



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 11 czerwca 2025 r.

Poz. 4950

UCHWAŁA NR XVII/116/2025 RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE

z dnia 28 maja 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki 1909 w Witkowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506 i poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), Rada Miejska w Witkowie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki 1909 w Witkowie, zwaną dalej planem. Stwierdza się, że zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo, przyjętego Uchwałą Nr XXXI/291/2014 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21 lutego 2014 r. ze zmianami.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze położonym w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany “Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki 1909 w Witkowie”, opracowany w skali 1:1000, zawierający wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Witkowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki 1909 w Witkowie, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Witkowie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne planu w formie cyfrowej, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony w planie podstawowy rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy, jaki można realizować na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć ustalony w planie rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy, który można realizować na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi wyłącznie jako towarzyszący przeznaczeniu terenu określone jako podstawowe i który nie może nad tym przeznaczeniem przeważać;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, w jakiej mogą się znajdować lica ścian budynków, przy czym nie dotyczy ona sytuowania innych niż budynki obiektów budowlanych;
- 6) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości co najmniej 1,5 m.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów – oznaczone symbolami graficznymi i cyfrowo-literowymi.

2. Następujące oznaczenie graficzne na rysunku planu ma charakter informacyjny: linie wymiarowe.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US;
- 2) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem 1KDL;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zakazuje się lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas robót budowlanych na terenie działki budowlanej lub ich usunięcie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na terenie 1US jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej na terenach 1US i 1ZP;
- 2) kształtowanie nowej zieleni wysokiej w formie żywopłotów i szpalerów drzew na terenie 1US.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się stosowanie rozwiązań architektonicznych i technicznych umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) ustala się lokalizację urządzeń zapewniających oświetlenie w obrębie przestrzeni publicznych związanych z funkcjami sportowymi lub rekreacyjnymi na terenie 1US.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodziami, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) ochronę środowiska gruntowo-wodnego na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w związku z położeniem terenu w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno i nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenów pasów technologicznych wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, nie mniejszych niż: dla linii kablowych średniego napięcia SN-15 kV i niskiego napięcia nn-0,4 kV – 1,4 m, tj. po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii w poziomie, w ramach których obowiązują:
 - a) zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych,
 - b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów 1US i 1ZP z terenu drogi wewnętrznej 1KR;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych dla budynków usługowych na terenie 1US, z wyjątkiem budynków związanych z obsługą funkcji sportowo-rekreacyjnych, w liczbie co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków, jednak nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) nakazuje się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układami zewnętrznymi;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej lub ich odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub stosowanie do ogrzewania budynków energii elektrycznej, energii pochodzącej z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi lub paliw niskoemisyjnych przy zastosowaniu urządzeń uwzględniających ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji, z dopuszczeniem lokalizacji:
 - a) boisk sportowych,
 - b) plenerowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b,
 - c) placów zabaw,
 - d) budynków socjalno-administracyjnych na potrzeby obsługi funkcji sportowo-rekreacyjnych;
- 2) ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) teren usług handlu detalicznego, z dopuszczeniem lokalizacji budynków handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 20 m²,
 - b) teren usług gastronomicznych, z dopuszczeniem lokalizacji budynków usługowych z zakresu usług gastronomicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków łączących funkcje określone w pkt 1 lit. d oraz pkt 2 lit. a i b,
 - b) budynków gospodarczych i wiat,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zieleni towarzyszącej,
 - e) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojść i dojazdów,
 - g) parkingów naziemnych;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
 - a) budynków usługowych, w tym z zakresu usług sportu, innych niż wskazane w pkt 1 lit. d oraz pkt 2 lit. a i b,
 - b) wybiegów dla psów;
- 5) lokalizację zabudowy dopuszcza się wyłącznie zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków i wiat bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od niej;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m, nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,05;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35% powierzchni działki budowlanej;
- 11) geometria dachów: dachy płaskie;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1200 m²;
- 13) zasada podziału podana w pkt 12 nie dotyczy wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 14) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określone w niniejszym paragrafie nie dotyczą działek wydzielanych wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej, stanowiący poszerzenie pasa drogi zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem,
- 2) szerokości poszerzenia pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni towarzyszącej.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) miejsc postojowych,
 - b) dróg dla pieszych, dróg dla rowerów oraz dróg dla pieszych i rowerów,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zieleni towarzyszącej.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP:

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej;
 - b) wiat na potrzeby gromadzenia odpadów stałych,
 - c) wiat rowerowych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) dojść i dojazdów,
 - f) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 20. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 1%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Witkowo.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Witkowie
(-) Paweł Roszyk

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁKI 1909 W WITKOWIE

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVII/116/2025 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 28 maja 2025 r.

OBSZAR OBYWĄTUJĄCE USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBYWĄTUJĄCEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- US** TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- KDL** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KR** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

10 LINIE WYMIAROWE

Obszar objęty planem położony jest w całości w obrębie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno I nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

1 : 1000

10 0 10 20 30 m



Plan sporządzony w układzie współrzędnych PL-2000 (strefa 6), na podkładzie mapy zasadniczej pochodzącej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, pozyskanej z Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie na podstawie licencji nr GK.U.6642.2350.2024_3003_CL1.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WITKOWO ZE ZMIANAMI

1 : 10 000



- GRANICA OBSZARU OBYWĄTUJĄCEGO PLANEM
- A_R** TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ W MIEŚCIE WITKOWO
- DROGA KLASY Z
- ... TRASY ROWEROWE TURYSTYCZNE

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XVII/116/2025
Rady Miejskiej w Witkowie
z dnia 28 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki 1909 w Witkowie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506 i poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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 ze zm.), Rada Miejska w Witkowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z brakiem uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zbieranych w ramach konsultacji społecznych w dniach od 8 kwietnia 2025 r. do 6 maja 2025 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzeni

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XVII/116/2025
Rady Miejskiej w Witkowie
z dnia 28 maja 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki 1909 w Witkowie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506 i poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) Rada Miejska w Witkowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych; inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Witkowo oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy uchwał budżetowych gminy Witkowo;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji wyżej wymienionych zadań nastąpi według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu uchwał budżetowych gminy Witkowo;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 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) programów rządowych,
 - c) dotacji samorządu województwa,
 - d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - e) kredytów i pożyczek bankowych,
 - f) innych środków zewnętrznych,
 - g) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVII/116/2025

Rady Miejskiej w Witkowie

z dnia 28 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę