UCHWAŁA NR XXXVIII/299/2026
RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE

z dnia 24 września 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 178/8 w miejscowości Wiekowo, gm. Witkowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 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 zmianami), Rada Miejska w Witkowie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 178/8 w miejscowości Wiekowo, gm. Witkowo, zwaną dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo" uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/299/2014 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21 lutego 2014 r. ze zmianami.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa załącznik graficzny, zwany dalej „rysunkiem planu".

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 178/8 w miejscowości Wiekowo, gm. Witkowo" wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo – w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Witkowie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Witkowie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;
2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12º;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. 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) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem 1ML;

2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR.

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

1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:

   a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa nie mogą przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej o więcej niż 1,5 m, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni,

   b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi liniami zabudowy, wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego;

2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych i wiat w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie ochrony przed hałasem:

   a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami ML jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

   b) nakaz ograniczania emisji hałasu z poszczególnych terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;

4) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach:

1) Powidzkiego Parku Krajobrazowego;

2) Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

3) Obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026;

4) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144;

5) strefy ochronnej zbiornika wód śródlądowych – Jeziora Niedzięgiel, obejmującej podobszar ochronny zlewni bezpośredniej.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem;

2) możliwość dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:

a) wydzielona działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,

b) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§ 12. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie komunikacji:

a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ drogi wewnętrznej powiązanej z zewnętrznym układem komunikacyjnym,

b) parametry terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem KR:

- lokalizacja dróg wewnętrznych,

- szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej – 2 miejsca postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej,

d) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków:

a) docelowe odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,

c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem ML:

1) dopuszcza się lokalizację:

a) nie więcej niż jednego budynku rekreacji indywidualnej w obrębie działki budowlanej,

b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego i wiaty w obrębie działki budowlanej,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nadziemna intensywność zabudowy:

- maksymalna – 0,40,
- minimalna – 0,00,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,20,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,60,

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- budynku rekreacji indywidualnej – nie więcej niż 8,0 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 6,0 m w przypadku dachu płaskiego,
- budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 6,0 m w przypadku dachu stromego i nie więcej niż 4,0 m w przypadku dachu płaskiego,

b) maksymalna liczba kondygnacji:

- dla rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne,
- dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,

c) geometria głównych połaci dachowych:

- dla budynku rekreacji indywidualnej – dachy płaskie lub strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 45°,
- dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub strome jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°;

4) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia – 700 m^2,

b) minimalna szerokość frontu – 18,0 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 700 m^2, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami) w wysokości 30%.

§ 17. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Witkowie

Paweł Roszyk

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU CZĘŚCI DZIAŁKI NR 178/8 W MIEJSCOWOŚCI WIEKOWO, GM. WITKOWO

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXVIII/299/2026 RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2026 R.

OZNACZENIA

OZNACZENIA STANOWIĄCE OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ML — TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "POJEZIERZE GNIEŹNIEŃSKIE" PLH300026
- GRANICA PODOBSZARU OCHRONNEGO STREFY BUFOROWEJ ZBIORNIKA WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH - JEZIORA NIEDZIĘGIEL
- GRANICA PODOBSZARU OCHRONNEGO STREFY PRZYBRZEŻNEJ ZBIORNIKA WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH - JEZIORA NIEDZIĘGIEL
- 22 — LINIE WYMIAROWE [m]

