

PLAN OGÓLNY GMINY WITKOWO



UZASADNIENIE CZĘŚĆ TEKSTOWA

2026



SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE	3
1.1.	Podstawy prawne	3
1.2.	Zakres planu ogólnego gminy	3
1.3.	Podstawa formalna	4
2.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM.....	5
2.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	5
2.2.	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego	10
2.3.	Formy ochrony przyrody	12
2.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	17
2.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych	17
2.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	17
2.7.	Strefy ochronne ujęć wody	17
2.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	17
2.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	18
2.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	19
2.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	19
2.12.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	19
2.12.1.	Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków	20
2.12.2.	Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków	21
2.12.3.	Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków	22
2.12.4.	Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.....	22
2.12.5.	Dobra kultury współczesnej	22
2.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	22
2.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	22
2.15.	Obszary ograniczonego użytkowania.....	23
2.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	23
2.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	23
2.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	24
2.19.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	24
2.20.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	24
2.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	24
2.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	25
2.22.1.	Infrastruktura społeczna	25
2.22.2.	Infrastruktura transportowa.....	25
2.22.3.	Infrastruktura techniczna.....	25
2.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	26
2.24.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	28
2.24.1.	Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze	28



2.24.2.	Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru	30
2.24.3.	Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania.....	32
2.25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	33
3.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	35
4.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	38
4.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).....	39
4.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	40
4.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	40
4.4.	Strefa usługowa (SU).....	40
4.5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH).....	41
4.6.	Strefa gospodarcza (SP)	41
4.7.	Strefa produkcji rolniczej (SR).....	41
4.8.	Strefa infrastrukturalna (SI).....	41
4.9.	Strefa zieleni i rekreacji (SN)	42
4.10.	Strefa cmentarzy (SC).....	42
4.11.	Strefa górnictwa (SG)	42
4.12.	Strefa otwarta (SO)	42
4.13.	Strefa komunikacyjna (SK)	42
5.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY	42
6.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.....	44



1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawy prawne

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami) podstawowym aktem planowania przestrzennego sporządzonym dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, jest plan ogólny gminy.

Plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego, stanowiącym podstawę dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ustalania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji lokalizacji celu publicznego.

1.2. Zakres planu ogólnego gminy

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami) w planie ogólnym gminy Witkowo określono strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełniania zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym gminy Witkowo podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),
- Strefa usługowa (SU),
- Strefa gospodarcza (SP),
- Strefa produkcji rolniczej (SR),
- Strefa infrastrukturalna (SI),
- Strefa zieleni i rekreacji (SN),
- Strefa cmentarzy (SC),
- Strefa górnictwa (SG),
- Strefa otwarta (SO),
- Strefa komunikacyjna (SK).

W planie ogólnym gminy Witkowo nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).

W myśl przepisów art. 13b ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,



- g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - r) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13h wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego gminy Witkowo zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego gminy Witkowo stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3.

1.3. Podstawa formalna

Projekt planu ogólnego gminy Witkowo sporządzony został na podstawie Uchwały nr LXV/471/24 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Witkowo.

Plan ogólny gminy Witkowo sporządzony został w trybie określonym w art. 13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami).



2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM

2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Gmina Witkowo, jako Członek Stowarzyszenia ZIT Gniezno, posiada Strategię Rozwoju Ponadlokalnego Obszaru Funkcjonalnego Miasta Gniezna do roku 2030, przyjętą Uchwałą Nr 2025-08-001 Walnego Zebrania Członków Stowarzyszenia ZIT Gniezno z dnia 29 sierpnia 2025 r., stanowiącą strategię rozwoju ponadlokalnego.

