

**UCHWAŁA NR XVI/185/2026
RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 27 lutego 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Podgórzyn

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, 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 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⁾) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XCIX/683/2023 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 7 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Podgórzyn po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, przyjętego uchwałą nr XXVIII/305/2020 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 29 grudnia 2020 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Podgórzyn.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni ok. 65 ha, położony w Gminie Żnin, w obrębie geodezyjnym Podgórzyn, w Powiecie Żnińskim, w województwie kujawsko - pomorskim.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1 oraz w załączniku, o którym mowa w § 2 pkt 3.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Podgórzyn”, wykonany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne dotyczące planu w postaci elektronicznej - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o równym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) planie - należy przez to rozumieć ustalenia uchwały;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, numerem i symbolem literowym;

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.

- 7) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi kultury, edukacji, opieki zdrowotnej, opieki nad dziećmi, finansowe, pocztowe, telekomunikacyjne, biurowe, kosmetyczno - fryzjerskie, rehabilitacji, gastronomi, rzemiosło o powierzchni użytkowej do 200 m² oraz handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 8) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, o wysokości co najmniej 2,0 m i szerokości co najmniej 2,0 m, złożony z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od otoczenia;
- 9) zieleni wysokiej - należy przez rozumieć zadrzewiania liściaste i iglaste, składające się z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowane do warunków siedliskowych o wysokości co najmniej 2,0 m.

§ 4. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) określania granic i sposobu zagospodarowania dla terenów górniczych;
- 3) określania granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią lub osuwaniem się mas ziemnych.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNS, 2MNS**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolami **1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U**;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**;
- 5) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolami **1U-P, 2U-P, 3U-P**;
- 6) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**;
- 7) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**;
- 8) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD**;
- 9) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR**;
- 10) teren pompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IKP**;
- 11) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RN**;
- 12) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM**;
- 13) teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolami **1WS-Z, 2WS-Z, 3WS-Z**;
- 14) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **1Z**.

§ 6. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Dla istniejących w momencie wejścia planu w życie, budynków dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejącej, niezgodnej z ustaleniami planu funkcji budynków i ich części, ale bez możliwości zwiększenia udziału jej powierzchni zabudowy;
- 2) zachowanie istniejącej lokalizacji wykraczającej poza linie zabudowy, ale bez możliwości rozbudowy części wykraczającej poza tę linię zabudowy;
- 3) rozbudowę, z zastrzeżeniem pkt 2, z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachu;
- 4) nadbudowę z zachowaniem istniejącej geometrii dachu;
- 5) przebudowę.

§ 8. W zakresie lokalizacji budynków i wiat:

- 1) ustala się lokalizację zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych lub garażowych i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, z wyłączeniem terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 18MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) ustala się, że linia zabudowy wyznaczona po obrysie istniejących budynków dotyczy wyłącznie przedmiotowych budynków, a dla nowych budynków obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy znajdująca się w większej odległości od pasa drogowego.

§ 9. W zakresie materiałów i kolorystyki ustala się:

- 1) kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i grafitu, terakoty, bordo;
- 2) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym lub blachą;
- 3) kolorystykę elewacji oraz ogrodzeń w kolorach stonowanych, pastelowych w tym odcienie: bieli, szarości, beżu, kolory kamienia naturalnego, kolory drewna naturalnego, przy jednoczesnym zakazie stosowania kolorów jaskrawych;
- 4) okładziny ceramiczne w odcieniach naturalnych cegły, z blachy w odcieniach: szarości lub czerni;
- 5) jednakową kolorystykę budynków znajdujących się w obrębie jednej działki budowlanej.

§ 10. 1. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) atrap dachów stromych na budynkach;
- 3) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z blachy lub prefabrykowanych przęseł betonowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 nie dotyczy terenów U-P.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. Zakazuje się:

1. Lokalizacji:

- 1) przedsięwziąć:

a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonych ustaleniami planu na terenie 1RZM, 5RZM, 6RZM, 1US, 1U-P, 2U-P,

c) związanych z:

- chowem i hodowlą zwierząt futerkowych, w tym norek, jenotów, lisów, szynszyli, królików,
- chowem i hodowlą zwierząt, innych niż wymienione w tiret pierwsze, chyba, że ustalenia planu dla terenów RZM stanowią inaczej,
- ubojem zwierząt i przetwórstwem mięsa,
- utylizacją padłych zwierząt,
- przetwarzaniem, zbieraniem, transportem, magazynowaniem, użyciem i niszczeniem ubocznych produktów pochodzenia zwierzęcego oraz produktów pochodnych;

2) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

4) usług demontażu pojazdów i maszyn;

5) samoobsługowych myjni samochodowych;

6) warsztatów samochodowych, w tym blacharskich i lakierniczych, z wyłączeniem terenu 10MNW-U;

7) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;

8) zakładów obróbki drewna, w tym stolarni, za wyjątkiem terenu 2U-P, 3U-P;

9) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;

10) zakładów pogrzebowych i krematoriów;

11) składow otwartych materiałów sypkich i pyłących, lokalizowanych poza budynkami;

12) wolnostojących magazynów energii;

13) miejsc do parkowania, dojeżdż i dojazdów na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

2. Niszczenia, w tym zasypywania, istniejących cieków i zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i terenów podmokłych oraz roślinności z nimi związanej.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się zagospodarowanie mas ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności przepisami budowlanymi, o ochronie środowiska oraz o odpadach, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjnych - porządkowych na terenie inwestycji.

§ 13. Ustala się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Dopuszcza się budowę, odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych oraz sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawową funkcją terenu.

2. Dopuszcza się kanalizację istniejących sieci i urządzeń melioracyjnych.

3. Zapewnienie odpowiedniej, do przeznaczenia, przepustowości oraz ciągłości i spójności urządzeń wodnych i melioracyjnych, w tym znajdujących się poza obszarem opracowania planu, przy realizacji zadań, o których mowa w pkt. 2.

§ 15. 1. Zagospodarowanie, w tym odprowadzanie, wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających retencję wód opadowych i roztopowych lub opóźniających jej spływ, w szczególności w postaci zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, placów deszczowych, naturalnych obniżen terenu.

3. Przy stosowaniu rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy stosować rozwiązania uniemożliwiające wprowadzanie zanieczyszczeń do gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych, w tym zasilających zbiornik GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno.

§ 16. Ustala się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

- 1) MNW, MNS - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNW-U - jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 3) RZM - jak dla zabudowy zagrodowej;
- 4) US - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

§ 17. Zaopatrzenie w ciepło lub chłód z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem § 49.

§ 18. 1. Ustala się wprowadzanie i zachowanie drzewostanu wzdłuż dróg.

2. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach U-P, RZM, RN, US oraz MNW-U od strony terenów i obiektów wymagających takiej ochrony, celem ochrony przed hałasem, drganiami, zapyleniem, oświetleniem i innymi uciążliwościami, które mogą wynikać z wykonywanej funkcji.

3. W przypadku gdy z wydanych przed wejściem w życie planu rozstrzygnięć administracyjnych wynika inne usytuowanie zieleni izolacyjnej, zieleń izolacyjną należy zrealizować zgodnie z ustaleniami planu.

§ 19. Nakazuje się stosowanie oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia.

§ 20. Przy zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami planu, należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych oraz organizacyjnych zapobiegających powstawaniu i rozprzestrzenianiu się uciążliwości zapachowych, w szczególności związanych z chowem i hodowlą zwierząt, zgodnie z Kodeksem przeciwdziałania uciążliwości zapachowej.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 22. Nakazuje się realizację nowych przewodów infrastruktury technicznej w formie przewodów podziemnych, przy czym zakaz ten nie dotyczy linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN - 110 kV.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 23. Obszar opracowania znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno, dla którego ustala się:

- 1) obowiązek zachowania i ochrony zasobów dyspozycyjnych;
- 2) ochronę przed zanieczyszczeniem, w tym również ochronę przed zanieczyszczeniem gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych zasilających zbiornik.

§ 24. Obszar opracowania znajduje się częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego 04-315.58 - 19, dla którego obowiązują ustalenia uchwały, w szczególności w zakresie § 9 i § 10.

§ 25. Obszar opracowania znajduje się częściowo w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Jezior Żnińskich”, dla którego zastosowanie mają przepisy o ochronie przyrody.

§ 26. Obszar opracowania znajduje się częściowo w granicach strefy, o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz nakazach, zakazach i ograniczeniach w użytkowaniu wynikających z sąsiedztwa linii kolejowej nr 206 Inowrocław Rąbinek - Żnin, dla którego zastosowanie mają przepisy o transporcie kolejowym.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 27. 1. Wyznacza się strefę „W” ochrony archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. W ramach strefy ochrony archeologicznej „W” dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową budowli w strefie ochrony archeologicznej, określają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „B”, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Na terenie strefy ochrony konserwatorskiej ustala się:

- 1) zachowanie historycznej zieleni;
- 2) zachowanie historycznej zabudowy, jej konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję przy zachowaniu lub odtworzeniu pokrycia dachu, detali architektonicznych, stolarki oraz tynków.

