,25 m od osi linii na stronę;
- 3) w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 2:
 - a) lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych podlega przepisom odrębnym,
 - b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania istniejącego systemu melioracyjnego i urządzeń drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, przy czym przy przebudowie należy zapewnić rozwiązania zastępcze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) szerokość pasa drogi na terenie o symbolu **KR**, zgodnie z liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: od 2,7 m do 8 m;

- 2) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z przyległej drogi publicznej położonej poza planem, w tym poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 4) zasady lokalizacji miejsc do parkowania:
 - a) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc do parkowania, zaspokajających potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów zgodnie z ustaleniami planu, w tym zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, wliczając w to miejsca parkingowe w garażach,
 - c) sumaryczną liczbę miejsc parkingowych w budynkach wielofunkcyjnych.

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

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się:
 - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi,
 - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej zbiorczej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej,
 - b) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody lub stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w tym zbiorników retencyjnych;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych,
 - b) lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) ustala się zaopatrzenie terenów zabudowy w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, w tym:
 - budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych, kablowych,
 - dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych,
 - b) dopuszczenie zaopatrzenia w energię z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się lokalizacji:
 - biogazowni poza terenem **PE**,
 - elektrowni wiatrowych,
 - wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych przekraczających moc mikroinstalacji na terenach: **PE**, **RZM**, **RZP**,
 - wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych na terenach **RNR**;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie terenów zabudowy w ciepło z:

- a) indywidualnych systemów grzewczych, wyposażonych w urządzenia o niskich wskaźnikach emisji,
 - b) z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b, w tym:
 - pomp ciepła,
 - kolektorów słonecznych;
- 8) w zakresie sieci gazowej dopuszcza się:
- a) zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz z sieci gazowej,
 - b) lokalizację gazociągów niskiego lub średniego ciśnienia;
- 9) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się:
- a) budowę sieci telekomunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią,
 - b) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe, podziemne,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej o wysokości do 25 m na budynkach lub wolnostojących na wydzielonych działkach budowlanych;
- 10) dopuszcza się lokalizację rurociągów wody technologicznej oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi kopalni na złożu soli kamiennej „Damasławek” w zasięgu wyznaczonej na rysunku planu granicy rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenach o innym przeznaczeniu, oznaczonych symbolami: **KR, 2RNR**.
- § 19. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.
- § 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.
- § 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Idzi Mądry

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIV/159/2025
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 24 października 2025 r.

Rysunek planu

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

WYRYS ZE STOLIKU UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMIN ŻYNI
SKALA 1:20 000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/159/2025
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 24 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wójcin, 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, stanowiąc 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 XIV/159/2025

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 24 października 2025 r.

Zalacznik3.gml

**Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w miejscowości Wójcin**

Uzasadnienie

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 7,13 ha, położony w miejscowości Wójcin. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren produkcji energii, oznaczony na rysunku planu symbolem: PE;
- 2) teren gruntów ornych oraz upraw, oznaczony na rysunku planu symbolem: RNR;
- 3) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: RZM;
- 4) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem: RZP;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: KR.

Stosowanie do przepisu art. 14 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 kierunki rozwoju: teren zabudowy wiejskiej (mieszkaniowej i zagrodowej) z towarzyszącą zabudową usługową, tereny gruntów ornych oraz upraw, tereny rolnicze niskiej i średniej przydatności oraz tereny rolnicze – chronione grunty rolne klasy II, IIa i IIb. W Studium dopuszcza się rozbudowę istniejących gospodarstw oraz zakładów produkcji rolniczej na terenach rolnych, wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/305/2020 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 29 grudnia 2020 r., za wyjątkiem terenu PE. W tym przypadku ma zastosowanie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, który zwalnia radę gminy z obowiązku stwierdzenia, że plan nie narusza ustaleń Studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego realizują wymogi określone w art. 14 ust. 1, 2 i 4 oraz art. 27 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – utrzymuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy zagrodowej oraz produkcji rolniczej, umożliwiając uzupełnienie zabudowy zgodnie z funkcją terenów sąsiednich. Zabudowa jest realizowana poza wyznaczonymi w studium zwartymi strukturami funkcjonalno - przestrzennymi, lecz w zasięgu występowania istniejącej rozproszonej zabudowy zagrodowej.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sołectw Chomiąża Księża, Kierzkowo, Skarbienice, Wenecja i Wójcin, etap 5 sołectwo Wójcin. przyjętego uchwałą Nr XXVII/304/2016 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 9 grudnia 2016 r. Obecnie obowiązujący plan wskazuje dla obszaru następujące przeznaczenia: tereny zabudowy zagrodowej, tereny rolnicze i teren drogi wewnętrznej.

Obszar planu leży na granicy administracyjnej gminy, na styku z terenami wiejskimi i leśnymi. Od północy przylega do drogi zbiorczej, która zapewni szybki i sprawny dostęp do terenów obszaru planu. Projekt planu miejscowego ustala zasady zagospodarowania całego obszaru, uwzględniając ograniczenia wynikające z istniejącej zabudowy i infrastruktury oraz warunków fizjograficznych i kulturowych. W obszarze planu dominują funkcje typowo wiejskie – rolnicze, tereny otwarte, rozproszona zabudowa zagrodowa, produkcja rolnicza. Plan przewiduje możliwość kontynuacji funkcji rolniczych.

Wymogi ochrony środowiska zawarte w art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy spełniają zapisy § 6 uchwały. W granicach objętych opracowaniem nie występują formy ochrony przyrody, granice krajobrazu priorytetowego, obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W planie odstąpiono od podjęcia ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania takich obiektów oraz obszarów w granicach planu.

Zapisy planu dotyczące: dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wyznaczenia układu komunikacyjnego (KR), parametrów i wskaźników zabudowy, ustalenia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych także dla pojazdów wyposażonych w 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.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności oraz potrzeby interesu publicznego. W planie nie przewiduje się terenów pod lokalizację celu publicznego, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.

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

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej oraz potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności spełnia istniejące uzbrojenie zlokalizowane na obszarze planu i w jego sąsiedztwie. Dodatkowo w planie przewidziano możliwość lokalizacji sieci, która jest planowana na potrzeby inwestycji Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. - budowy kawernowego podziemnego magazynu paliw gazowych na wysadzie solnym Damasławek (poza niniejszym planem miejscowym), tj. rurociągu solanki relacji PMiKS Damasławek – ZP Janikowo z rurociągiem wody relacji Jezioro Kierzkowskie (ujęcie Wójcin) – PMiKS Damasławek.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniał okres zbierania wniosków oraz konsultacji społecznych projektu planu. Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych, w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo do wglądu sporządzanego projektu planu oraz otrzymywania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Uchwała nie stanowi realizacji wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy. Zapisy planu umożliwiają dalszy rozwój istniejącego na wskazanym terenie gospodarstwa rolnego.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W wyniku uchwalenia planu nie przewiduje się istotnego zwiększenia wpływów z podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków (z uwagi na rolnicze przeznaczenie terenów) oraz wpływów z renty planistycznej ani opłaty adiacenckiej, podatku od czynności cywilno-prawnych (nie przewiduje się sprzedaży). Nie przewiduje się również wydatków na wykup gruntu pod inwestycje gminne lub koszty budowy infrastruktury drogowej oraz technicznej.

Sporządzenie planu jest zgodne z oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin oraz miejscowego planu 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.

Rada Miejska w Żninie w dniu 26 czerwca 2024 r. podjęła Uchwałę Nr III/20/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wójcin. 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 18 lipca 2024 r., na stronie internetowej gminy oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie i sołectwa Wójcin, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

- 2) pismem z dnia 18 lipca 2024 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz o uzgodnienie zakresu;
- 3) pismem z dnia 18 lipca 2024 r. wystąpił o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko; odpowiedź Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska otrzymał pismem z dnia 12 sierpnia 2024 r., a Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego pismem z dnia 30 lipca 2024 r.;
- 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) w dniu 14 kwietnia 2025 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- 7) w dniu 06 maja 2025 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;
- 8) w dniu 18 kwietnia 2025 r. uzyskał opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;
- 9) w dniu 07 lipca 2025 r. uzyskał opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- 10) w dniach od 07 kwietnia 2025 r. do dnia 29 kwietnia 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; w projekcie planu uwzględniono/ nie uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;
- 11) o rozpoczęciu konsultacji społecznych ogłosił w miejscowej prasie „Pałuki” w dniu 10 lipca 2025 r., na stronie internetowej gminy, a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie i w sołectwie Wójcin 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:
 - w dniu 21 lipca 2025 r. o godz. 15.30 zorganizował spotkanie otwarte w siedzibie Centrum Sportów Wodnych w Żninie ul. Szkolna 12,
 - w dniu 23 lipca 2025 r. w godz. od 17:30 do 18:30 zorganizował dyżur telefoniczny projektanta;
 - przyjmował uwagi do projektu planu w terminie do dnia 14 sierpnia 2025 r., w wyznaczonym terminie wpłynęły 3 uwagi.

W prognozie oceniono, że struktura funkcjonalno - przestrzenna, określona w planie, nie stwarza zagrożeń 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 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.