

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Jadownikach Rycerskich

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, z późn. zm.¹⁾), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.²⁾), 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.³⁾) oraz w związku z Uchwałą Nr V/56/2024 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 25 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Jadownikach Rycerskich uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Jadownikach Rycerskich, zwany dalej planem, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin⁴⁾.

2. Plan stanowi częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Jadowniki Rycerskie⁵⁾.

3. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 0,46 ha, zawierający się w granicach działek o numerach ewidencyjnych 29/4 i 69, położonych w obrębie Jadowniki Rycerskie.

4. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Jadownikach Rycerskich”, 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) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia symetrycznych względem siebie głównych połaci dachowych od 30° do 45° włącznie;

¹⁾ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2026 r. poz. 1436.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668.

⁴⁾ Uchwała Rady Miejskiej w Żninie Nr XXVIII/305/2020 z dnia 29 grudnia 2020 r.

⁵⁾ Uchwała Rady Miejskiej w Żninie Nr LXXXIX/674/2023 z dnia 11 października 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2023 r. poz. 6325).

- 4) nadziemnym obiekcie kubaturowym - należy przez to rozumieć obiekt budowlany realizowany jako nadziemny, o zajętości przestrzeni większej niż 4 m³, takie jak np.: wiaty, wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, zbiorniki;
- 5) 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;
- 6) produkcji drobnej – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności wytwórczej, przetwórstwa lub rzemiosło w lokalu o powierzchni użytkowej do 200 m² na działce budowlanej;
- 7) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji gminnej, tablice z nazwą ulicy, numer posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 9) usługach ogólnych – należy przez to rozumieć handel o powierzchni sprzedaży do 200 m², gastronomię, kulturę, oświatę, administrację, opiekę zdrowotną i socjalną, opiekę nad dziećmi, usługi fryzjerskie i kosmetyczne, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, turystykę, sport i rekreację.

§ 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) granicę strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej;
- 6) granicę strefy „W” ochrony konserwatorskiej.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW-U**.

§ 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, 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 oraz wysuniętych przed lico ściany budynku o nie więcej niż 1,5 m: galerii, balkonów, wykuszy,
 - wysuniętych przed lico ściany budynku o nie więcej niż 1,5 m: zadaszeń nad wejściem do budynku,
 - 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 lokalizacji budynków i wiat bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w zasięgu oznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy i dotychczasowych parametrów dotyczących zagospodarowania przestrzennego oraz:

- a) przebudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych,
 - b) zmiany sposobu użytkowania, zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, w tym z zachowaniem dotychczasowych parametrów dotyczących zagospodarowania przestrzennego,
 - c) rozbudowy lub nadbudowy na zasadach określonych dla nowej zabudowy;
- 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 stromych:
- a) pokrycie , z zastrzeżeniem lit. c:
 - dachówką ceramiczną, cementową, solarną,
 - innym materiałem dachówkopodobnym,
 - blachą na rąbek stojący,
 - membraną dachową,
 - b) kolorystykę w odcieniach ceglastej czerwieni, szarości lub czerni, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 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 wydzielenie działki o powierzchni mniejszej, niż ustalona w planie, wyłącznie dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów lub powiększenia sąsiedniej nieruchomości;

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 142 „Subzbiornik Inowrocław - Dąbrowa” oraz 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 odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
- 3) 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,
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenie oznaczonym symbolem **MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz wykonania zabezpieczeń przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód gruntowych dla projektowanych nawierzchni utwardzonych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji na sąsiednie tereny, co najmniej do wartości dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie stosowania jako rozwiązań, o których mowa w pkt. 7: ekranów akustycznych lub zieleni izolacyjnej.

§ 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 ruralistycznego miejscowości Jadowniki Rycerskie wpisanej do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków w granicach strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej:
 - a) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetę zespołu,
 - b) utrzymanie historycznych linii zabudowy oraz wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych,
 - c) dopasowanie nowej, wprowadzonej w obszarze zabudowy do historycznej kompozycji ruralistycznej,
 - d) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego,
 - e) zachowanie istniejącej historycznej zieleni i jej rewaloryzacja,
 - f) zachowanie historycznej zabudowy, jej konserwacja, rewaloryzacja i rekonstrukcje realizowane przez remonty konserwatorskie z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków;
- 2) w zasięgu strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej oraz strefy „W” ochrony konserwatorskiej zakres ochrony archeologicznej określają przepisy odrębne.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się: dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni do 2 m².

