

PROTOKÓŁ
z przeprowadzenia konsultacji społecznych w formie spotkania otwartego w sprawie
rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla wybranych terenów położonych na obszarze Gminy i Miasta
Witkowo- etap II

Protokół sporządzony w dniu 19 marca 2026 r. w Centrum Kultury im. Krzysztofa Szkuclarka w Witkowie, przez pracownika urzędu obsługującego organ sporządzający akt planowania przestrzennego Inspektora Aldonę Sierszyńską.

Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) w dniu 19 marca 2026 r. od godziny 15:45 (po godzinach pracy Urzędu) w ramach konsultacji społecznych w Centrum Kultury im. Krzysztofa Szkuclarka w Witkowie odbyło się spotkanie dotyczące rozwiązań przyjętych w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na obszarze gminy i miasta Witkowo- etap I i II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

I. Głos w dyskusji zabrali:

Spotkanie otworzył Pan Krzysztof Szoszorek, Burmistrz Gminy i Miasta Witkowo, który przywitał przybyłe osoby oraz przedstawił autora planu Pana Tomasza Kuźniara.

Pan Tomasz Kuźniar przystąpił do prezentacji projektu planu miejscowego w trakcie, której zostały omówione i wyjaśnione formalne i merytoryczne zagadnienia:

- przyczyny podjęcia decyzji o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowych planów,
- ogólne założenia przyjętych rozwiązań,
- problematyka związana z reformą planistyczną i wprowadzeniem nowego dokumentu jakim jest plan ogólny gminy oraz konsekwencje z tym związane,
- przeznaczenie przedmiotowego terenu w aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo,
- sposób w jaki wyznaczono granice obszaru objętego planem oraz informacje o wyłączeniu terenów zlokalizowanych na obszarze NATURA 2000 oraz objętych ochroną konserwatorską
- informacje o gruntach klasy III oraz o braku możliwości wprowadzenia zabudowy innej niż zagrodowa, gdyż wiązałoby się to z koniecznością wystąpienia z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi,
- dotychczas przeprowadzone czynności wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- problemy związane z odmową uzgodnienia projektu mpzp przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego (przytoczono argumenty) oraz konieczność obniżenia wskaźników zabudowy na terenach objętych ochroną przyrody oraz podział terenu na dwa etapy,
- przedstawienie jakie tereny zlokalizowane są w poszczególnych etapach,
- obecny etap procedury planistycznej określonej w art. 17 pkt 9 i pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, oraz możliwości składania uwag,
- informacje o braku możliwości poszerzenia terenu mpzp i o możliwość wyłączenia teren z opracowania,
- konsekwencje związane z wyłączeniem się z opracowania mpzp,

- wyjaśnienie istoty warunków zabudowy a mpzp,
- informacje, że z dyskusji publicznej sporządzony zostanie protokół, który będzie dołączony do dokumentacji planistycznej.

II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji:

