

**UCHWAŁA NR XXXV/413 /2017**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE**

z dnia 8 września 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Uścikowo i Ustaszewo dla terenu części działki nr 8/3 w miejscowości Uścikowo (teren RU)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwała się, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Uścikowo i Ustaszewo dla terenu części działki nr 8/3 w miejscowości Uścikowo (teren RU), zatwierdzonego uchwałą Nr VII/35/2011 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 30 marca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj.- Pom. z 2011 r. Nr 193, poz. 1773 z dnia 22 sierpnia 2011 r. późn. zm.<sup>2)</sup>), zwaną dalej planem.

2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin (Uchwały Rady Miejskiej w Żninie Nr XLVI/401/2010 z dnia 31 sierpnia 2010 r. i Nr VII/34/2011 z dnia 30 marca 2011 r.).

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 11,0 ha, położony w granicach określonych na rysunku planu i obejmujący część działki nr 8/3 w miejscowości Uścikowo.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- a) rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Uścikowo i Ustaszewo dla terenu części działki nr 8/3 w miejscowości Uścikowo (teren RU)”, opracowany w skali 1 : 1000 , stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- b) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- c) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej lub innego obiektu, przy której dopuszcza się sytuowanie budynków oraz budowli rolniczych;
- 2) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 3) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy prawa;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą kondygnacji należy liczyć po zewnętrznym obrysie budynku;
- 6) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
- 7) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r. poz. 1579 i poz.1948 oraz z 2017 r. poz.730 i 935

<sup>2)</sup> Zmiany przedmiotowej uchwały zostały ogłoszone w Dz.Urz.Woj. Kuj.- Pom.z 2016r. poz.3953 i 4696

8) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem oraz numerem porządkowym.

§ 3. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem;
- 5) pasy wolne od zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych.

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące ustalenia, wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granicę strefy „B” i „W” ochrony konserwatorskiej;
- 2) granice strefy „W” ochrony konserwatorskiej;
- 3) budynki wpisane do ewidencji zabytków.

3. Oznaczenia rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**.

2. Na terenie **RU** dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

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

- 1) sytuowanie budynków i budowli rolniczych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym przy zachowaniu przepisów odrębnych dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy:
  - a) schodów zewnętrznych, podjazdów,
  - b) zadaszeń wejść o głębokości nie przekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku;
- 2) lokalizację ogrodzeń ażurowych, w szczególności na granicy działki budowlanej.

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

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji związanych z gospodarką rolną i hodowlaną, jeżeli ich uciążliwość dla środowiska zamknie się w granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 3) zakaz zasypanywania istniejących oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
- 4) zagospodarowanie odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;
- 5) gospodarowanie nawozami naturalnymi, w tym zastosowanie płyt gnojowych i zbiorników przy magazynowaniu płynnych i stałych odchodów zwierzęcych oraz w pomieszczeniach inwentarskich w sposób zabezpieczający przed przenikaniem wycieków do gruntu i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub energia odnawialna, w tym z biomasy;
- 8) zakaz likwidowania oraz niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, z wyłączeniem zadrzewień uniemożliwiających właściwe utrzymanie ciągów melioracyjnych i drenażowych oraz z wyłączeniem wycinki zadrzewień i zakrzewień uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych związanych z realizacją ustaleń niniejszej uchwały pod warunkiem nasadzeń rekompensacyjnych;

9) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyłączeniem prac związanych z budową obiektów określonych niniejszą uchwałą.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską w granicach stref:
  - a) „B” i „W” ochrony konserwatorskiej dla zabytkowego zespołu zabudowy folwarcznej w Uścikowie,
  - b) „W” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych,
- 2) ochronie konserwatorskiej podlegają:
  - a) układ przestrzenny z historycznymi elementami zabudowy oraz charakter i skala nowej zabudowy,
  - b) budynki wpisane do ewidencji zabytków,
  - c) zabytki archeologiczne;
- 3) ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w strefie „B” i „W” ochrony konserwatorskiej:
  - a) zachowanie historycznego rozplanowania zabudowy oraz podstawowych osi kompozycyjnych dla budynków, kształtowanych równolegle lub prostopadle do pasa drogowego,
  - b) zachowanie budynków folwarcznych o walorach historycznych, oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem remontów, przebudowy i rozbudowy, zgodnych z wymogami konserwatorskimi,
  - c) dostosowanie nowej zabudowy w zakresie sytuacji, skali i bryły do historycznej kompozycji urbanistycznej, z uwzględnieniem ustalonych w planie linii zabudowy oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania, określonych w § 9,
  - d) zachowanie kompozycji i układów zieleni istniejącej,
  - e) usuwanie obiektów dysharmonizujących,
  - f) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury,
- 2) tablic informacyjnych,
- 3) szyldów,
- 4) reklamy.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów na terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU** ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) budynków, w tym:
    - budynków administracyjnych i socjalnych,
    - budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich,
    - magazynów na płody i sprzęt rolniczy,
  - b) budowli rolniczych,
  - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) kondygnacji podziemnej,
  - b) stawów lub zbiorników wodnych o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i głębokości nie większej niż 3,0 m,
  - c) rowów melioracyjnych i urządzeń drenarskich w ramach przebudowy i rozbudowy istniejącej sieci,
  - d) sztyldów o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków, na ogrodzeniach lub wolnostojących o wysokości do 4,0 m,
  - e) reklamy na elewacji budynku o powierzchni nie większej niż 10% powierzchni elewacji,
  - f) jednej reklamy wolnostojącej o powierzchni do 10 m<sup>2</sup> i wysokości do 6,0 m,
  - g) słupowej stacji transformatorowej,
  - h) przepompowni ścieków;
- 3) zakaz lokalizacji budynków lub lokali mieszkalnych;
- 4) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;
- 5) dachy strome o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° kryte dachówką, blachą albo materiałem dachówkopodobnym w odcieniach naturalnych czerwieni lub ceglanych, przy czym w budynkach istniejących dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu w ramach przebudowy i rozbudowy;
- 6) wysokość zabudowy - nie więcej niż 15,0 m;
- 7) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 35%,
- 8) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,05 do 0,5;
- 9) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30 % działki budowlanej,
- 10) z zastrzeżeniem pkt 11 nakaz lokalizacji w granicach działki budowlanej:
- a) miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych;
  - b) miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi i rolniczymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji;
- 11) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) stosowanie szczelnych nawierzchni w pomieszczeniach i na wyznaczonych miejscach postoju oraz garażowania maszyn rolniczych.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) obszar objęty planem położony jest w granicach zasięgu udokumentowanego złoża soli kamiennej „Damaśławek”;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują:
  - a) tereny górnicze,
  - b) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
  - c) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) ustala się do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zachowanie pasów wolnych od zabudowy oznaczonych na rysunku planu od osi przewodu linii sn 15 kV na każdą stronę o szerokości 6,0 m;

- 2) w pasach wolnych od zabudowy zakazuje się lokalizacji:
  - a) budynków i budowli,
  - b) zadrzewień;
- 3) dopuszcza się zmniejszenia szerokości pasów, o których mowa w ust.1 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego oraz ciągów drenarskich, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy.

**§ 13.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej poza planem.

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

- 1) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) ustala się:
  - a) zachowanie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;
  - c) powiązanie planowanych sieci i obiektów infrastruktury technicznej z siecią istniejącą w obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej,
- 4) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej lub odprowadzenie do przyległych rowów, przy czym nakazuje się lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych przed ich wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 6) ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, w tym:
  - a) zachowanie istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia z dopuszczeniem przebudowy po istniejącej trasie lub skablowania,
  - b) dopuszczenie budowy podziemnych i napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, oraz podziemnych linii wysokiego napięcia,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych słupowych, przy czym dla stacji transformatorowych nie obowiązują wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy.

**§ 15.** Nie ustala się zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 16.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0 %.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Żnina.

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

Przewodniczący Rady

**Grzegorz Koziłek**



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXV/413 /2017  
Rady Miejskiej w Żninie  
z dnia 8 września 2017 r.

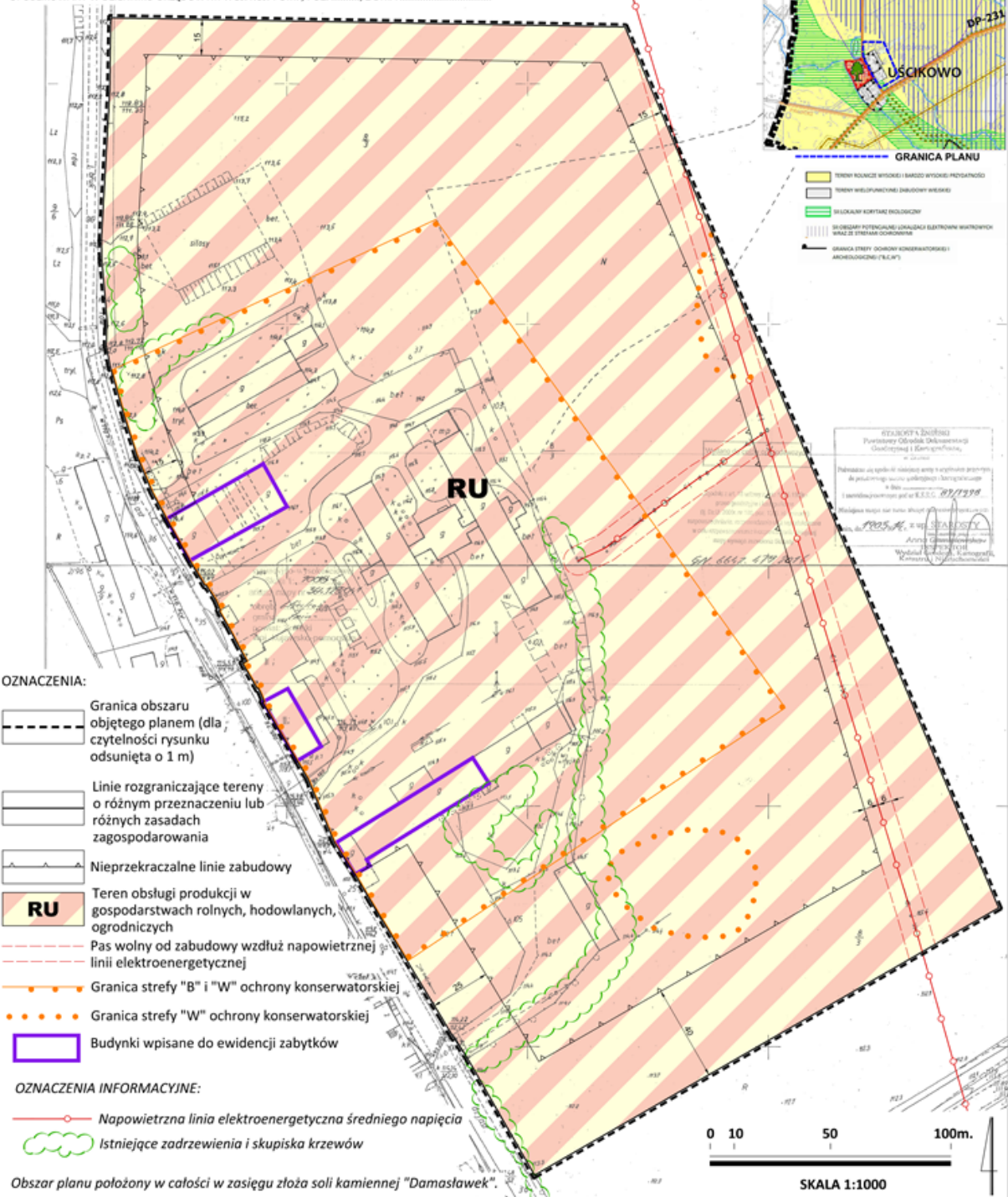
**Rysunek planu**



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE WSI UŚCIKOWO I USTASZEWO DLA TERENU CZĘŚCI DZIAŁKI NR 8/3 W MIEJSCOWOŚCI UŚCIKOWO (TEREN RU)