3. Ustala się ochronę budynków ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu poprzez:

- 1) zakaz zmiany formy zewnętrznej budynków stanowiących pierzeję ulicy obejmujący zakaz rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, w tym rozbudowy o przedsiönki;
- 2) nakaz renowacji zniszczonych fragmentów budynków poprzez uzupełnienie brakujących detali architektonicznych i przywrócenie budynku do stanu pierwotnego;
- 3) zakaz stosowania żaluzji zewnętrznych zasłaniających obramienia okienne;
- 4) dopuszczenie lokalizacji okien dachowych z zakazem lokalizacji wykuszy, lukarn, wystawek dachowych, o ile nie występują w oryginalnej formie;
- 5) zakaz krycia blachą dachówkopodobną;
- 6) zakaz zmiany podziału i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, za wyjątkiem usługowych kondygnacji parteru, gdzie dopuszcza się ich powiększenie celem wypełnienia szkłem przy zachowaniu zasady kompozycji i osi symetrii otworów okiennych w elewacji na wyższych kondygnacjach;
- 7) nakaz zachowania historycznych podziałów otworów okiennych i drzwiowych, w tym zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki otworów okiennych zakończonych łukiem;
- 8) zakaz upraszczania historycznych podziałów i eliminacji stolarki okiennej;
- 9) nakaz stosowania materiału historycznego stolarki oraz jednakowego koloru w ramach jednego budynku;
- 10) dopuszczenie stosowania współczesnej stolarki otworowej, przy odtworzeniu historycznego detalu istniejącej stolarki okiennej obejmującej szerokości ram, słupków i pozostałych elementów odtwarzanego okna;
- 11) nakaz usunięcia z elewacji frontowych elementów obejmujących: okablowanie, anteny satelitarne, kominy stalowe, skrzynki elektryczne, telekomunikacyjne i gazowe i umieszczenie przedmiotowych elementów w specjalnie przygotowanych wnękach i niszach w budynku;
- 12) zakaz ocieplania zewnętrznego niszczącego historyczną elewację budynku;
- 13) dopuszczenie prac budowlanych służących ochronie i zabezpieczeniu zabytków obejmujących:
 - a) odsłonięcie polegające na przywróceniu obiektowi cech zabytkowych poprzez wyeliminowanie nowych, działających destrukcyjnie i zakłócających oryginalną historyczną formę architektoniczną konstrukcji, w tym rozbiórkę przybudówek czy zdjęcie współczesnych powłok tynku,

- b) konserwację polegającą na doprowadzeniu zabytku do postaci najlepiej ukazującej jego walory artystyczne i historyczne poprzez zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie oryginalnej substancji.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 28. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW:**

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) budynków gospodarczych lub garażowych o powierzchni zabudowy do 60 m²,
 - c) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 49;
- 3) dachy:
 - a) strome na terenie 1MNW, 2MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 24MNW, 25MNW,
 - b) strome albo płaskie na terenie 3MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 31MNW, 32MNW,
 - c) jednolite w ramach jednej działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż:
 - 8,0 m dla dachu płaskiego,
 - 10,0 m dla dachu stromego,
 - b) budynków gospodarczych, garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
 - 4,0 m dla dachu płaskiego albo
 - 5,5 m dla dachu stromego,
 - c) wiat - do 4,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,35;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,35;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 600 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych jedynie dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) dopuszcza się łączne rozliczenie powierzchni działki budowlanej z sąsiadującymi terenami WS - Z;
- 10) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 29. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej **1MNS, 2MNS:**

- 1) ustala się lokalizację:

- a) budynków w zabudowie szeregowej lub grupowej,
- b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) infrastruktury technicznej zgodnie z § 49;
- 3) dachy płaskie;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,55;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 1,1;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,25;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 100 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych jedynie dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania - nie mniejszą niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 30. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług **1MNW-U, 3MNW-U, 4MNW-U, 5MNW, 6MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U:**

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalno - usługowego lub jednego budynku usługowego wolnostojącego mieszczącego wyłącznie usługi podstawowe na jednej działce budowlanej,
 - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojść i dojazdów,
 - b) budynków gospodarczych lub garażowych o powierzchni zabudowy do 60 m²,
 - c) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 49;
- 3) dachy strome;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków mieszkalno - usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,
 - b) budynków usługowych - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 8,0 m,
 - c) budynków gospodarczych, garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
 - 4,0 m dla dachu płaskiego albo
 - 5,5 m dla dachu stromego,
 - d) wiat – do 4,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;

- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - nie mniejszą niż 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych jedynie dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:
- a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 31. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług **2MNW-U, 9MNW-U, 10MNW-U:**

- 1) ustala się lokalizację:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
 - b) budynków usługowych mieszczących usługi:
 - podstawowe,
 - gastronomi,
 - hotelarstwa,
 - handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m² na terenie 2MNW-U i 9MNW-U,
 - c) warsztatów samochodowych, maszyn i sprzętów rolniczych lub budowlanych na terenie 10MNW-U,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) dojazdów i dojazdów,
 - b) budynków gospodarczych lub garażowych lub wiat o powierzchni zabudowy do 50 m²,
 - c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 49;
- 3) dachy płaskie lub strome;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
 - 4,0 m dla dachu płaskiego albo
 - 5,5 m dla dachu stromego,
 - c) wiat - do 4,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - nie mniejszą niż:
- a) 900 m² na terenie 9MNW-U,
 - b) 1500 m² na terenie 2MNW-U,
 - c) 3000 m² na terenie 10MNW-U

- przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych jedynie dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

9) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą– nie mniejszą niż:

- a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
- b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- c) 5 miejsc do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży handlu,
- d) 30 miejsc do parkowania na każdych 100 miejsc w obiektach gastronomicznych,
- e) 5 miejsc do parkowania każde 10 łóżek w obiektach hotelarskich,
- f) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzone w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;

10) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 32. Na terenie usług sportu i rekreacji 1US:

1) ustala się lokalizację:

- a) budynków związanych z edukacją i wychowaniem, sportem i rekreacją w tym świetlicy,
- b) instytucji kultury,
- c) obiektów sportowych i rekreacyjnych,
- d) zieleni, w tym zieleni wysokiej,
- e) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dojść i dojazdów,
- b) budynków gospodarczych lub wiat o powierzchni zabudowy do 50 m²,
- c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 49;

3) dachy płaskie lub strome;

4) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) budynków usługowych - do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,
- b) obiektów sportowych i rekreacyjnych - do 12,0 m,
- c) budynków gospodarczych - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
 - 4,0 m dla dachu płaskiego albo
 - 5,5 m dla dachu stromego,
- d) wiat - do 4,0 m;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,4;

6) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,4;

8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - nie mniejszą niż 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych jedynie dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

9) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca pod wiatą– nie mniejszą niż:

- a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- b) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzone w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;

10) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych.

§ 33. Na terenie usług lub produkcji 1U-P, 2U-P, 3U-P:

1) ustala się lokalizację:

- a) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów,
- b) budynków usługowych,
- c) urządzeń budowlanych,
- d) zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych oraz dróg;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zakładów produkcji cukierniczej na terenie 1U-P,
- b) zakładów obróbki drewna, w tym stolarni i tartaków na terenie 2U-P i 3U-P,
- c) bazy budowlanej na terenie 3U-P,
- d) dojeżdż i dojazdów,
- e) hal namiotowych związanych z funkcjami, o których mowa w pkt 1 i pkt 2,
- f) wiat,
- g) infrastruktury technicznej zgodnie z § 49;

3) dachy płaskie;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,
- b) wiat - do 7,0 m;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5;

6) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,10 do 1,5;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2;

8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych jedynie dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

9) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca pod wiatą, nie mniejszą niż:

- a) 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług,
- b) 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży handlu,
- c) 2 miejsca do parkowania na każde 10 osób pracujących na najliczniejszej zmianie w budynkach produkcyjnych, składach, magazynach,
- d) 2 miejsca do parkowania dla samochodów ciężarowych, o ile wynika to ze specyfiki zlokalizowanej na terenie działalności,
- e) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 50 miejsc do parkowania,

10) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 34. Na terenie drogi zbiorczej 1KDZ:

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
- b) zagospodarowanie pasa drogowego - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) jezdni i chodników,
- b) dróg i ścieżek rowerowych,
- c) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- d) zieleni, w tym zieleni wysokiej,
- e) infrastruktury technicznej, o której mowa w § 49.

§ 35. Na terenie drogi lokalnej 1KDL:

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
- b) zagospodarowanie pasa drogowego - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) jezdni i chodników,
- b) dróg i ścieżek rowerowych,
- c) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- d) zieleni, w tym zieleni wysokiej,
- e) infrastruktury technicznej, o której mowa w § 49.

§ 36. Na terenie drogi dojazdowej 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD:

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
- b) zagospodarowanie pasa drogowego - zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) jezdni i chodników,
- b) dróg i ścieżek rowerowych,
- c) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- d) zieleni, w tym zieleni wysokiej,
- e) infrastruktury technicznej, o której mowa w § 49.

§ 37. Na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR:

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
- b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) jezdni i chodników,
- b) dróg i ścieżek rowerowych,
- c) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,

- d) zieleni, w tym zieleni wysokiej,
- e) infrastruktury technicznej, o której mowa w § 49,

§ 38. Na terenie pompowni ścieków: 1IKP:

- 1) ustala się lokalizację infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej, w tym pompowni ścieków;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 49;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: budynków - 3,0 m;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,3;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,3;
- 7) dachy dowolne;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych.

§ 39. Na terenie rolnictwa z zakazem zabudowy 1RN:

- 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,9;
- 4) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i wiat, w tym zabudowy zagrodowej;
- 6) obsługę komunikacyjną zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 40. Na terenie zabudowy zagrodowej 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) jednego budynku mieszkalnego wolnostojącego w zabudowie zagrodowej na jednej działce budowlanej;
 - b) budynków magazynowych, inwentarskich, gospodarczych, garażowych przy czym łączne pogłowie zwierząt nie może przekroczyć:
 - 140 DJP na terenie 1RZM,
 - 60 DJP na terenie 5RZM, 6RZM,
 - 20 DJP na terenie 2RZM, 3RZM, 4RZM, 7RZM,
 - c) budowli związanych z funkcją terenu,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dojeżdż i dojazdów,
 - b) wiat,
 - c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 49;
- 3) dachy płaskie lub strome;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,
 - b) budynków inwentarskich, magazynowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż:
 - 10,0 m dla dachu płaskiego albo

- 15,0 m dla dachu stromego,
- c) budynków gospodarczych lub garażowych - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
 - 5,0 m dla dachu płaskiego albo
 - 6,0 m dla dachu stromego,
- d) wiat - do 7,0 m,
- e) silosów zbożowych wraz z infrastrukturą - do 25,0 m,
- f) pozostałych budowli - do 15,0 m;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,5;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,5;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,2;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych jedynie dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 2 miejsca do parkowania na każde 10 osób pracujących na najliczniejszej zmianie w budynkach inwentarskich i magazynowych,
 - c) 1 miejsce do parkowania dla samochodów i maszyn związanych z funkcją terenu, o ile wynika to ze specyfiki zlokalizowanej na terenie działalności;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych.

§ 41. Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni 1WS-Z, 2WS-Z, 3WS-Z:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie i lokalizację zieleni, w tym wysokiej,
 - b) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich przebudowę i rozbudowę;
- 2) dopuszcza się:
 - a) możliwość zachowania i użytkowania gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację urządzeń wodnych,
 - c) lokalizację dróg i ścieżek rowerowych,
 - d) lokalizację szlaków turystycznych i edukacyjnych, publicznych ciągów pieszych,
 - e) lokalizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 49;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,8;
- 4) minimalną wielkość działki budowlanej zgodną z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 5) dopuszcza się łączne rozliczenie powierzchni działki budowlanej z sąsiadującymi terenami MNW i US;
- 6) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej;
- 7) dostęp z dróg publicznych.

§ 42. Na terenie zieleni 1Z:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) zieleni, w tym zieleni wysokiej,

- b) zieleni izolacyjnej związanej funkcjonalnie z terenem 1RN i 1RZM,
 - c) zachowanie i wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień,
 - d) zachowanie rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację,
 - e) zachowanie i ochronę roślinności;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację infrastruktury technicznej, o której mowa w § 49,
 - b) lokalizację przejazdów dla potrzeb zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenu 1RZM i 1RN wyłącznie od strony terenu 3KDD,
 - c) obniżenie wysokości zieleni wysokiej oraz zieleni izolacyjnej lokalizowanej w pasie pomiędzy budynkiem mieszkalnym, a drogą 3KDD;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,9;
- 4) zakaz lokalizacji:
- a) budynków, w tym zabudowy zagrodowej oraz wiat,
 - b) miejsc do parkowania;
- 5) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 43. 1. Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) powierzchnia nowej działki zgodna z ustaleniami dla danego terenu;
- 2) minimalna szerokość frontu nowej działki nie mniejsza niż:
 - a) 10,0 m dla terenów MNS,
 - b) 20,0 m dla pozostałych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°.

3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i wymiany gruntów objętych planem

§ 44. 1. Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i wymianą gruntów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i wymiany gruntów nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) powierzchnia nowej działki gruntu zgodna z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna szerokość frontu nowej działki nie mniejsza niż 25,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°.

