

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego dotyczącego projektu planu ogólnego gminy Żnin

Protokół sporządzony w dniu 14 stycznia 2026 r. w Centrum Sportów Wodnych ul. Szkolna 12, 88-400 Żnin (obiekt przystosowany do udziału osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411)) przez Sławomira Chrośniaka – Głównego specjalistę ds. planowania przestrzennego w Wydziale Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Żninie.

Na podstawie art. 8i ust. 7, w związku z art. 8i ust. 1 pkt 2, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w dniu 14 stycznia 2026 r. o godz. 15.30, odbyło się pierwsze spotkanie otwarte dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu ogólnego gminy Żnin. Na spotkaniu stawili się pracownicy Urzędu Miejskiego w Żninie: Bogumił Wesołowski – Kierownik Wydziału Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomości Urzędu Miejskiego w Żninie i Sławomir Chrośniak – Główny specjalista ds. planowania przestrzennego w ww. Wydziale oraz członkinie zespołu projektowego: Pani Joanna Grocholewska i Pani Aleksandra Sobka-Kucharska z Pracowni JAG Joanna Grocholewska, która opracowała projekt przedmiotowego dokumentu. Spotkanie rozpoczęło się o godzinie 15.30.

Głos w spotkaniu zabrali:

1. Pan Bogumił Wesołowski powitał zebranych, przedstawił autorki projektu planu oraz omówił dotychczas przeprowadzoną procedurę planistyczną. Następnie oddał głos urbanistkom.
2. Pani Aleksandra Sobka-Kucharska i Pani Joanna Grocholewska zaprezentowały i omówiły procedurę tworzenia projektu planu ogólnego zwracając uwagę na wyznaczanie stref planistycznych, i ich charakterystykę obejmującą profil funkcjonalny stref planistycznych podstawowy i dodatkowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Projektantki wytłumaczyły zasady obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych w gminie Żnin, która przekracza parametr 130% wartości zapotrzebowania i wynosi 169%, tym samym uniemożliwiając wyznaczanie nowych terenów z zabudową mieszkaniową poza obszarami uzupełnienia zabudowy. Omówiono zasady tworzenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz wykorzystania tego obszaru, który wynosi dla gminy Żnin ok. 192 ha i możliwości wydawania tutaj decyzji o warunkach zabudowy. Zespół urbanistyczny rozwinął temat lokalizacji inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii (oze) w gminie, wskazując obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych, w tym dla planowanych 11, dla których sporządzany jest plan miejscowy. Wskazano miejsca lokalizacji biogazowni oraz uwarunkowania mające wpływ na lokalizację źródeł oze, w tym m.in. walory środowiskowe, audyt krajobrazowy. Zwrócono uwagę na lokalizację inwestycji dot. budowy podziemnego zbiornika kawernowego „Damastawek” i wyznaczone na tym obszarze tereny górnictwa. Poruszono temat wyznaczenia w planie ogólnym gminy obszaru zabudowy śródmiejskiej.
3. Następnie głos zabrał Pan Bogumił Wesołowski, który zapytał zebranych o pytania ogólne dot. zaprezentowanego materiału. Interesariusz z sali zadał pytanie dotyczące terminu wejścia w życie planu ogólnego. Planistki wskazały II kwartał 2026 r. jako prawdopodobny termin wejścia w życie planu ogólnego gminy Żnin, gdyż należy rozpatrzyć złożone uwagi do planu ogólnego gminy (pog), ewentualnie ponownie uzgodnić z RDOŚ i RZGW, a następnie skierować pod obrady Rady Miejskiej w Żninie. Po przyjęciu przez Radę planu ogólnego, zostanie on sprawdzony przez służby nadzoru planistycznego wojewody i opublikowany w dzienniku urzędowym, po upływie vacatio legis wejdzie w życie.

Następnie oddano głos osobom przybyłym na spotkanie, które poruszyły tematy indywidualne.

4. Właściciel działek w Jadownikach Bielskich (część dz. nr 4/3 i 4/4) zapytał o możliwość wprowadzenia strefy SJ na powyższe działki zamiast strefy SZ. Na tym terenie jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i nie zamierza on prowadzić działalności rolniczej.