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ...../2017 RADY MIEJSKIEJ W ŻNINIE Z DNIA ..... 2017 R.  
OPUBLIKOWANY W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJ. KUI.-POM., POZ. .... Z DNIA .....

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŻNIN  
SKALA 1: 25 000



STANISŁAW ŚNIEŻEK  
Projektant  
Pracownia Obsługi Urbanistycznej  
Geodezyjnej i Geograficznej  
w Żniniu

Przebiegajac na uprzednio wyznaczonym w projekcie planie  
do planowania w celu ustalenia i wyznaczenia  
w skali 1:1000 w 2017 r.  
1. wyznaczenia granic terenów objętych planem  
2. wyznaczenia granic terenów objętych planem  
3. wyznaczenia granic terenów objętych planem

2017.04.28  
ANNA GŁOZDZIŃSKA  
Wzrostki i Geodezyjne  
Kameralne i Techniczne

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/413 /2017  
Rady Miejskiej w Żninie  
z dnia 8 września 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Uścikowo i Ustaszewo dla  
terenu części działki nr 8/3  
w miejscowości Uścikowo(teren RU)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Uścikowo i Ustaszewo dla terenu części działki nr 8/3 w miejscowości Uścikowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 24 września do 22 października 2015 r. oraz w terminie do składania uwag- do dnia 5 listopada 2015 r. nie zgłoszono uwag.

**§ 2.** Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Uścikowo i Ustaszewo dla terenu części działki nr 8/3 w miejscowości Uścikowo (teren RU) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w terminie od 14 kwietnia do 8 maja 2017 r. oraz w terminie do składania uwag- do dnia 22 maja 2017 r. nie zgłoszono uwag.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Żninie  
o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w rejonie wsi Uścikowo i Ustaszewo dla terenu części działki nr 8/3 w miejscowości Uścikowo (teren RU)  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach  
ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Żninie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. Sposób realizacji dopuszczonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.**

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Żnin oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.
- 2) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych Rady Miejskiej w Żninie.
- 3) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych Rady Miejskiej w Żninie.

**§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:**

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

## Uzasadnienie

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi obszar o powierzchni 11,0 ha, położony we wsi Uścikowo w gminie Żnin i obejmuje zabudowania przedsiębiorstwa rolniczego – dawnego folwarku, zlokalizowanego w sąsiedztwie zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego w Uścikowie. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dodatkowo w planie wyznaczono pasy wolne od zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych oraz granice stref ochrony konserwatorskiej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny rolnicze wysokiej i bardzo wysokiej przydatności, tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej. Część obszaru objętego planem studium wskazuje jako: lokalny korytarz ekologiczny oraz obszar położony w granicach ochrony konserwatorskiej.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, przyjętego uchwałą Nr XLVI/401/2010 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 31 sierpnia 2010 r. i VII/34/2011 z dnia 30 marca 2011 r.

Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Uścikowo i Ustaszewo dla terenu części działki nr 8/3 w miejscowości Uścikowo (teren RU) realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

Plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – utrzymuje rolnicze przeznaczenie i zagospodarowanie terenów. Na obszarze objętym zakresem niniejszej uchwały obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Uścikowo i Ustaszewo (Uchwała Nr VII/35/2011 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 30 marca 2011 r.). Przedmiotowy plan miejscowy koryguje zasięg terenu przeznaczonego pod zabudowę w związku z zamierzeniami rozbudowy przedsiębiorstwa z zachowaniem rolniczego profilu działalności.

