



West Nipissing Ouest

Joie de vivre

The Corporation of the Municipality of West Nipissing
La Corporation de la Municipalité de Nipissing Ouest
101-225, rue Holditch Street, Sturgeon Falls, ON P2B 1T1

P/T (705) 753-2250 (1-800-263-5359)
F/TC (705) 753-3950

December 10, 2025

Dear Property Owner(s):

Re: Official Plan Agricultural Designation

Since 2024, the Municipality of West Nipissing has been undertaking its Official Plan update. This process has involved several consultation opportunities and has reached the final stages of confirming the land use policies and designations for the municipality, including recommended Agricultural Areas. You are receiving this letter because the Official Plan designation of your property, or a portion of your property, is proposed to change from **RURAL LANDS to AGRICULTURAL LANDS**.

- **You can continue to use your property as you do today.**
- **This potential change will not affect your taxes.**
- **Your ability to sever your property and create further lots may be impacted.**

You are invited to attend the upcoming public open houses and special Council meeting to learn more about this change and get involved in the Official Plan update:

OPEN HOUSE AND SPECIAL COUNCIL MEETING: THURSDAY, FEBRUARY 5, 2026

Location: Council Chambers, 225 Holditch Street, Sturgeon Falls

- **4:00 p.m. – 6:00 p.m. – Public Open House on Agricultural Policies**
 - This open house is specifically to discuss the proposed Agricultural policies. This is an informal opportunity to provide feedback and ask Municipal staff and the consultant team questions about the proposed Official Plan.
- **6:00 p.m. – 7:00 p.m. – Public Open House on All Policies**
 - After 6pm, the open house will shift to discuss all policies of the new Official Plan
- **7:00 p.m. – Special Council Meeting**
 - This special Council meeting is to discuss the proposed Official Plan. Any member of the public is able to make representations at this meeting and voice their comments to Council.

If you are unable to attend the Open House and/or Council meeting, you can **submit written comments** by email to officialplan@westnipissing.ca, using the comment form on the project website, or by dropping off a hard copy in person at the municipal office. All Comments must be received by **January 29th** for Council to consider them.

We encourage you to visit <https://www.westnipissing.ca/official-plan-and-zoning-by-law-update/> to access maps that show your property relative to the recommended agricultural system and to read the new policies that will apply to your lands.



Le 10 décembre 2025

Propriétaire(s):

Objet : Désignation agricole du Plan officiel

Depuis 2024, la Municipalité de Nipissing Ouest travaille à la mise à jour de son Plan officiel. Ce processus a comporté plusieurs consultations et en est maintenant à l'étape finale de confirmation des politiques et désignations d'utilisation des terres pour la municipalité, y compris les zones agricoles recommandées. Vous recevez cette lettre parce que la désignation du Plan officiel de votre propriété, ou d'une partie de celle-ci, est proposée pour passer de **TERRES RURALES** à **TERRES AGRICOLES**.

- **Vous pouvez continuer à utiliser votre propriété comme vous le faites actuellement.**
- **Ce changement potentiel n'aura aucun impact sur vos taxes.**
- **Votre capacité de diviser votre propriété ou de créer de nouveaux lots pourrait être affectée.**

Vous êtes invité à assister aux prochaines séances portes ouvertes ainsi qu'à la réunion spéciale du Conseil pour en apprendre davantage et participer à la mise à jour du Plan officiel :

SÉANCE PORTE OUVERTE ET RÉUNION SPÉCIALE DU CONSEIL : JEUDI LE 5 FÉVRIER 2026

Lieu : Salle du Conseil, 225, rue Holditch, Sturgeon Falls

- **16h00 – 18h00 – Séance porte ouverte sur les politiques agricoles**
 - Cette séance porte ouverte vise précisément à discuter des politiques agricoles proposées. Il s'agit d'une occasion informelle de fournir des commentaires et de poser des questions au personnel municipal et à l'équipe de consultants au sujet du Plan officiel proposé.
- **18h00 – 19h00 – Séance porte ouverte sur l'ensemble des politiques**
 - Après 18h00, la séance porte ouverte portera sur toutes les politiques du nouveau Plan officiel.
- **19h00 – Réunion spéciale du Conseil**
 - Cette réunion spéciale porte sur le Plan officiel proposé. Tout membre du public peut y présenter ses commentaires au Conseil.

Si vous ne pouvez pas assister à la séance porte ouverte et/ou à la réunion du Conseil, vous pouvez **soumettre des commentaires** écrits par courriel à officialplan@westnipissing.ca, à l'aide du formulaire sur le site Web du projet, ou en déposant une copie papier au bureau municipal. Tous les commentaires doivent être reçus au plus tard **le 29 janvier 2026** pour être considérés par le Conseil.