3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielania działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 45. Ustala się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z lokalizacji urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia, wymogów ochrony przeciwpożarowej oraz melioracji i urządzeń wodnych.

§ 46. 1. Ustala się pas ochrony funkcyjnej (pas technologiczny) od napowietrznej linii elektroenergetycznej:

- 1) wysokiego napięcia WN - 110 kV o szerokości 22 m tj. po 11 m od osi linii w obu kierunkach, gdzie oś linii wyznaczają słupy, przy czym ograniczenie to obowiązuje do czasu skablowania lub rozbiórki linii;
- 2) średniego napięcia SN 15 kV o szerokości 14 m tj. po 7 m od osi linii w obu kierunkach, gdzie oś linii wyznaczają słupy, przy czym ograniczenie to obowiązuje do czasu skablowania lub rozbiórki linii;
- 3) niskiego napięcia nn 0,4 kV o szerokości 7,0 m tj. 3,5 od osi linii w obu kierunkach, gdzie oś linii wyznaczają słupy, przy czym ograniczenie to obowiązuje do czasu skablowania lub rozbiórki linii.

2. W pasie ochrony funkcyjnej, o którym mowa w ust. 1 lokalizacja obiektów uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie to obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii.

§ 47. Zakazuje się lokalizacji budowli o wysokości wyższej niż 25,0 m.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 48. W zakresie systemów komunikacji:

1. Ustala się:

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, znajdującego się częściowo poza obszarem planu, obejmującego drogi publiczne: ul. Gnieźnieńską i Leśną, stanowiące drogi powiatowe i ul. Brzozową, Leśną, Kasztanową stanowiące drogi gminne;
- 2) liczbę miejsc do parkowania:
 - a) zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - b) sumaryczną w przypadku obiektów mieszczących różne funkcje;
- 3) dostęp do terenów z dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) nowych miejsc do parkowania dostępnych bezpośrednio z terenu 1KDZ;
- 2) skrzynek rozdzielczych infrastruktury w trójkątach widoczności dróg.

§ 49. W zakresie systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się:

- 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej;
- 3) parametry urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do urządzeń lub przewodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń lub przewodów wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło lub chłód, z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 10) inne elementy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż mikroinstalacje;
- 2) elektrowni wiatrowych;
- 3) instalacji służących do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego;
- 4) nowych systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na obszar kolejowy i wykorzystania do tego kolejowych urządzeń odwadniających.

Rozdział 12.

Stawki procentowe

§ 50. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

DZIAŁ III.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 51. Traci moc w zakresie objętym niniejszą uchwałą:

- 1) uchwała nr XII/112/2015 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 28 października 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego linii elektroenergetycznej 110 kV GPZ Pakość - GPZ Żnin na terenie gminy Żnin (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2015 r. poz. 3417);
- 2) uchwała nr VII/86/2003 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 27 czerwca 2003 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Żnin (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2004 r. Nr 1, poz. 1);
- 3) uchwała nr VII/87/2003 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 27 czerwca 2003 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Żnin (Dz. Urz. Woj. Kuj - Pom. z 2004 r. Nr 1, poz. 2).