Strategia określa następujące ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej dotyczącej gminy Witkowo:

1) Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

- Wspólna polityka ekologiczna gmin, poprzez podejmowanie wspólnych przedsięwzięć, w tym we współpracy z firmami eksploatującymi zasoby środowiska przyrodniczego w zakresie ochrony wód, ziemi, powietrza i krajobrazu jako podstawy dla rozwoju rekreacji oraz turystyki.
- Część obszaru Partnerstwa objęta jest formami ochrony przyrody i krajobrazu. Niezbędne jest rygorystyczne respektowanie zakazów i ograniczeń wynikających z ustanowionych form ochrony.
- Ukierunkowywanie rozwoju gospodarczego Partnerstwa w oparciu o naturalne walory przyrodnicze i środowiskowe z zachowaniem bioróżnorodności naturalnych ekosystemów.
- Zaleca się działania zmierzające do utrzymania i wzmocnienia powiązań ekologicznych – wskazania, na podstawie waloryzacji przyrodniczej i krajobrazowej, obszarów niezbędnych do zachowania ciągłości regionalnej sieci korytarzy ekologicznych, mających szczególne znaczenie dla gatunków wędrownych.
- Podstawową formą ochrony terenów otwartych i krajobrazu jest ich ochrona przed zabudową lub niekorzystną zmianą sposobu użytkowania. Tereny rolne i leśne, tereny położone wzdłuż cieków wodnych i jezior oraz obszary na przebiegu zielonych korytarzy ekologicznych powinny priorytetowo zostać objęte ochroną przed zabudową w dokumentach planistycznych. W wyjątkowych sytuacjach dopuszcza się jedynie obiekty gospodarcze, związane z gospodarką rolną lub leśną (bez możliwości realizacji nowych siedlisk), niezbędne obiekty infrastruktury, urządzenia związane z regulacją i retencją wód.
- Ustanowienie jednoznacznej granicy pomiędzy terenami zurbanizowanymi (tereny zabudowy) i terenami otwartymi, na których możliwości sytuowania obiektów budowlanych będą bardzo ograniczone. Zmiana sposobu użytkowania terenów rolnych na cele nierolnicze powinna następować jedynie w przypadkach uzasadnionych realnym zapotrzebowaniem i zostać poprzedzona uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zabudowa poprzedzona lub równoległa z docelowym uzbrojeniem i urządzeniem ulic.
- Zaleca się zrealizowanie zielonego pierścienia wokół miasta Gniezna – z ograniczeniami dla nowej zabudowy – będącego połączeniem występujących wokół miasta kompleksów leśnych, łąkowych, dolin rzecznych i jezior oraz terenów rolnych, wolnych od zabudowy lub zabudowanych w nieznacznym stopniu.
- Wbudowanie terenów rolnych i leśnych w obrębie korytarzy ekologicznych w ogólnodostępny system terenów otwartych i zieleni publicznej, połączenie ich zielonymi ciągami pieszymi i rowerowymi spinającymi poszczególne miejscowości i obszary Partnerstwa.



- Zwiększanie obszarów zielonych na obszarach zurbanizowanych, a także zwiększanie na tych obszarach retencji wód, stosowanie rozwiązań prorotencyjnych jako jedno z działań adaptujących do zmian klimatycznych. Ustanowienie retencji jako priorytetu projektowania systemów gospodarowania wodami opadowymi. Stosowanie rozwiązań takich jak: zwiększanie udziału powierzchni biologicznie czynnych, a w przypadku realizacji niezbędnych powierzchni utwardzonych stosowanie rozwiązań wodoprzepuszczalnych (np. ażurowych lub z materiałów jamistych, wodoprzepuszczalnych) zamiast powierzchni szczelnych, wykorzystanie istniejących zagłębień i oczek wodnych do retencji, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób minimalizujący utratę naturalnej retencji lub spowalniający odpływ odprowadzanych wód (np. poprzez zbiorniki retencyjno-infiltracyjne; zastosowanie drenaży lub skrzynek rozsączających itp.), zakładanie zielonych dachów i zielonych, żyjących ścian na budynkach/wiatlach, zakładanie ogrodów deszczowych zasilanych deszczówką na terenach zurbanizowanych, szczególnie na terenach o znacznym zasklepieniu gleby.

W celu ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu, w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów w planie ogólnym gminy Witkowo wyznaczono strefy otwarte, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref planistycznych.

2) Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- Ochrona elementów dziedzictwa kulturowego, w szczególności wartościowych układów urbanistycznych i ruralistycznych, historycznych zespołów pałacowo-parkowych, zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz obiektów zabytkowych. Przystosowanie zachowanych założeń i obiektów, które utraciły swoje pierwotne funkcje, do nowych, współczesnych potrzeb.
- Rewitalizacja historycznych centrów miast Czarniejewa, Kłocka i Witkowa. W przypadku Kłocka oraz Witkowa wskazuje się w pierwszej kolejności potrzebę wyprowadzenia tranzytowego ruchu kołowego oraz przywrócenie pierwotnej funkcji miejskiego placu wraz z priorytetem ruchu pieszego w centrach ośrodków.
- Dbłość o pojedyncze obiekty zabytkowe poprzez ich utrzymanie w dobrej kondycji, właściwe wyeksponowanie, wkomponowanie w istniejące otoczenie oraz wspieranie historycznych funkcji. W przypadku utraty tych funkcji natychmiastowe podjęcie starań o nadanie im nowych (w miarę zbieżnych).
- Wykorzystanie lokalizacji (położenia, połączeń komunikacyjnych, uzbrojenia technicznego, zachowanych elementów zagospodarowania) m.in. dawnych założeń folwarcznych dla realizacji nowych inwestycji przetwórczych lub innych aktywności gospodarczych (adaptacji na inne współczesne funkcje).
- Przypadki samowoli budowlanej polegającej na nielegalnej realizacji zabudowy lub zmiany sposobu użytkowania terenów rolnych (np. poprzez sytuowanie obiektów niezwiązanych trwale z gruntem, niewymagających pozwolenia na budowę) powinny być skutecznie zwalczane.

W celu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w planie ogólnym gminy Witkowo wyznaczono strefy planistyczne oraz określono gminne



standardy urbanistyczne z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego, w tym obszarów szczególnie cennego krajobrazu kulturowego oraz innych obiektów i obszarów zabytkowych.

3) Kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów:

Ograniczanie rozpraszania / ochrona zwartości zabudowy istniejących miast i miejscowości

- Zachowanie zwartości zespołów zabudowy miast i miejscowości, przeciwdziałanie rozlewaniu się zabudowy poprzez dostępne instrumenty polityki przestrzennej. Pod nową zabudowę należy w pierwszej kolejności wykorzystać tereny już zurbanizowane, w szczególności tereny, budynki lub obiekty, które utraciły swoje walory użytkowe lub uległy degradacji (*brownfields*) oraz niewykorzystane, liczne luki w istniejącej zabudowie.
- Rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności w obszarach zwartej, w pełni wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej – zapewniającej dostępność do szkół, transportu zbiorowego i infrastruktury technicznej w obrębie aglomeracji wodno-ściekowych.
- W sytuacji wyczerpania rezerw terenowych wewnątrz istniejącej zabudowy, nowe struktury należy projektować w formie skupionej - jako jednostki sąsiedzkie, wyposażone w niezbędne usługi publiczne i lokalne ośrodki usługowe. Nowe jednostki mogą być kontynuacją istniejących struktur zwartej zabudowy (zabudowa krawędziowa) lub tworzyć małe miejscowości (jednostki satelitarne).
- Należy wykluczyć rozwój zabudowy w formie pasmowej wzdłuż dróg powiatowych, wojewódzkich i krajowych, na rzecz koncentracji zabudowy.
- Rozwijanie idei miasta / miejscowości 15-minutowej, w tym poprzez skupianie zabudowy, dla zapewnienia dostępu do podstawowych usług publicznych i komercyjnych oraz w miarę możliwości do znaczącej liczby miejsc pracy w zasięgu 15 minutowego dojazdu pieszo (długość dojazdu do 1 km) lub w szerszym obszarze w zasięgu 15 minutowego dojazdu rowerem od miejsca zamieszkania.
- Ograniczenie zabudowy letniskowej indywidualnej. Należy wykluczyć zabudowę letniskową w formach rozproszonych, stanowiących zagrożenie dla środowiska oraz element ekspansji na tereny otwarte i zawłaszczania najbardziej atrakcyjnych elementów krajobrazu, który stanowi dobro wspólne i powinien podlegać ochronie.
- Ograniczenie ekspansji usług turystyki wokół jezior oraz innych zbiorników, cieków wodnych do lokalizacji opartych o istniejące miejscowości. Realizacja zwartych, właściwie zagospodarowanych (w sposób ograniczający presję na środowisko), kompleksów usług turystyki ukierunkowanej na ofertę tematyczną m.in. związaną ze sportami wodnymi, turystyką historyczną, itp.
- Należy dążyć do ograniczania zabudowy na terenach rolniczych (poza zwartą zabudową) wyłącznie do istniejących gospodarstw rolnych, celem ograniczenia suburbanizacji oraz zachowania cennej zabudowy zagrodowej.