Nous vous encourageons à visiter le site suivant pour consulter les cartes et les nouvelles politiques applicables à votre propriété: www.westnipissing.ca/official-plan-and-zoning-by-law-update/



WHY ARE WE CREATING A NEW OFFICIAL PLAN?

Provincial Legislation (the Planning Act) requires that an Official Plan be updated every 5 years or replaced every 10 years. The current Official Plan was approved in 2011. Since that time, there have been significant changes to provincial policies and direction, including to Agricultural lands. As per Provincial Policy, an agricultural systems approach is now required, which means changing pockets of rural lands to agricultural to create a continuous agricultural land base which will better protect farmland and support the agri-food sector.

WHAT ARE AGRICULTURAL AREAS?

The Province of Ontario states that Agricultural Areas are lands where 'Prime Agricultural Lands' (Canada Land Inventory Class 1, 2, and 3 lands) dominate and includes associated lower-class lands and areas with a local concentration of farms exhibiting ongoing agricultural characteristics.

WILL THIS IMPACT MY TAXES?

No, changes to the Agricultural Designation will not impact your property taxes. Property taxes are based on the use of land, not the designation or zoning of the land.

CAN I STILL SEVER MY PROPERTY OR CREATE NEW LOTS?

The creation of new lots on lands which are designated Agricultural is restricted by the Province in the *Provincial Planning Statement*. It is intended to prevent agricultural lands from being lost to or impacted by residential or other non-agricultural uses. Policies for severances are stricter in the Agricultural Designation than the Rural Designation. In the proposed Official Plan, lot creation in the Agricultural Designation is subject to Section 8.2.5. Lots may be created if:

POURQUOI ÉLABORER UN NOUVEAU PLAN OFFICIEL?

La législation provinciale (Loi sur l'aménagement du territoire) exige qu'un Plan officiel soit mis à jour tous les 5 ans ou remplacé tous les 10 ans. Le Plan officiel actuel a été approuvé en 2011. Depuis, les politiques et orientations provinciales ont considérablement évolué, y compris celles portant sur les terres agricoles. Conformément à la politique provinciale, une approche systémique agricole est désormais requise, ce qui implique la conversion de parcelles de terres rurales en terres agricoles afin de créer une base foncière agricole continue. Cette approche permettra de mieux protéger les terres agricoles et de soutenir le secteur agroalimentaire.

QU'EST-CE QU'UNE ZONE AGRICOLE?

La province de l'Ontario indique que les zones agricoles sont des terres où prédominent les « terres agricoles de première qualité » (terres de classe 1, 2 et 3 de l'Inventaire des terres du Canada) et comprennent les terres de classe inférieure associées et les zones présentant une concentration locale d'exploitations agricoles aux caractéristiques agricoles continues.

EST-CE QUE CELA AFFECTERA MES TAXES?

Non. Les changements à la désignation Agricole n'ont aucune incidence sur vos taxes foncières. Les taxes sont basées sur l'usage réel du terrain, et non sur sa désignation ou son zonage.

PUIS-JE ENCORE DIVISER MA PROPRIÉTÉ OU CRÉER DE NOUVEAUX LOTS?

La création de nouveaux lots sur les terres désignées agricoles est restreinte par la province dans le Plan provincial d'aménagement. Cette restriction vise à empêcher que les terres agricoles ne soient perdues ou affectées par des usages résidentiels ou autres usages non agricoles. Les politiques de division sont plus strictes en zone agricole qu'en zone rurale. Dans le plan officiel proposé, la création de lots en zone agricole est assujettie à l'article 8.2.5. Des lots peuvent être créés si :



- a) Both the severed and retained lots are at least 25 hectares (62 acres) in size;
- b) The dwelling is being severed from the farmland and the farmland is rezoned to not permit any future residential uses; or
- c) The lot is being created for agriculture-related uses, provided it meets the criteria outlined in 8.2.5.d.

HOW DID WE GET HERE?

Who was consulted:

- Agricultural Advisory Committee
- Ontario Ministry of Agriculture, Food and Agribusiness (OMAFRA)
- Council
- Planning Advisory Committee
- Members of the public

What information was used:

- Canada Lands Inventory soil classification
- Land Evaluation and Review Data from OMAFA
- Current Official Plan Designation and Zoning classifications
- Local expertise that provided information on land improvements, existing agricultural operations, and supportive infrastructure (i.e. grain storage)

WHAT ARE THE NEXT STEPS?

- Public Open House – February 5th, 2026
- Special Council Meeting – February 5th, 2026
- Statutory Public Meeting – Spring 2026, date TBD
- Adoption of the New Official Plan – Summer 2026, date TBD
- Ministry of Municipal Affairs and Housing Approval – TBD

- a) Les lots divisés et conservés ont une superficie d'au moins 25 hectares (62 acres);
- b) La résidence est détachée des terres agricoles et ces dernières sont rezonées de façon à ne permettre aucun usage résidentiel futur; ou
- c) Le lot est créé à des fins liées à l'agriculture, pourvu qu'il réponde aux critères énoncés au point 8.2.5.d.

COMMENT EN SOMMES-NOUS ARRIVÉS LÀ?

Qui a été consulté:

- Comité consultatif agricole
- Ministère de l'Agriculture, de l'Alimentation et de l'Agroentreprise de l'Ontario (MAAAO)
- Conseil Municipal
- Comité consultatif de planification
- Membres du public

Information utilisée:

- Classification des sols selon l'Inventaire des terres du Canada
- Données d'évaluation des terres et de révision (MAAAO)
- Désignations du Plan officiel actuel et zonage existant
- Expertise locale concernant l'amélioration des terres, les activités agricoles existantes et l'infrastructure de soutien (ex : entreposage de grains)

QUELLES SONT LES PROCHAINES ÉTAPES?

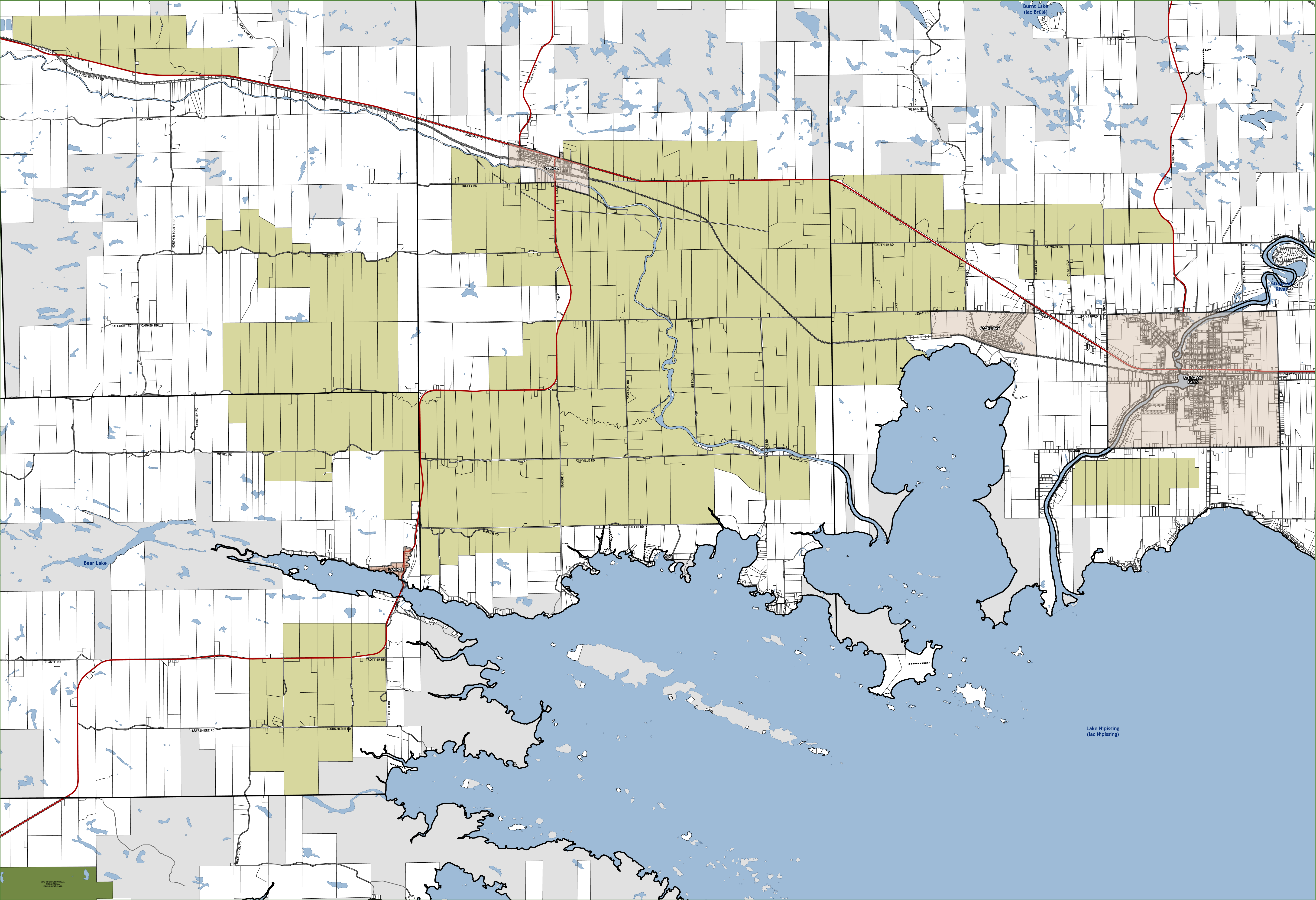
- Séance porte ouverte – 5 février 2026
- Réunion spéciale du Conseil – 5 février 2026
- Assemblée publique officielle – printemps 2026, date à déterminer
- Adoption du nouveau Plan officiel – été 2026, date à déterminer
- Approbation par le ministère des Affaires municipales et du Logement – à déterminer