Mając na celu zrównoważony rozwój gminy w 2011 roku uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla znacznego obszaru o charakterze rolniczym położonym między wsiami Uścikowo i Ustaszewo. Plan umożliwi lokalizację we wskazanym obszarze elektrowni wiatrowych. Plan ustala lokalizację terenów elektrowni wiatrowych w centralnej części terenów rolniczych (z zakazem lokalizacji trwałych obiektów budowlanych z wyłączeniem infrastruktury technicznej – linii elektroenergetycznych) oraz wskazywał informacyjnie strefy oddziaływania elektrowni (strefę zasięgu śmigła siłowni wiatrowej, strefę zagrożenia upadkiem elektrowni wiatrowej oraz strefę uciążliwości hałasem >45dB).

Opracowany nowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego poszerzo możliwości inwestowania rolniczego na terenach istniejącego przedsiębiorstwa, położonych poza wyznaczoną strefą ochronną elektrowni wiatrowych.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy) spełniają zapisy 6 uchwały.

Wymogi dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ww. ustawy) spełniają zapisy 7 uchwały.

Zapisy planu spełniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy) poprzez ograniczenie uciążliwości terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych dla środowiska do granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a także zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ww. ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ww. ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ww. ustawy) oraz potrzeby

interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy). W planie nie wyznaczono terenów publicznych.

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

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

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ww. ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach 9 - 31 października 2014 r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 24 września - 22 października 2015 r. oraz od 14 kwietnia do 8 maja 2017 r. przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej [www.bip.umznin.pl](http://www.bip.umznin.pl). Do projektu nie zgłoszono uwag.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ww. ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mają prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Założenie rozbudowy istniejącego przedsiębiorstwa oraz lokalizowanie zabudowy na terenie obsługiwanym przez drogę publiczną, uwzględniają wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy). Maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy), w obszarze objętym planem nie pełni dominującego sposobu obsługi komunikacyjnej. Wieś obsługiwana jest komunikacją PKS, która stanowi publiczny transport międzymiastowy i wewnątrz gminny. We wsi Uścikowo zlokalizowany jest przystanek PKS obsługujący połączenia m.in. ze Żninem i Janowcem Wielkopolskim. Z pobliskiej wsi Cerekwica położonej w odległości 3 km, realizowanych jest wiele połączeń komunikacją autobusową do Żnina, Janowca Wlkp. oraz Kaczkowa. Obszar planu obsługuje przede wszystkim indywidualna komunikacja samochodowa. Położenie nowych inwestycji w otoczeniu istniejącej zabudowy, przy głównych ciągach komunikacyjnych, w obszarze wsi będzie sprzyjało minimalizowaniu transportochłonności układu przestrzennego. Istniejące drogi wiejskie i polne stanowią również główne osie powiązań dla komunikacji pieszej i rowerowej (art. 1 ust. 4 pkt 3 ww. ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ww. ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy. Jest kontynuacją zabudowy o takim samym przeznaczeniu.

Sporządzenie planu jest również zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Żnin, uchwalonej uchwałą nr XXV/272/2016 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 4 listopada 2016 r. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Uścikowo i Ustaszewo dla terenu części działki nr 8/3 w miejscowości Uścikowo wskazano w analizie jako plan będący w opracowaniu.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy), wykonane analizy w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu” wykazały, że uchwalenie planu nie przyniesie gminie znaczących zysków ani strat. Wynik taki związany jest z lokalizacją inwestycji w miejscu już istniejącego przedsiębiorstwa. Rozszerzenie zabudowy przedsiębiorstwa rolnego nie wpłynie znacząco na zyski z podatku od nieruchomości, renty planistycznej, opłaty adiacenckiej czy innych podatków. Realizacja inwestycji nie wpłynie również na koszty związane z wykupem gruntu, budową dróg czy infrastruktury sieciowej, gdyż nowa zabudowa będzie obsługiwana przez istniejące drogi i sieci, położone poza granicami planu.