Kreowanie wielofunkcyjnych i zróżnicowanych społecznie sąsiedzkich zespołów mieszkaniowo-usługowych wyposażonych w atrakcyjne przestrzenie publiczne

- Planowanie nie jedno- lecz wielofunkcyjnych zespołów zabudowy, sprzyjających integracji społecznej, które oferują atrakcyjne i dostępne usługi, mieszkania i możliwości pracy dla grup społecznych o zróżnicowanych potrzebach i dochodach. Zespoły wielofunkcyjne gwarantują też całodzienną aktywność użytkowników na danym obszarze.
- Kreowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych, szczególnie w najważniejszych ośrodkach: w miastach Gniezno, Czarniejewo, Kłecko, Trzemeszno i Witkowo. Miasto



w swej materialnej warstwie, układzie budynków, ulic i placów, tworzy przestrzeń dla relacji międzyludzkich. Jakość przestrzeni publicznych i jakość ich zagospodarowania kształtuje w sposób pozytywny, lub w sposób ograniczający, charakter tych relacji.

- Realizacja hierarchicznej sieci ośrodków usługowych, grupujących obiekty usługowe i wyposażonych w atrakcyjne przestrzenie publiczne w oparciu o istniejące obiekty usług publicznych i komercyjnych.
- Dążenie do ograniczania lokalizowania nowych obiektów handlu wielkopowierzchniowego w zakresie usług handlu (poza artykułami wielkogabarytowymi, np. budowlanymi), gastronomii i rozrywki, na rzecz nasycania usługami obszar wskazanych jako zespoły/ośrodki usługowe, w tym obszarów śródmiejskich, rynków, ulic handlowych, placów oraz osiedlowych zespołów usługowych z preferencją dla ruchu pieszego.
- Kształtowanie ośrodków usługowych z ograniczeniem realizacji monofunkcyjnych parterowych obiektów usługowych, na rzecz realizacji zabudowy o funkcjach mieszanych, w tym zabudowy usługowo-mieszkaniowej, w formach architektonicznych i gabarytach dostosowanych do rangi ośrodka i kontekstu miejsca. Wykorzystanie parterów budynków na usługi, w szczególności w centrach miast i w obszarach ośrodków usługowych, w narożnikach ulic.
- Wzmacnianie lokalnych centrów usługowych miejscowości wiejskich nasycanie ich nową zabudową i żywymi przestrzeniami publicznymi. Wprowadzenie bardziej zwartych, wielorodzinnych form zabudowy może być alternatywą dla dalszego jej rozpraszania.
- Zapewnienie terenów zieleni i wypoczynku na terenach zabudowy wielorodzinnej, w ramach osiedla i na poziomie miejskim. Wykorzystanie istniejących obszarów zieleni (np. łąki, lasy, zadrzewienia) oraz obiektów fizjograficznych (np. jeziora, rzeki, wzniesienia) poprzez wbudowanie ich w komunalny system zieleni publicznej. Rekomendowany minimalny wskaźnik to 12 m² miejskich terenów zieleni i sportowo-rekreacyjnych na 1 mieszkańca + 8 m² terenów zieleni osiedlowej na 1 mieszkańca na terenach zabudowy wielorodzinnej.
- Lokalizowanie nowych obszarów aktywności gospodarczej (stref gospodarczych) w pobliżu lokalnych ośrodków wzrostu, zapewniających uzbrojenie terenu, najlepszą dostępność komunikacyjną i brak konfliktów przestrzennych, np. z zabudową mieszkaniową i turystyczną, a także z otwartym krajobrazem.