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej, oznaczonej symbolem: **MNW-U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na każdej działce budowlanej:
 - a) nie więcej niż jednego:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, w tym z lokalem użytkowym mieszczącym wyłącznie usługi ogólne, o powierzchni do 30 % powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, albo
 - budynku mieszkalno - usługowego wolnostojącego, w którym zlokalizowane jest 1 mieszkanie i lokale usługowe mieszczące wyłącznie usługi ogólne, przy czym lokale usługowe mogą zajmować powierzchnię nie większą niż 70 % powierzchni całkowitej budynku, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1,
 - b) budynków usługowych, w tym mieszczących usługi ogólne, z zastrzeżeniem § 12 pkt 1,
 - c) nie więcej niż jednego budynku magazynowego o powierzchni zabudowy do 1100 m²,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²,
 - e) wiat,
 - f) urządzeń budowlanych,
 - g) dojść i dojazdów,
 - h) obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) sytuowanie zabudowy względem wyznaczonych linii zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży jako dobudowanych do budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 4) dachy strome, przy czym dopuszcza się dachy płaskie nad:

- a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 40% powierzchni zabudowy danego budynku,
 - c) budynkami gospodarczo-garażowymi i wiatami o wysokości do 4,0 m,
 - d) budynkiem magazynowym;
- 5) wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, magazynowych, budowli - nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10 m,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat - nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna oraz nie większą niż:
 - 4 m dla budynku z dachem płaskim,
 - 5,5 m dla budynku z dachem stromym;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,52;
- 7) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1900 m²;
- 11) liczbę miejsc do parkowania nie mniejszą niż:
- a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni sprzedaży handlu,
 - d) 1 stanowisko na każde 3 osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku magazynowym.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się położenie obszaru planu w granicach krajobrazu priorytetowego nr 04-315.58-19, ustalonego w Audycie krajobrazowym województwa kujawsko-pomorskiego.

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

- 1) w planie nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości według parametrów ustalonych dla działek w ustaleniach szczegółowych dla terenu MNW-U, przy czym ustala się:
 - a) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 20 m;
 - b) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego w przedziale 50° - 130°.

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

- 1) zakaz lokalizacji usług w zakresie:
 - a) szpitali,
 - b) skupu złomu,
 - c) składów węgla,

- d) obiektów związanych z przechowywaniem zwłok ludzkich, w szczególności w zakładach pogrzebowych,
 - e) spalarni zwłok, krematoriów;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z:
- a) położenia terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego, w tym :
 - przy lokalizacji nowych obiektów budowlanych, drzew i krzewów w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego i 20 m od osi skrajnego toru, zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego,
 - przy wykonywaniu robót ziemnych w pasie 20 m od granicy obszaru kolejowego, zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego,
 - dla budynków wymagających komfortu akustycznego położonych w zasięgu uciążliwości akustycznych nakazuje się zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej;
 - b) przebiegu sieci i lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 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.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza planem;
- 2) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach działki budowlanej dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 3) 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 w budynkach wielofunkcyjnych,
 - c) lokalizację miejsc parkingowych w granicach działki budowlanej, wliczając w to miejsca do parkowania w garażach,
 - d) zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w proporcji do łącznej liczby miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 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 ustala się:
 - a) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej lub odprowadzenie bezpośrednio do odbiornika, w szczególności wód odprowadzanych z powierzchni niezanieczyszczonych, z wyłączeniem kolejowych urządzeń odwadniających,

