



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA KUJAWSKO-POMORSKIEGO

---

Bydgoszcz, dnia 6 marca 2026 r.

Poz. 1288

### 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.<sup>1)</sup>), 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.<sup>2)</sup>), 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.<sup>3)</sup>) 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:

---

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

<sup>2)</sup> 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.

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

- 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;
- 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 m<sup>2</sup> oraz handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 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 to rozumieć zadrzewienia 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 rozgraniczające 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 odcieniu: 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 przeseł 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) przedsięwzięć:

- 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 m<sup>2</sup>;

4) usług demontażu pojazdów i maszyn;

5) samoobsługowych myjni samochodowych;

6) warsztatów samochodowych, w tym blacharskich i lakierniczych, z wyłączeniem terenu 10MNV-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, dojazdów 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 drenażowej 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, drganiem, 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, zieleni 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 przedsionki;
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - c) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
  - 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 stromeo,
  - b) budynków gospodarczych, garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
    - 4,0 m dla dachu płaskiego albo
    - 5,5 m dla dachu stromeo,
  - 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 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych jedynie dla obiektów infrastruktury technicznej, 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) dojazdów 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 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych jedynie dla obiektów infrastruktury technicznej, 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) dojazdów i dojazdów,
  - b) budynków gospodarczych lub garażowych o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup>,
  - c) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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,
    - gastronomiczne,
    - hotelarstwa,
    - handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup> na terenie 9MNW-U,

b) 1500 m<sup>2</sup> na terenie 2MNW-U,

c) 3000 m<sup>2</sup> na terenie 10MNW-U

- przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych jedynie dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

c) 5 miejsc do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> 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) dojazdów i dojazdów,

b) budynków gospodarczych lub wiat o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,

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 m<sup>2</sup>, 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 pod wiatą – nie mniejszą niż:
  - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) 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.

**§ 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) urzędzeń 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 m<sup>2</sup>, 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 pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> 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, dojazdów, 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 wydzielenia 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 wydzielenia 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 osi 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 osi 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 osi 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 IKDZ;
- 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.

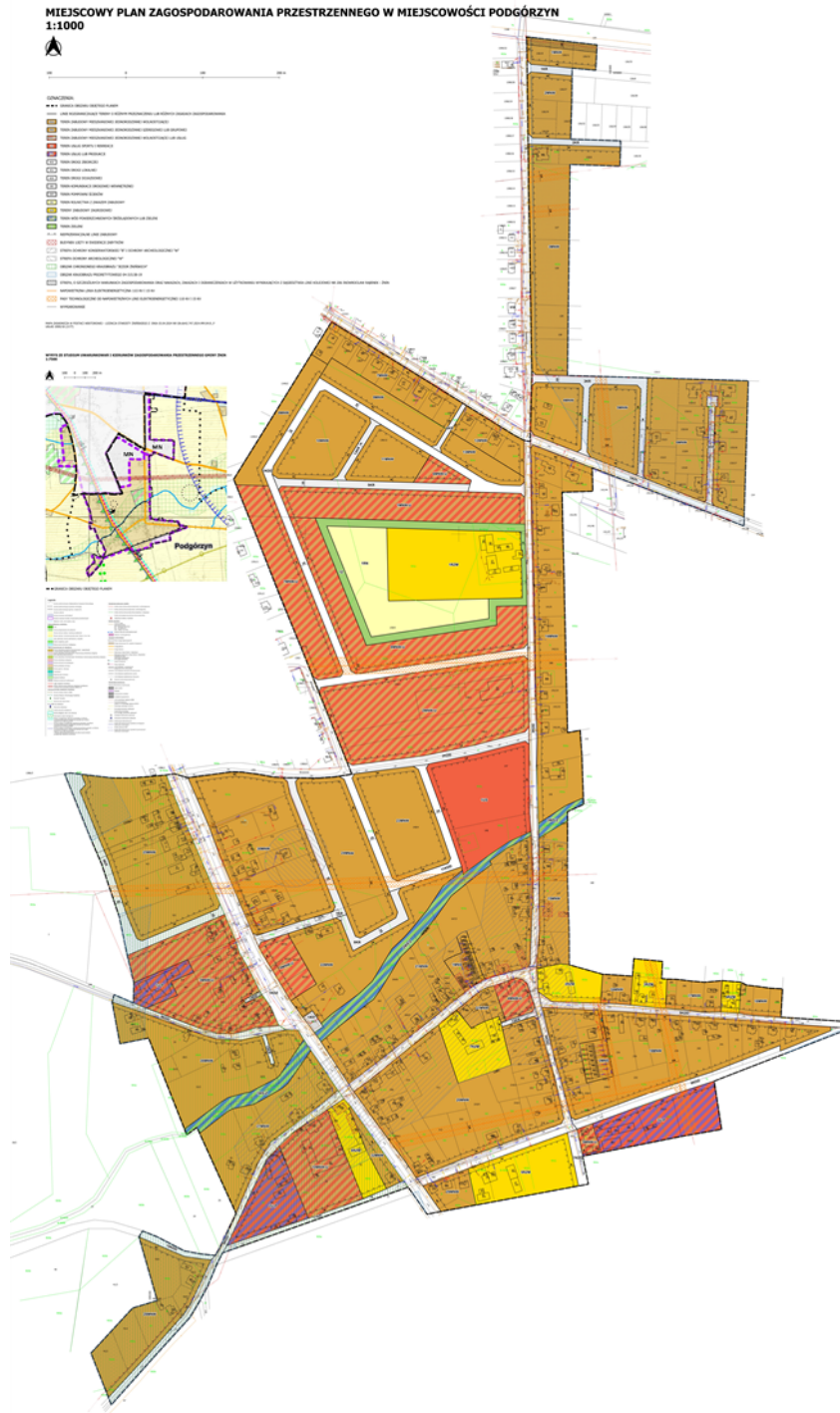
§ 53. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY

**Idzi Mądry**

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

### Rysunek planu



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI/185/2026  
Rady Miejskiej w Żninie  
z dnia 27 lutego 2026 r.

**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**