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

Rada Miejska w Żninie w dniu 18 czerwca 2014 roku podjęła Uchwałę Nr XXXIII/457/2014, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Uścikowo i Ustaszewo dla terenu części działki nr 8/3 w miejscowości Uścikowo.

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

przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji środowisku, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, w tym:

1) ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu w prasie „Pałuki” w dniu 9 października 2014 r., na stronie internetowej oraz przez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

2) pismem z dnia 9.10.2014 r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu;

3) pismem z dnia 9.10.2014 r. wystąpił do właściwego Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

4) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt. 1 w trakcie sporządzania projektu planu;

5) sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin oraz zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko podane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

6) dnia 19 maja 2015 r. uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;

7) w dniu 4 sierpnia 2015 r. uzyskał opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska;

8) w dniu 28 lipca 2015 r. uzyskał opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego;

9) w dniach od 27 lipca do 2 września 2015 r. uzgadniał projekt planu, stosownie do jego zakresu, z organami właściwymi do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tym: wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu, właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, właściwymi terytorialnie organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa oraz właściwymi zarządami dróg;

10) w projekcie planu uwzględniono uwagi i zastrzeżenia złożone na etapie opiniowania i uzgadniania;

11) w dniach od 24 września do 22 października 2015 r. wyłożył projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do publicznego wglądu, a o wyłożeniu ogłosił w miejscowej prasie („Pałuki” w dniu 17 września 2015 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie; w dniu 7 października 2015 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami; do projektu planu nie złożono uwag.

Plan przyjęto uchwałą nr XXV/273/2016 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 4 listopada 2016 r. W wyniku oceny jej zgodności z przepisami prawnymi Wojewoda Kujawsko-Pomorski wydał rozstrzygnięcie nadzorcze nr 106/2016 z dnia 12.12.2016 r., w którym stwierdził nieważność §4 ust. 1 pkt 1 i §9 oraz załącznika nr 1 do uchwały Nr XXV/273/2016 Rady Miejskiej w Żninie z dnia 4 listopada 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Uścikowo i Ustaszewo dla terenu części działki nr 8/3 w miejscowości Uścikowo w zakresie terenu oznaczonego symbolem RU. Wojewoda zarzucił niniejszej uchwale wprowadzenie dla terenu RU minimalnej intensywności zabudowy na poziomie „0”. Zdaniem organu nadzoru ustalenie to nie wypełniło obowiązkowego zakresu ustaleń planu, wynikającego z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego.

Ustosunkowując się do stanowiska Wojewody Kujawsko – Pomorskiego przygotowano projekt planu miejscowego obejmujący uchylony teren RU. W ustaleniach § 9 pkt 8 ustalono minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie „0,05”. Poprawiony projekt przedłożono ponownie do wyłożenia do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 14 kwietnia do 8 maja 2017 r.. Burmistrz Żnina ogłosił o wyłożeniu w miejscowej prasie („Pałuki” w dniu 6 kwietnia 2017 r.), a także poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Żninie oraz zapewnił informację o wyłożonym projekcie. W dniu 25 kwietnia 2017 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu nie złożono uwag.

Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko ustala, że w prognozie oddziaływania na środowisko należy przedstawiać rozwiązania alternatywne do rozwiązań przyjętych w projekcie planu (w

szczególności w odniesieniu do obszarów Natura 2000, które na tym obszarze nie występują). Na etapie sporządzania projektu planu miejscowego nie były rozważane warianty alternatywne, gdyż analiza wykazała, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żnin, w przypadku którego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. W prognozie oceniono, że struktura funkcjonalno – przestrzenna określona w planie stwarza korzystne warunki dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego, a przyjęte rozwiązania dotyczące ochrony środowiska zapewniają utrzymanie jego standardów na właściwym poziomie.

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

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

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.