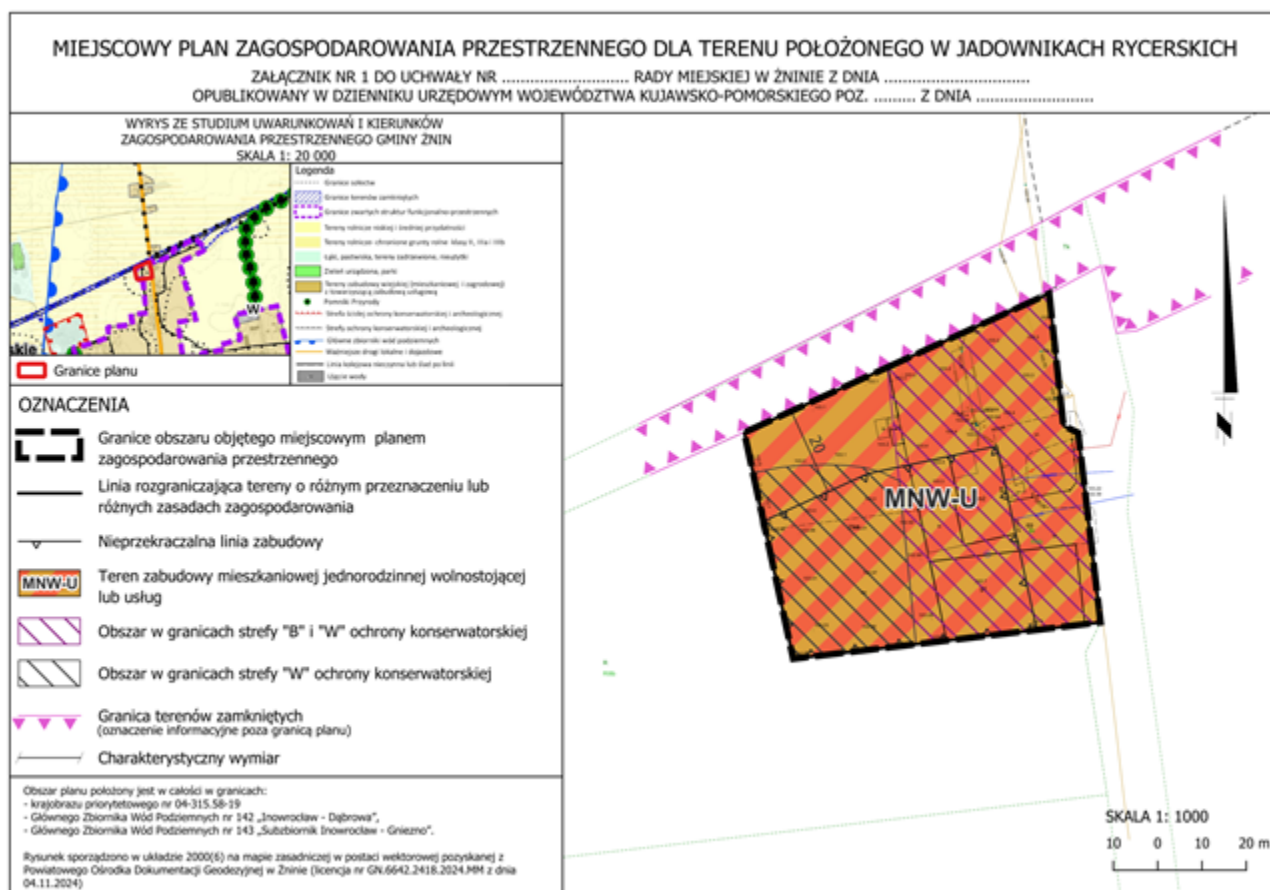
- b) lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody oraz stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 5) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się zaopatrzenie terenów zabudowy w energię elektryczną:
- a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej, w tym dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych,
 - 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) z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b, w tym:
 - pomp ciepła,
 - kolektorów słonecznych;
- 8) dopuszczenie budowy sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia dla zaopatrzenia terenów zabudowy w gaz;
- 9) w zakresie sieci telekomunikacyjnej ustala się budowę linii telekomunikacyjnej w powiązaniu z istniejącą siecią.

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

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

z dnia.....2026 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Jadownikach Rycerskich, 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 cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 2026 r.

Zalacznik3.gml

**Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego
dla terenu położonego w Jadownikach Rycerskich**

Uzasadnienie

Plan obejmuje obszar opracowania o powierzchni całkowitej ok 0,46 ha, obejmujący działki o numerach ewidencyjnych 29/4 i 69 położonych w obrębie Jadowniki Rycerskie w Gminie Żnin. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługową oznaczoną w planie symbolem MNW-U.

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 następujące kierunki rozwoju: tereny zabudowy wiejskiej (mieszkaniowej i zagrodowej) z towarzyszącą zabudową usługową. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy przyjętego uchwałą XXVIII/305/2020 z dnia 29 grudnia 2020 r.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na wniosek właściciela terenu w celu uregulowania sposobu zagospodarowania, użytkowania i przeznaczenia obszaru planu z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa oraz określenie zasad kształtowania nowej zabudowy. Właściciel terenu planuje budowę nowej hali magazynowej która ma umożliwić magazynowanie stali, co inwestor wskazuje jako warunek konieczny do funkcjonowania i rozwoju jego firmy.

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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - utrzymuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej umożliwiając uzupełnienie zabudowy zgodnie z funkcją terenu. Zabudowa jest realizowana w zasięgu wyznaczonych w studium zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych oraz w zasięgu jej występowania.

Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje aktualnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla sołectwa Jadowniki Rycerskie przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Żniniu Nr LXXXIX/674/2023 z dnia 11 października 2023 r. Plan ten wskazuje dla terenu opracowania funkcję tożsamą z funkcją wyznaczaną przez niniejszą uchwałę: mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub usługową. W projekcie planu zmodyfikowano jednak niektóre parametry zabudowy oraz umożliwiono lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

Plan ustala harmonijne zasady zagospodarowania całego obszaru, uwzględniając ograniczenia wynikające z istniejącej zabudowy i infrastruktury oraz warunków fizjograficznych i kulturowych.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały. Obszar planu położony jest poza formami ochrony przyrody wymienionymi w Ustawie o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. Planowany rozwój zabudowy nie powinien spowodować znaczącej intensyfikacji wpływu na środowisko przyrodnicze. W granicach lub na styku opracowania planu nie występują siedliska przyrodnicze ani gatunki będące przedmiotem ochrony.