§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

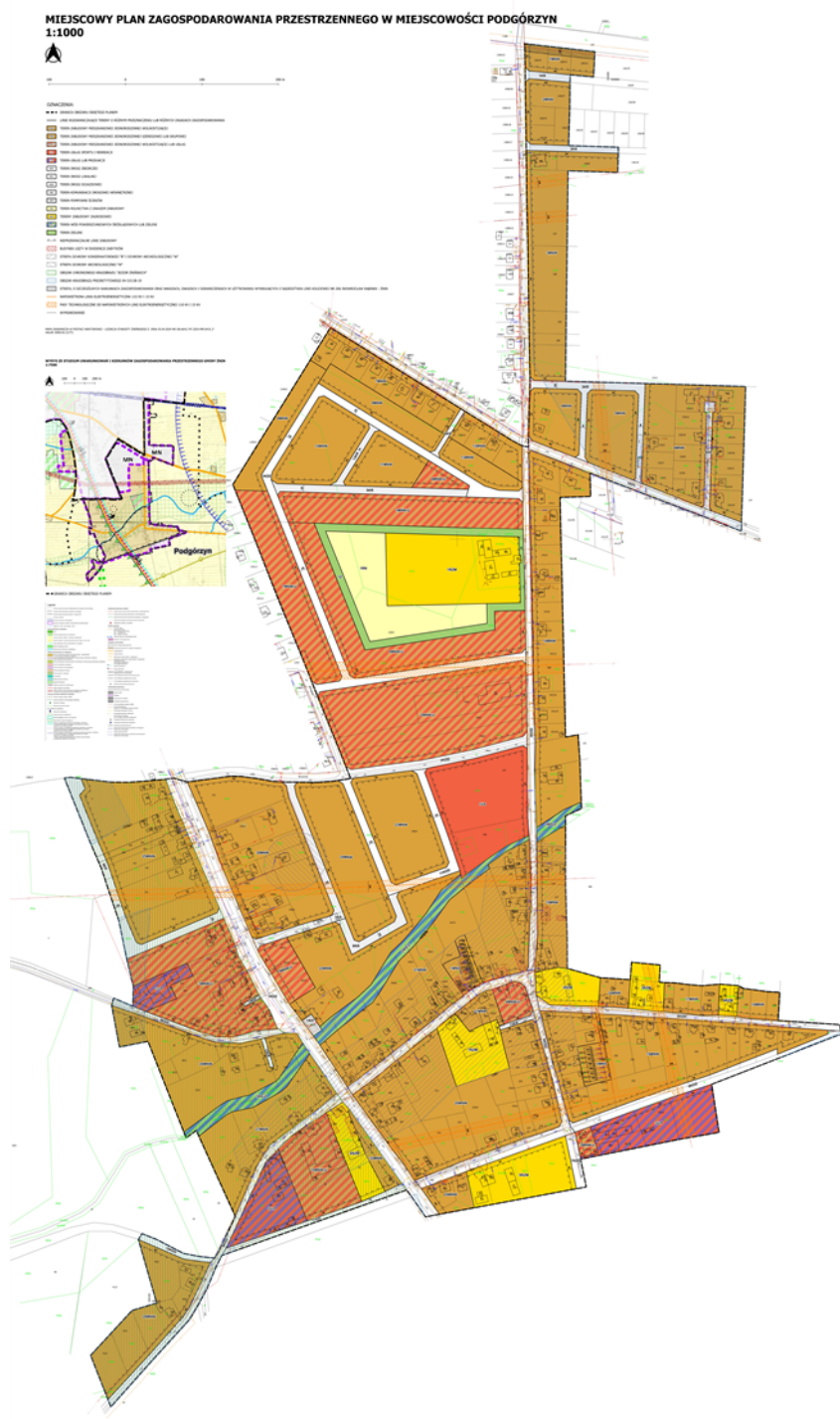
§ 53. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Idzi Mądry

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVI/185/2026
Rady Miejskiej w Żninie
z dnia 27 lutego 2026 r.

Rysunek planu



Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI/185/2026

Rady Miejskiej w Żninie

z dnia 27 lutego 2026 r.

Zalacznik3.gml

dane przestrzenne dotyczące planu w postaci elektronicznej

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został opracowany na podstawie uchwały nr XCIX/683/2023 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 7 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Podgórzyn. Jak wynika z uzasadnienia do ww. uchwały celem opracowania planu miejscowego jest uregulowanie sposobu zagospodarowania, użytkowania i przeznaczenia obszaru planu z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawa, określenie zasad kształtowania nowej zabudowy, mając na uwadze znaczny ruch inwestycyjny realizowany w oparciu o decyzje administracyjne dla terenów w obrębie Podgórzyn.

Obszar opracowania obejmuje teren o powierzchni ok. 65 ha. Dla części przedmiotowego terenu obowiązuje:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego linii elektroenergetycznej 110 kV GPZ Pakość-GPZ Żnin na terenie gminy Żnin zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Żninie nr XIII/12/2015 z dnia 28 października 2015r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Żnin przyjęty uchwałą nr VII/86/2003 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 27 czerwca 2003 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Żnin przyjęty uchwałą nr VII/87/2003 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 27 czerwca 2003 r.

W ustaleniach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Żnin przyjętego uchwałą nr XXVIII/305/2020 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 29 grudnia 2020 r. powyższy obszar znajduje się w strefie wiejskiej na terenach:

- wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej stanowiących obszar zróżnicowanej zabudowy wiejskiej,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową (MN),
- wybranych rzek, cieków wodnych, rowów,
- sportu i rekreacji obejmujących obszary lokalizacji usług sportu i rekreacji,
- zabudowy usługowej - stanowią obszar z dominującą funkcją usługową o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

Burmistrz Żnina przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Żnina:

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane prawem opinie i uzgodnienia;
- 4) zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną zawartą w ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Żnin.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy w uzasadnieniu uchwały planu miejscowego przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W związku z powyższym wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki zrealizowane zostały poprzez wyznaczone linie rozgraniczające teren o określonym przeznaczeniu, w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W nawiązaniu do wyznaczonych funkcji ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W projekcie planu nie wyznaczono terenów do przeprowadzenia obowiązkowej procedury scalania i podziału nieruchomości, jednakże określono parametry przeprowadzenia takiej procedury fakultatywnie. W stosunku do nieruchomości rolnych i leśnych nie mają zastosowania przepisy art. 101 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ale przepisy ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów, a w szczególności art. 22 tejże ustawy. Wynika to bezpośrednio z art. 22 ust. 1 ustawy, zgodnie z którym projekt scalania lub podziału gruntów powinien uwzględniać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stąd też w przypadku nieruchomości rolnych odniesiono się do procedury scalania i wymiany gruntów.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania zasobami wodnymi i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, zagospodarowania odpadów, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ograniczenia niskiej emisji.

Na obszarze opracowania znajdują się obiekty ujęte w ewidencji zabytków. Z tych względów w projekcie planu zawarto ustalenia, których celem jest ochrona przedmiotowych obiektów służących ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez określenie funkcji terenu, a także jego ustaleń w zakresie możliwości poprowadzenia wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej i liczby miejsc do parkowania.

Wymagania uniwersalnego projektowania uwzględniono w projekcie planu poprzez odniesienie się do obowiązujących przepisów, w szczególności techniczno - budowlanych.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez analizę struktury użytkowania. Przedmiotowe tereny stanowią własność Skarbu Państwa, samorządu powiatu, gminy oraz podmiotów prywatnych. Podczas sporządzania projektu planu wyważono cele jego opracowania i złożone wnioski w kontekście istniejącego i planowanego zagospodarowania.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych uwzględniono poprzez wskazanie, iż obszar opracowania planu położony jest:

- w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław - Gniezno,
- częściowo w granicach krajobrazu priorytetowego 04-315.58 - 19,
- częściowo w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Jezior Żnińskich”,
- częściowo w granicach strefy, o szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeniach w użytkowaniu wynikających z sąsiedztwa linii kolejowej nr 206 Inowrocław Rąbinek - Żnin.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uregulowanie klasy drogi powiatowej jako zbiorczej i lokalnej oraz dróg gminnych jako dojazdowych.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono zostały w projekcie planu przede wszystkim poprzez ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego oraz usług publicznych.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące możliwości wyposażenia terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną, a także zasad lokalizacji tej infrastruktury na poszczególnych terenach. Uwzględniono także kwestie zastosowania odnawialnych źródeł energii.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej uwzględniono poprzez obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zamieszczone w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń. Na etapie konsultacji społecznych

cały projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach. Konsultacje społeczne odbyły się w dniach 21 listopada - 19 grudnia 2025 r. i obejmowały zbieranie uwag, spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta. Podczas konsultacji wpłynęła uwaga od jednego wnioskodawcy, która obejmowała pięć aspektów. Została ona w trzech aspektach uwzględniona, w jednym nieuwzględniona, w jednym uznana za bezprzedmiotową.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, a wybrane dokumenty zostały udostępnione na BIP - ie Urzędu Miejskiego w Żninie.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały poprzez określenie docelowego sposobu zaopatrzenia w wodę planowanej i istniejącej zabudowy.

W toku procedury Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją nr DNI.tr.602.266.2025 z dnia 7 listopada 2025 r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gruntów rolnych klas II - III o łącznej powierzchni 20,0952 ha, położonych na terenie gminy Żnin w obrębie ewidencyjnym Podgórzyn, w granicach wydzielen planistycznych o symbolach: 3MNW, 6MNW, 8MNW, 10MNW, 14MNW, 15MNW, 17MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW, 27MNW, 28MNW, 29MNW, 30MNW, 1MNW-U, 2MNW-U, 3MNW-U, 7MNW-U, 8MNW-U, 9MNW-U, 1KDD, 2KDD, 10KDD, 11KDD, 5KR, 7KR, 8KR, 9KR, 13KR.

Burmistrz Żnina wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez analizę istniejącego zagospodarowania w kontekście ustaleń Studium, obecnego zagospodarowania oraz istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Żninie Nr LXXIX/654/2023 z dnia 30 czerwca 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na znaczny ruch inwestycyjny realizowany w oparciu o decyzje administracyjne dla terenów w obrębie Podgórzyn – priorytetowym jest opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z zachowaniem trybu oraz zasad sporządzania planu miejscowego, wynikającego z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniu zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.