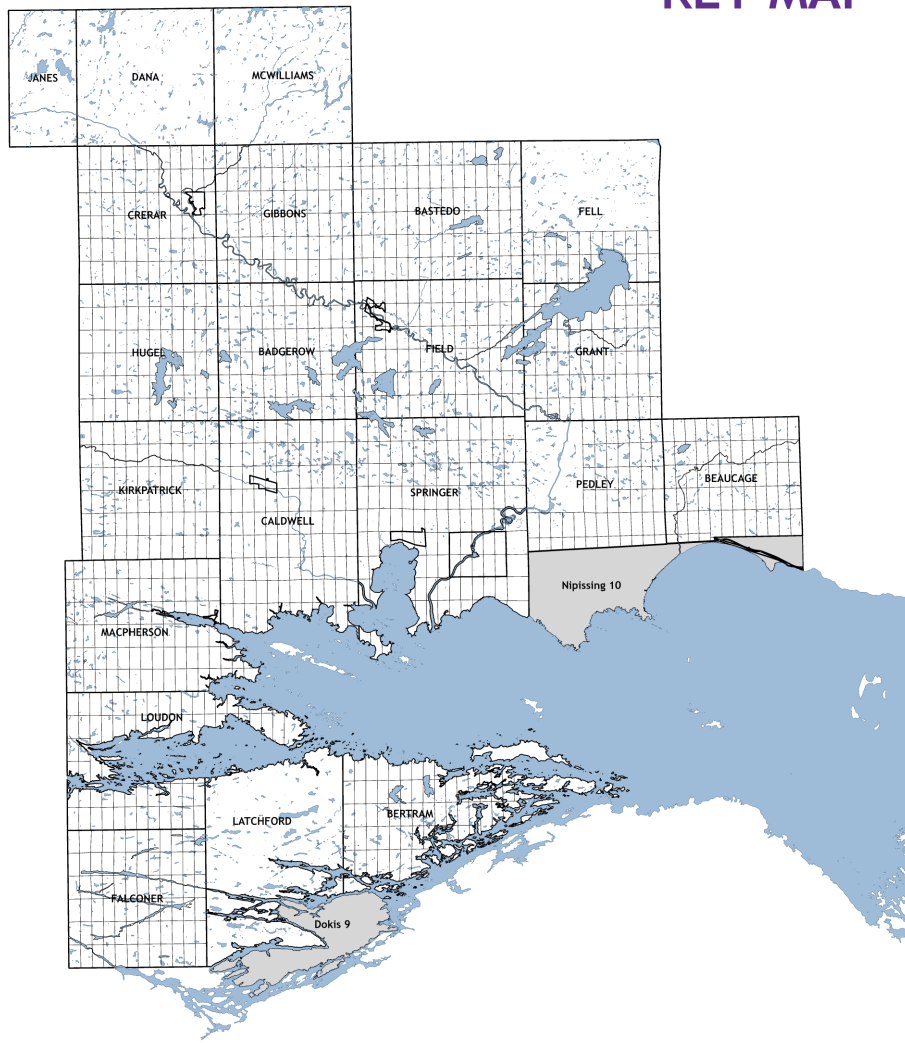
West Nipissing Oust

MUNICIPALITY OF / DE WEST NIPISSING OUEST
OFFICIAL PLAN / PLAN OFFICIEL

SCHEDULE A1 EXCERPT
AGRICULTURAL DESIGNATED LANDS



KEY MAP



LAND USE

AGRICULTURAL AREA DESIGNATION



Metres
500 250 0

The information displayed on this map has been compiled from various sources. While every effort has been made to accurately depict the information, this map should not be relied on as being a precise indicator of locations. Copyright The Municipality of West Nipissing, 2024. All rights reserved.

May not be reproduced without permission.
This is not survey data.



PLANSCAPE
BUILDING COMMUNITY THROUGH PLANNING