- 1) Pan [REDACTED] zapytał o przeznaczenie działki nr 405 w Witkowie.
Autor opracowania wyjaśnił, że przedmiotowa działka przeznaczona jest pod zabudowę zagrodową, zgodnie z istniejącym użytkowaniem. Poinformowano o możliwości zmiany na zabudowę jednorodzinną.
Następnie Pan [REDACTED] zapytał o działki nr 501/1, 501/2, 503/1 i 503/2 w m. Witkowo. Autor opracowania poinformował, że działki przeznaczone są pod zabudowę jednorodzinną.
Pan [REDACTED] zapytał o możliwości dołączenia rowu do działki.
Autor opracowania poinformował, że będzie taka możliwość.
- 2) Pan [REDACTED] zapytał o działkę nr 49 zlokalizowaną w miejscowości Małachowo Szemborowice.
Autor opracowania wyjaśnił, że na terenie działki występują grunty klasy III, dlatego została wprowadzona zabudowa zagrodowa bez możliwości zmiany. W miejscu gdzie występuje użytk Bi przeznaczenie w mpzp jest pod zabudowę mieszkaniową z usługami.
Pan [REDACTED] zapytał, czy jeśli była wydana decyzja o warunkach zabudowy czy jest możliwość uwzględnienia jej do planu miejscowego. Autor opracowania wyjaśnił, że istnieje możliwość wyłączenia terenu działki z opracowania miejscowego planu.
- 3) Pan [REDACTED] wskazał na niską frekwencję osób przybyłych na spotkanie, co według niego jest efektem braku należytego poinformowania społeczeństwa. Ponadto Pan [REDACTED] wskazuje, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest z 2014 r., dlatego dobrym rozwiązaniem było wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Pan [REDACTED] zakwestionował wysokość wprowadzonej 30% opłaty planistycznej.
Autor opracowania wyjaśnił, że opłata planistyczna obowiązuje przy transakcji sprzedaży działek w okresie 5 lat od uchwalenia mpzp i przeznaczona będzie dla wsparcia budżetu gminy m.in. na uzbrojenie terenu. Izba Obrachunkowa może uznać wprowadzenie zbyt niskiej opłaty planistycznej za działanie na szkodę gminy. Ponadto autor planu poinformował, że w tym zakresie można wnieść uwagę, która zostanie zapisana w protokole.
Pan [REDACTED] zwrócił uwagę na brak udziału radnych gminy w spotkaniu oraz zawniósł o zmniejszenie opłaty planistycznej do 5%.
- 4) Pan [REDACTED] zapytał o ile % zwiększy się wartość działki.
Autor opracowania wyjaśnił sposób obliczenia opłaty planistycznej i wzrostu wartości nieruchomości.
- 5) Pan [REDACTED] zapytał czy w miejscowym planie zagospodarowania będą uwzględnione dokonywane podziały.
Autor opracowania wyjaśnił, że na bieżąco są uwzględniane podziały. Najlepiej byłoby aby właściciel złożył wniosek o aktualizację projektu.
- 6) Pan [REDACTED] zapytał o działkę nr 89/2 w m. Gorzykowo czy można złożyć wniosek o zmianę przeznaczenia na zabudowę mieszkaniowo usługową lub przemysłową.
Autor opracowania wyjaśnił, że w ramach IV klasy jest możliwość zmiany na zabudowę mieszkaniową lub usługową. Natomiast nie ma możliwości zmiany na przemysł. W takim przypadku należy wyłączyć teren z planu i złożyć wniosek do planu ogólnego.

- Pan [REDACTED] zapytał czy jest możliwość złożenia wniosku na działkę nie będąc właścicielem. Autor opracowania wskazał, że lepiej jeżeli taki wniosek złoży właściciel działki.
- 7) Pan [REDACTED] zapytał o działkę nr 207/1 w m. Skorzęcin.
Autor opracowania wyjaśnił, że działka ta nie jest objęta granicami projektu mpzp.
- 8) Pani [REDACTED] zapytała o działkę nr 434 w m. Witkowo oznaczony jako 1.35MN-U jakie jest przeznaczenie oraz wytyczone drogi.
Autor opracowania wyjaśnił, że działka jest przeznaczona pod zabudowę jednorodzinną lub usług, a drogi są projektowane z jednej strony na terenie działki a z drugiej strony częściowo na terenie działki nr 434, a częściowo na działce sąsiedniej.
- 9) Pan [REDACTED] zapytał o przeznaczenie działki nr 539/1 w m. Witkowo.
Autor opracowania wyjaśnił, że działka przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową lub usług.
- 10) Pan [REDACTED] zapytał czy ślusarstwo jest uciążliwe,
Autor opracowania wyjaśnił, że rodzaj uciążliwości regulują przepisy o ochronie środowiska.
- 11) Pan [REDACTED] zapytał jak gmina przygotowuje się na uzbrojenie terenu w niezbędną infrastrukturę przy objęciu opracowaniem mpzp tak dużego obszaru.
Autor opracowania wyjaśnił, że wzięcie tak dużego obszaru do opracowania miejscowego budziło duże wątpliwości. Próbowano znaleźć odpowiednie wytyczne, które tereny powinniśmy objąć. Zdecydowano, że zostaną objęte tereny zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Gdybyśmy nie wzięli wszystkich tych działek do opracowania, to i tak właściciele uzyskaliby warunki zabudowy. Wykonanie infrastruktury jest zadaniem własnym gminy, lecz nie określa w jaki terminie zostanie ona wykonana.
- 12) Pan [REDACTED] wskazał, że plan ogólny miał na celu nie rozpraszać zabudowy.
Dodatkowo zapytał, która z sąsiednich gmin również podjęła decyzję o zrobieniu tak dużego planu.
Autor opracowania odpowiedział, że obszar jest duży, ale nie było możliwości wskazać które tereny nie zostaną objęte opracowaniem mpzp,
- 13) Pan [REDACTED] zapytał o podatki.
Autor opracowania wskazał, że to nie jest tematem spotkania.
- 14) Pan [REDACTED] zapytał o możliwość budowy budynku z dachem o kącie nachylenia 12°.
Autor opracowania wskazał, że będzie taka możliwość.
- 15) Pan [REDACTED] zapytał o klucz sporządzenia tekstu uchwały.
Autor opracowania wskazał, że podzielony jest na I i II etap.
- 16) Pan [REDACTED] zapytał jakie dachy są dopuszczane.
Autor opracowania udzielił odpowiedzi, że wszystkie.
- 17) Pan [REDACTED] zapytał czy decyzje o warunkach zabudowy będą dożywotnie
Autor opracowania wskazał, że zgodnie z obowiązującymi na dzień dzisiejszy przepisami zostaną ważne dożywotnio.
- 18) Pan [REDACTED] zadał pytanie czy będzie możliwe uchylenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu zmiany planu ogólnego.
Autor opracowania wskazał, że w planie ogólnym zapotrzebowanie na uzupełnienie zabudowy na cele mieszkalne będzie w całości wykorzystane.
- 19) Pan [REDACTED] zapytał o zagrożenie w zakresie uchwalenia planu i kiedy planowane jest jego uchwalenie.
Autor opracowania wskazał, że wszystko zależy od złożonych uwag, bez zbędnej zwłoki.

Burmistrz Pan Krzysztof Szoszorek ustosunkował się do uwag dotyczących informowania społeczeństwa o opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania i o trwającej reformie planistycznej. Wyjaśnił, że ogłoszenia o prowadzonych konsultacjach społecznych zostały wywieszone w gablotach w urzędzie oraz przed siedzibą urzędu gminy i miasta Witkowo, na tablicach ogłoszeń we wszystkich sołectwach oraz osiedlach. Ponadto ogłoszenie ukazało się w lokalnej prasie, na stronie internetowej i w biuletynie informacji publicznej oraz w mediach społecznościowych. Ponadto, na etapie zbierania wniosków do projektu planu miejscowego informacja ta została ogłoszona w radiu, także zakres informowania obywateli był szeroki, znacznie wykraczający poza obowiązek wynikający z przepisów prawa.

III. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8i ust. 2 pkt 2) Konsultacje społeczne mogą być przeprowadzane za pomocą środków porozumiewania się na odległość, zapewniających jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku, w sposób umożliwiający zadawanie pytań w formie zapisu tekstowego:

1) Nie dotyczy

Protokół zawiera cztery ponumerowane strony oraz załącznik- listę obecności.

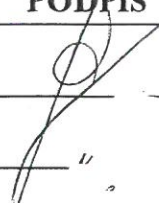
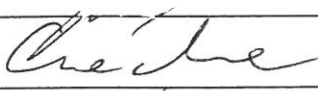
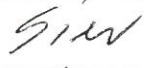
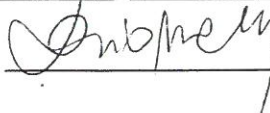
Witkowo, dnia 19 marca 2026 r.


.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)


BURMISTRZ
Krzysztof Szoszorek
.....
(podpis Burmistrza Gminy i Miasta Witkowo)

Witkowo, dnia 19.03.2026 r.

Lista obecności stanowiąca załącznik do protokołu ze spotkania otwartego dotyczącego projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych na obszarze Gminy i Miasta Witkowo – etap I i II

Lp.	IMIĘ I NAZWISKO	PODPIS
1.	Paweł Garmeli	
2.		
3.		
4.	Klaudiusz Garmeli	
5.	Aldona Siemczyńska	
6.	Tomasz Siemczyński	
7.	Krzysztof Siemczyński	
8.		
9.		
10.	Justyna Siemczyńska-Przybylska	
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		