Planistki nie dostrzegły okoliczności wykluczających możliwości rozważenia postulowanej zmiany funkcji strefy planistycznej. Podkreśliły, że ostateczna decyzja zostanie podjęta przez organ sporządzający projekt planu po szczegółowej analizie oraz po zapoznaniu się ze wszystkimi uwagami.

5. Interesariusz z Podgórzyzna zapytał o możliwość utworzenia strefy SJ w tejże miejscowości na działkach nr: 127/4-127/9 i części działek nr 127/1, 127/3, 127/10 poprzez poszerzenie OUZ.

W ocenie planistek nie wystąpiły jednoznaczne przesłanki uniemożliwiające ewentualne wprowadzenie postulowanej zmiany, jednakże jej zakres uzależniony będzie od powierzchni OUZ i ogólnej liczby wniosków dot. możliwości ich rozszerzenia. Podkreśliły, że ostateczna decyzja zostanie podjęta przez organ sporządzający projekt planu po szczegółowej analizie oraz po zapoznaniu się ze wszystkimi uwagami.

Interesariusz zadał kolejne pytanie tym razem związane z działką nr 139/4 w Podgórzyźnie. Dotyczyło ograniczenia terenu zieleni w strefie 234 SO i zastąpienia jej na pewnym obszarze betonowym murem.

Przedstawiciele Urzędu Miejskiego wskazali, że sporządzany jest tutaj plan miejscowy, który był poddany konsultacjom społecznym, nie wniesiono, dla tego obszaru uwagi. Plan miejscowy przewiduje 10 metrowy pas zieleni z dopuszczeniem przejazdów od drogi publicznej. Zostanie on przedłożony do uchwalenia radnym na najbliższej sesji Rady Miejskiej. Tym samym nastąpi, po ewentualnym przyjęciu uwagi, którą ma złożyć zainteresowany, konflikt pomiędzy planem miejscowym, a planem ogólnym.

Zespół urbanistyczny pochylił się nad tym tematem, a ostateczną decyzję podejmie organ sporządzający plan ogólny.

6. Właściciel działki nr 22/3 w Jadownikach Rycerskich, zwrócił się o poszerzenie OUZ na części powyższej działki umożliwiając postawienie bud. mieszkalnego jednorodzinnego.

W ocenie planistek nie wystąpiły jednoznaczne przesłanki uniemożliwiające ewentualne wprowadzenie postulowanej zmiany, jednakże jej zakres uzależniony będzie od powierzchni OUZ i ogólnej liczby wniosków dot. możliwości ich rozszerzenia. Podkreśliły, że ostateczna decyzja zostanie podjęta przez organ sporządzający projekt planu po szczegółowej analizie oraz po zapoznaniu się ze wszystkimi uwagami.

7. Współwłaścicielka działki nr 14/2 w Białożewinie zwróciła się o wprowadzenie strefy SZ na powyższej działce zamiast strefy SJ. Na tym terenie prowadzona jest działalność rolnicza oraz planuje się budowę obiektów rolniczych np. silosów.

Planistki nie dostrzegły okoliczności wykluczających możliwości rozważenia postulowanej zmiany funkcji strefy planistycznej. Podkreśliły, że ostateczna decyzja zostanie podjęta przez organ sporządzający projekt planu po szczegółowej analizie oraz po zapoznaniu się ze wszystkimi uwagami. Wskazały na konieczność uzupełnienia wcześniej złożonej uwagi w zakresie parametrów zabudowy (wysokości).

8. Interesariusze z Bydgoszczy mający nieruchomość w Żninie (dz. nr 1694) zwrócili się o korektę strefy planistycznej SN na strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka znajduje się w OUZ. Do końca 2003 r. miała ona przeznaczenie w nieobowiązującym planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową. Plan miejscowy uchwalony w 2008 r. wprowadził dla przedmiotowej działki zieleni.

Urbanistki nie dostrzegły okoliczności wykluczających możliwości rozważenia postulowanej zmiany funkcji strefy planistycznej. Podkreśliły, że ostateczna decyzja zostanie podjęta przez organ sporządzający projekt planu po szczegółowej analizie oraz po zapoznaniu się ze wszystkimi uwagami.

9. Kolejny interesariusz mający swoją nieruchomość w miejscowości Podgórzyń (część dz. nr 128/2) zwrócił się o wyznaczenie strefy SJ na powyższej działce poprzez poszerzenie OUZ

W ocenie zespołu projektowego nie wystąpiły jednoznaczne przesłanki uniemożliwiające ewentualne wprowadzenie postulowanej zmiany, jednakże jej zakres uzależniony będzie od powierzchni OUZ i liczby wniosków dot. możliwości ich rozszerzenia. Podkreśliły, że ostateczna decyzja zostanie podjęta przez organ sporządzający projekt planu po szczegółowej analizie oraz po zapoznaniu się ze wszystkimi uwagami.

10. Interesariusz mający swoją nieruchomość w miejscowości Wenecja zwrócił się o wyznaczenie strefy SJ na części dz. nr 44/15 poprzez poszerzenie OUZ.

W ocenie planistek nie wystąpiły jednoznaczne przesłanki uniemożliwiające ewentualne wprowadzenie postulowanej zmiany, jednakże jej zakres uzależniony będzie od powierzchni OUZ i ogólnej liczby wniosków dot. możliwości ich rozszerzenia. Podkreśliły, że ostateczna decyzja zostanie podjęta przez organ sporządzający projekt planu po szczegółowej analizie oraz po zapoznaniu się ze wszystkimi uwagami.

11. Następny interesariusz zwrócił się o zwiększenie wysokości zabudowy do 25m na terenie dz.nr: 62/1, 63/1, 62/2, 62/3, 63/2, 62/4, 63/3, 63/4, 64, 61/4, 61/5, 61/6, 61/7, 65/1 (strefa planistyczna 9 SP) w miejscowości Januszkowo w związku z zamiarem postawienia węża betoniarskiego, którego elementy osiągają taką wysokość. Na tym terenie istnieje już węzeł betoniarski osiągający podobne wysokości. Ponadto inwestor uzyskał decyzję o warunkach zabudowy obejmującą m.in. węzeł betoniarski.

Urbanistki nie dostrzegły okoliczności wykluczających możliwości rozważenia postulowanej zmiany wysokości strefy planistycznej. Podkreśliły, że ostateczna decyzja zostanie podjęta przez organ sporządzający projekt planu po szczegółowej analizie oraz po zapoznaniu się ze wszystkimi uwagami.

12. Przedstawiciel interesariusza, który wypełnił geoankietę zwrócił się o wprowadzenie strefy usługowej lub rozszerzenie zapisów dla strefy zieleni i rekreacji o usługi dla terenu działki nr 1391/10 w Żninie.

Zespół urbanistyczny poprosił o doprecyzowanie w geoankiecie rodzaju usług, które chce on zlokalizować na tym terenie, gdyż strefa SN dopuszcza w profilu dodatkowym m.in. teren usług handlu detalicznego, które zainteresowany może zrealizować.

13. Interesariusz ze Żnina-Wsi, z ul. Szpitalnej, dz. nr: 79/33 - 79/55 zwrócił się o utworzenie strefy SJ na powyższych działkach poprzez utworzenie OUZ. Stwierdził, że w chwili obecnej istnieje 5 budynków mieszkalnych w sąsiedztwie pozwalających na wyznaczenie OUZ. Zespół urbanistyczny zweryfikuje liczbę budynków mieszkalnych w sąsiedztwie po aktualizacji mapy. Jeśli rzeczywiście liczba budynków będzie pozwalała na wyznaczenie OUZ i nie wystąpią jednoznaczne przesłanki uniemożliwiające ewentualne wprowadzenie postulowanej zmiany, to istnieje możliwość jej wprowadzenia. Jednakże jej zakres uzależniony będzie od powierzchni OUZ i ogólnej liczby wniosków dot. możliwości ich rozszerzenia. Podkreśliły, że ostateczna decyzja zostanie podjęta przez organ sporządzający projekt planu po szczegółowej analizie oraz po zapoznaniu się ze wszystkimi uwagami.

14. Interesariusz mający swoją nieruchomość w miejscowości Wenecja zwrócił się o wyznaczenie strefy SJ na części dz. nr 13/6, zamiast strefy SO, poprzez poszerzenie OUZ

W ocenie zespołu projektowego nie wystąpiły jednoznaczne przesłanki uniemożliwiające ewentualne wprowadzenie postulowanej zmiany. Podkreśliły, że ostateczna decyzja zostanie podjęta przez organ sporządzający projekt planu po szczegółowej analizie oraz po zapoznaniu się ze wszystkimi uwagami.

15. Przedstawiciel Przedsiębiorstwa Wielobranżowego Ekorol Plus Spółka z o.o. zwrócił się o wyznaczenie strefy SR na nieruchomościach firmy w miejscowościach Gorzyce, Murczyn i Jadowniki Bielskie. Zamierza on zlokalizować tam m. in. bazę magazynową, silosy dla plonów pochodzących ze swoich pól.

Urbanistki wskazały na ograniczenia wynikające z siedliska kani rudej w otoczeniu działek nr 1/1 i 1/2 w Gorzycach, sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej dla lokalizacji zabudowy na działkach nr 129 i 130 w Gorzycach, a także politykę gminy dot. niewprowadzania wyalienowanej zabudowy rolnej, za wyjątkiem rozbudowy rodzinnych gospodarstw rolnych. Uwagi firmy zostaną wnikliwie przeanalizowane po zakończeniu konsultacji społecznych.

16. Interesariuszka z Murczyna zadała pytanie związane z działkami nr 84 i 77/3 w tej miejscowości. Zwróciła się o wprowadzenie strefy SR na obu działkach. Wprowadzenie strefy SR na działce nr 84 pozwoli na rozwój gospodarstwa rolnego na dz. nr 85/1 i 85/2 w Murczynie. Natomiast wprowadzenie strefy SR na części działki nr 77/3 związane jest z zamiarem realizacji obiektu inwentarskiego (kurnik) o obsadzie poniżej 210 DJP i obiektów towarzyszących, a także tym, że istniejąca zabudowa zagrodowa na dz. nr 85/1 i 85/2 w Murczynie jest blisko zabudowy mieszkaniowej, dla której obiekt inwentarski może być uciążliwy.

Planistki przeanalizują otoczenie tych działek i podejmą stosowne rozwiązania. Podkreśliły, że ostateczna decyzja zostanie podjęta przez organ sporządzający projekt planu po szczegółowej analizie oraz po zapoznaniu się ze wszystkimi uwagami.

17. Kolejna interesariuszka z Murczyna zwróciła się o poszerzenie strefy SJ na cały obszar działki nr 135/5 w Murczynie oraz o poszerzenie strefy SJ na działkach nr 137/4 i 137/6 w Murczynie.

Planistki przeanalizują ten temat, istnieją przesłanki za przedłużeniem strefy SJ wzdłuż drogi powiatowej. Podkreśliły, że ostateczna decyzja zostanie podjęta przez organ sporządzający projekt planu po szczegółowej analizie oraz po zapoznaniu się ze wszystkimi uwagami.

18. Przedstawiciele firmy JW Group sp. z o.o. i właściciel nieruchomości - dz. nr 41/97 w Żninie-Wsi zwrócili się o zmniejszenie strefy 47 SN, gdyż ich zdaniem nie ma racjonalnych przesłanek dla wyznaczenia strefy SN o takiej wielkości.

Zespół urbanistyczny wskazał, że w tej strefie możliwa jest realizacja terenu komunikacji oraz m.in. terenu usług kultury i rozrywki, terenu usług handlu detalicznego, terenu usług gastronomii, terenu usług zdrowia i pomocy społecznej. Zainteresowani winni złożyć uwagę lub wypełnić geoankietę określając preferowany rodzaj usług aby uzupełnić profil funkcjonalny strefy wyznaczony w projekcie planu ogólnego. Pozwoli to na wykorzystanie strefy SN w sposób zgodny z interesem społecznym, jak i oczekiwaniami zainteresowanych.

19. Interesariuszka z Januszkowa zwróciła się o zmianę strefy SZ na strefę SJ na terenie części działki nr 18/6 w Januszkowie oraz poszerzenia strefy SZ kosztem strefy SR (poszerzenie OUZ) na terenie części działki nr 17 w Januszkowie.

Urbanistki nie dostrzegły okoliczności wykluczających możliwości rozważenia postulowanej zmiany funkcji strefy planistycznej – z SZ na SJ. Przeanalizują możliwość poszerzenia strefy SZ kosztem strefy SR. Podkreśliły, że ostateczna decyzja zostanie podjęta przez organ sporządzający projekt planu po szczegółowej analizie oraz po zapoznaniu się ze wszystkimi uwagami.

Dodatkowo interesariuszka poprosiła o zmianę strefy 389 SZ na strefę SJ oraz jej poszerzenie w kierunku południowym.

Urbanistki nie dostrzegły okoliczności wykluczających możliwości rozważenia postulowanej zmiany. Podkreśliły, że ostateczna decyzja zostanie podjęta przez organ sporządzający projekt planu po szczegółowej analizie oraz po zapoznaniu się ze wszystkimi uwagami.

20. Interesariusze z Murczyna zapytali się o przeznaczenie ich działki nr 158/4 w Murczynie w planie ogólnym oraz działki sąsiedniej nr 157/2.

Wskazano, że działka 158/4 znajduje się w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), natomiast działka nr 157/2 w strefie usługowej (SU). Podano parametry pow. zabudowy, pow. biologicznie czynnej, wysokości zabudowy i intensywności zabudowy dla obu terenów. Interesariusze zwrócili się o ograniczenie wysokości na terenie działki nr 157/2 w Murczynie do 7m.

Planistki przeanalizują temat wysokości zabudowy, a Burmistrz rozstrzygnie uwagę, o której złożenie poproszono.

Na tym zakończono spotkanie otwarte.

Ustalenia ze spotkania otwartego:

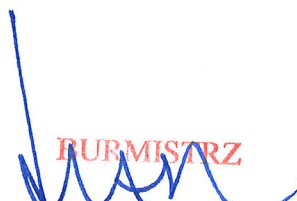
1. Zespół planistyczny przeanalizuje złożone uwagi oraz geoankiety przedstawiając ich rozstrzygnięcia do akceptacji Burmistrza Żnina.

Protokół zawiera 4 ponumerowane strony.

Żnin, 14.01.2026 r.


SŁAWOMIR CHROŚNIAK
SPECIALISTA

Protokolant
Sławomir Chrośniak


BURMISTRZ
Łukasz Kwiatkowski

Lista osób obecnych na spotkaniu otwartym dotyczącym projektu planu ogólnego gminy

Żnin, w dniu 14.01.2026 r., godz. 15.30

Lp.	Imię i nazwisko	Podpis
1	ALEKSANDRA SOBKA-KUCHARSKA	Sobko-Kucharska
2	JOANNA GROCHOLEWKA	Grochowska
3	Elżbieta Urzędnik	Urzędnik
4	Przemysław Dobryński	Dobryński
5	Krzysztof Bąbel	Bąbel
6	Krzysztof Bąbel	Bąbel
7	Kopciński Leonard	Kopciński
8	Kopciński Dawid	Kopciński
9	Augustyn Edward	Augustyn
10	Augustyn Edward	Augustyn
11	Kamil Kucimierz	Kucimierz
12	Jacek Wójcikowski	Wójcikowski
13	Janusz Śliwa	Śliwa
14	Paweł Filip	Filip
15	Paweł Porzeczka	Porzeczka
16	Marek Kozłowski	Kozłowski
17	Marek Kozłowski	Kozłowski
18	Sp. Kozłowski - Pancer	Kozłowski
19	Anne Stankiewicz	Stankiewicz
20	Janusz Maciejewski	Maciejewski
21	Maciejewski Dariusz	Maciejewski
22	Maciejewski Dariusz	Maciejewski
23	Waldemar Kurek	Kurek
24	Janusz Kurek	Kurek
25	Paweł Domagala	Domagala
26	Marek Kurek	Kurek
27	Dariusz Kurek	Kurek
28	Barbara Filip	Filip
29	Bogumił Wesoły	Wesoły
30		
31		
32		
33		
34		
35		