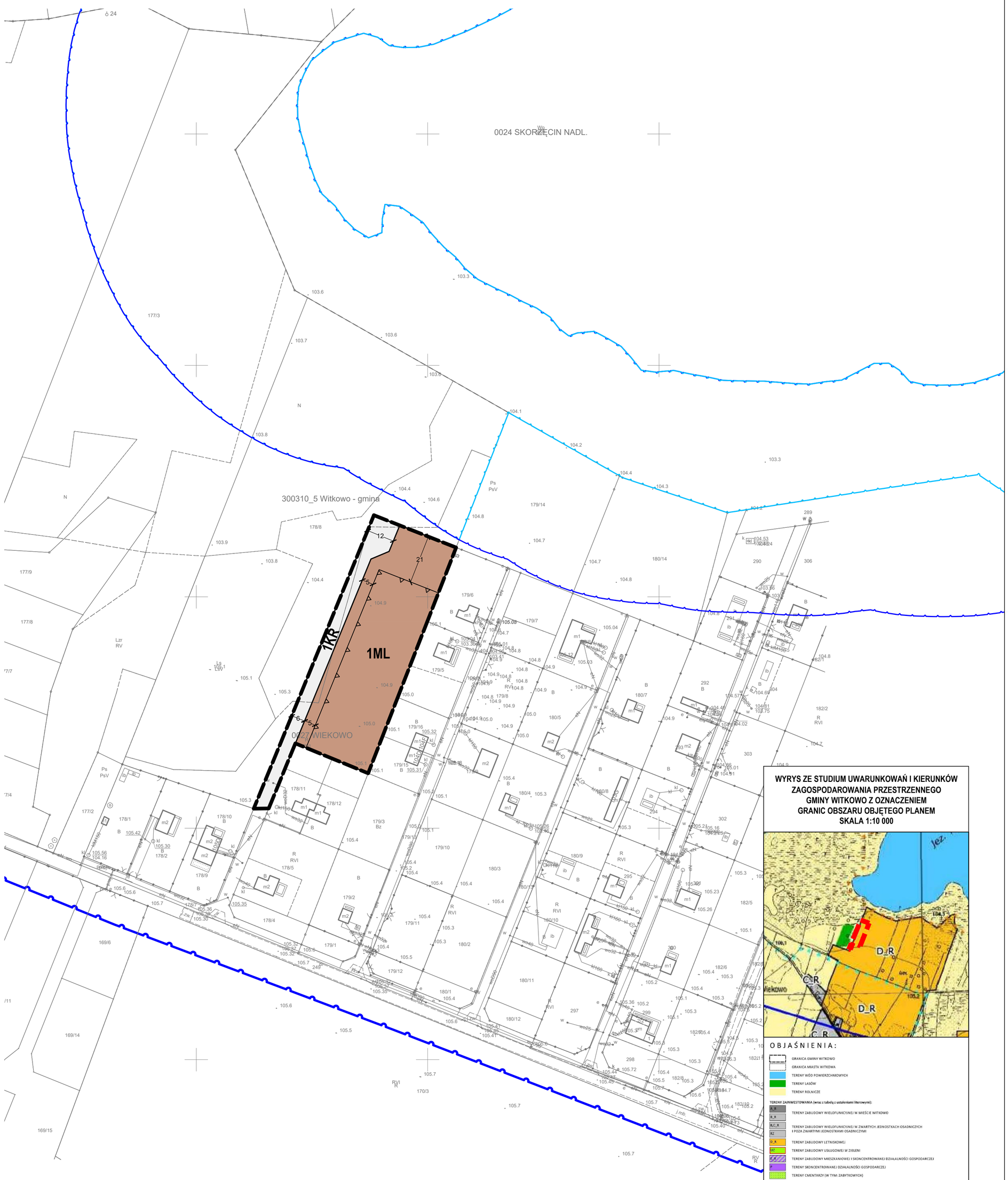
OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU:
- POWIDZKIEGO PARKU KRAJOBRAOWEGO
- POWIDZKO-BIENISZEWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- OBSZARU NATURA 2000 "POJEZIERZE GNIEŹNIEŃSKIE" PLH300026
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144
- PODOBSZARU OCHRONNEGO ZLEWNI BEZPOŚREDNIEJ ZBIORNIKA WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH - JEZIORA NIEDZIĘGIEL

N

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000 STREFA 6
MAPA ZASADNICZA POZYSKANA Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WITKOWO Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
SKALA 1:10 000

OBJAŚNIENIA:

- GRANICA GMINY WITKOWO
- GRANICA MIASTA WITKOWA
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- TERENY LASÓW
- TERENY ROLNICZE

TERENY ZAINWESTOWANIA (wraz z tabelą z ustaleniami literowymi):

- A_R — TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ W MIEŚCIE WITKOWO
- B_R
- B_C_R — TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ W ZWARTYCH JEDNOSTKACH OSADNICZYCH I POZA ZWARTYMI JEDNOSTKAMI OSADNICZYMI
- KZ
- D_R — TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- UZ — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZIELENI
- E_R — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I SKONCENTROWANEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
- P — TERENY SKONCENTROWANEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
- TERENY CMENTARZY (W TYM: ZABYTKOWYCH)
- TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- TERENY ZAMKNIĘTE
- GRANICA POTENCJALNEJ LOKALIZACJI URZĄDZEŃ DO WYTWARZANIA ENERGII Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100KW WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI

TERENY KOMUNIKACJI:

- DROGA KLASY G
- DROGA KLASY Z
- DROGA KLASY L
- LINIA KOLEJOWA WĄSKOTOROWA
- TRASY ROWEROWE MIEJSKIE
- TRASY ROWEROWE TURYSTYCZNE
- STREFY Z ROZWIĄZANIAMI USPOKOJENIA RUCHU
- TEREN WYŁĄCZONY Z ZABUDOWY- TERENY KORYTARZY INFRASTRUKTURALNYCH

TERENY I OBIEKTY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY I ZABYTKÓW:

- GRANICA POWIDZKO-BIENISZEWSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000- SOO PLH300026 POJEZIERZE GNIEŹNIEŃSKIE
- GRANICA POWIDZKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA UŻYTKU EKOLOGICZNEGO- JEZIORO CZARNE
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA POMNIKÓW PRZYRODY
- GRANICE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBIEKTÓW WPISANYCH DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICE STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICE STREF ARCHEOLOGICZNEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

INNE OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- STACJA UZDATNIANIA WODY
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 144 DOLINA KOPALNA WIELKOPOLSKA
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 143 SUBZBIORNIK INOWROCŁAW-GNIEZNO
- ISTNIEJĄCE STUDNIE GŁĘBINOWE
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 220kV - ZE STREFĄ
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV- ZE STREFĄ
- ISTNIEJĄCY GPZ
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STACJA REDUKCYJNA GAZU
- ISTNIEJĄCE MASZTY TELEFONII KOMÓRKOWEJ
- ISTNIEJĄCE TURBINY WIATROWE
- TERENY GÓRNICZE
- OBSZARY GÓRNICZE
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KRUSZYWA NATURALNEGO
- GRANICA OBSZARÓW SZCZEGÓLNIE NARAŻONYCH (OSN), Z KTÓRYCH ODPŁYW AZOTU ZE ŹRÓDEŁ ROLNICZYCH DO WÓD POWIERZCHNIOWYCH NALEŻY OGRANICZYĆ
- SKŁADOWISKO ODPADÓW
- ZASIĘGI POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WYSOKOŚCI ZABUDOWY OD LOTNISKA WOJSKOWEGO POWIDZ
- GRANICE OBSZARU OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA (STREFY A) ORAZ STREFY B

OBJAŚNIENIA ZMIANY STUDIUM NR 2:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 21.07.2023 R.
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/299/2026
Rady Miejskiej w Witkowie
z dnia 24 września 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE

w sprawie **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 178/8 w miejscowości Wiekowo, gm. Witkowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 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 zmianami), oraz wykazu uwag wniesionych do projektu **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 178/8 w miejscowości Wiekowo, gm. Witkowo,** wraz z **prognozą oddziaływania na środowisko** podczas konsultacji społecznych w dniach od 11 sierpnia 2026 r. do 11 września 2026 r., Rada Miejska w Witkowie nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Witkowie

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/299/2026
Rady Miejskiej w Witkowie
z dnia 24 września 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE

w sprawie **o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 178/8 w miejscowości Wiekowo, gm. Witkowo, 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zmianami), Rada Miejska w Witkowie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
1. Zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zlokalizowanych w obrębie Wiekowo, gm. Witkowo, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej – rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:
   1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
   2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Witkowo;
   3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Witkowo;
   4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:
   1) wydatki z budżetu gminy,
   2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
      a) dotacji Unii Europejskiej,
      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”.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Witkowie

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/299/2026
RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE
z dnia 24 września 2026 r.

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 178/8 w miejscowości Wiekowo, gm. Witkowo**

Prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 178/8 w miejscowości Wiekowo, gm. Witkowo wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXIX/228/2026 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 11 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 178/8 w miejscowości Wiekowo, gm. Witkowo.

Przedmiotem zmiany planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania wybranych terenów zlokalizowanych w obrębie Wiekowo, gm. Witkowo. W planie wyznaczono teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej i teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Zgodnie 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 zmianami), plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo, uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/299/2014 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21 lutego 2014 r. ze zmianami, i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalnoprawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami):

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
3) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
4) wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania nieruchomości;
8) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
10) potrzeby interesu publicznego – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami);
13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami);
14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – przedmiotem planu miejscowego jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo”.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami);
2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – przedmiotem planu miejscowego nie są tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i wewnętrzne z uwzględnieniem dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;
4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów w sąsiedztwie istniejącej zabudowy wsi Wiekowo.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami), przeprowadzonej w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Witkowo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących gminę i miasto Witkowo, przyjętej Uchwałą Nr LXV/468/2024 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 marca 2024 r.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez określenie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.