W oparciu o aktualne mapy zagrożenia powodziowego w zasięgu opracowania planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszar planu w całości znajduje się w granicach Krajobrazu priorytetowego o nr 04-315.58-19 (powołanego uchwałą nr LXI/851/23 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 26 września 2023 r.). W planie uwzględniono wnioski i rekomendacje z Audytu dla Krajobrazu priorytetowego, w tym zapisy dotyczące kształtowania i kolorystyki zabudowy.

W planie ustalono wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zapisy planu dotyczące: zastosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu zanieczyszczeń i hałasu oraz rozwiązań minimalizujących poziom emisji z terenów zabudowy usługowej i dróg publicznych na sąsiednie tereny objęte ochroną

akustyczną co najmniej do wartości dopuszczalnych, ustalenie układu komunikacyjnego o właściwych powiązaniach i parametrach, ustalenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych także dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową spełniając wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób ze specjalnymi potrzebami, w tym uniwersalnego projektowania (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy). Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

W niniejszym planie nie wyznaczono terenów pod cele przestrzeni publicznej. Zachowana została funkcja terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi, zmodyfikowane zostały natomiast niektóre parametry zabudowy oraz udział powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej celem umożliwienia właścicielowi rozbudowę i rozwój firmy. Teren działek stanowią w większości użytki rolne klasy IIb, dla wskazanego terenu w obowiązującym planie miejscowym (uchwała Rady Miejskiej w Żninie Nr LXXXIX/674/2023 z dnia 11 października 2023 r.) uzyskano zgodę Ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

W obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ww. ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ww. ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ww. ustawy) spełnia istniejące uzbrojenie zlokalizowane w pasach drogowych na terenach przyległych oraz w granicach opracowania.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków oraz konsultacji społecznych, przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie 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 (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Uchwała dotyczy terenów wiejskich, istniejąca zabudowa położona w strukturze zabudowy wsi Jadowniki Rycerskie. W planie zakłada się powstanie nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy istniejącej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W wyniku uchwalenia planu przewiduje się zwiększenie wpływów z: podatku od gruntów i powierzchni użytkowej budynków. Nie przewiduje się wydatków na: wykup gruntu pod inwestycje gminne, koszty budowy dodatkowej 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 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.

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

Rada Miejska w Żninie w dniu 25 października 2024 roku podjęła Uchwałę Nr V/56/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Jadownikach Rycerskich.

Burmistrz Żnina przeprowadził procedurę sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności:

1) pismem z dnia 4 marca 2025 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) z prośbą o wyrażenie zgody na

odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zgodę od RDOŚ uzyskał w dniu 17 marca 2025 r. (pismo nr WOO.410.40.2025.AT), a od PPIS w dniu 26 marca 2025 r. (pismo nr NNZ.9022.12.1.2025);

2) o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu ogłosił w prasie „Pałuki” w dniu 3 kwietnia 2025 r., na stronie internetowej, na stronie BIP oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie i Jadownikach Rycerskich, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do projektów planu;

3) pismem z dnia 3 kwietnia 2025 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 2 w trakcie sporządzania projektu planu;

5) sporządził projekt planu miejscowego, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin;

6) w dniach od 14 lipca do 7 sierpnia 2025 r. opiniował i uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami wskazanymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, w tym m. in. z: wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg, gminną komisją urbanistyczno-architektoniczną, regionalną dyrekcją ochrony środowiska, państwowym wojewódzkim inspektorem sanitarnym;

7) dnia 21 lipca 2025 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Archiektonicznej;

8) w dniu 23 lipca 2025 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

9) w dniu 18 lipca 2025 r. uzyskał opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;

10) uzyskał milczącą zgodę Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

11) o rozpoczęciu konsultacji społecznych ogłosił w miejscowej prasie („Pałuki” w dniu 13 listopada 2025 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie i Jadownikach Rycerskich, i na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie;

12) w dniach od 13 listopada do 15 grudnia 2025 r. przeprowadził konsultacje społeczne projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w tym:

a) w dniu 1 grudnia 2025 r. o godzinie 15:30 zorganizował spotkanie otwarte w siedzibie Centrum Sportów Wodnych w Żninie ul. Szkolna 12, 88-400 Żnin,

b) w dniu 1 grudnia 2025 r. w godz. 16:30 do 17:30 odbył się telefoniczny dyżur projektanta;

c) przyjmował uwagi do planu w terminie do dnia 15 grudnia 2025 r., w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

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

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się uzasadnione.