W planie ogólnym gminy Witkowo wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w oparciu o kierunki zmian w przeznaczeniu terenów określone w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Witkowo, które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Witkowo, wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.

4) Kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej

Kierunki rozwoju systemów transportu i komunikacji publicznej

- Kreowanie przyjaznego dla pieszych i rowerzystów układu ulic, ograniczanie wielkości kwartałów zabudowy, wprowadzanie nowych i rewitalizacja istniejących powiązań, bezpiecznych przejść „na skróty”, eliminowanie konieczności użycia samochodu, a w konsekwencji zatorów komunikacyjnych, hałasu i zanieczyszczenia powietrza.



- Rozwijanie sieci dróg i ścieżek rowerowych oraz uliczek przyjaznych dla pieszych i rowerzystów – uliczek ruchu uspokojonego lub wolnych od samochodów. W szczególności na osiedlach mieszkaniowych, w sąsiedztwie szkół i przedszkoli oraz w centrach miast w obrębie prestiżowych przestrzeni publicznych.
- Stosowanie, przy technicznym projektowaniu ulic miejskich i osiedlowych, rozwiązań zachęcających do podróży pieszych oraz innych, niewymagających użycia samochodu, takich jak ruch rowerowy i transport publiczny. Rozwiązania drogowe w obszarach zabudowy powinny minimalizować geometrię dróg i skrzyżowań, pozostawiając jednocześnie wystarczającą, wygodną przestrzeń dla pieszych, ruchu rowerowego, transportu publicznego, jak również dla osób niepełnosprawnych i starszych (m.in. dogodnie usytuowane i wygodne przystanki, pasy zieleni, krótkie przejścia dla pieszych w obrębie skrzyżowań: w poziomie terenu i na wprost).
- Rekomenduje się działania na rzecz integracji transportowej gmin poprzez wspólne podejście do organizacji transportu zbiorowego na poziomie Partnerstwa. Pozwoli to na lepszą koordynację oferty transportowej oraz oszczędności powodowane większą skalą zamówienia oferty przewozowej.
- Rozwijanie wysokiej jakości, dostępnego transportu publicznego, ze zwróceniem szczególnej uwagi na rozwiązania węzłów przesiadkowych - maksymalne skracanie drogi przejść pomiędzy różnymi środkami transportu.
- Organizacja parkingów *Park&Ride* (Parkuj i Jedź) i *Bike & Ride* (Parkuj rower i Jedź), w ramach węzłów integrujących różne środki transportu (stacja kolejowa).
- Rozwój systemu szybkiego wsiadania i wysiadania (*Kiss & Ride*) przy obiektach kumulujących mieszkańców (zakłady pracy, miejsca usług publicznych, miejsca gromadzenia się ludności).
- Rozwijanie w miarę możliwości systemów współużytkowania środków transportu (rower miejski, hulajnoga miejska, *car-sharing*).
- Wyprowadzenie ruchu tranzytowego poza centra miast i miejscowości poprzez budowę obwodnic.
- Limitowanie liczby miejsc parkingowych w centrach miast przy jednoczesnym ograniczeniu czasu parkowania lub wprowadzeniu opłat parkingowych w celu równoważenia popytu i podaży miejsc parkingowych. Właściwa polityka parkingowa w centrum ma na celu zapewnienie pełnej dostępności dla pieszych i rowerzystów oraz transportu zbiorowego jako nadrzędnych w stosunku do dostępności samochodem.
- Zmniejszanie zajętości terenów przez parkingi poprzez ich realizację w formach spiętrzonych np. nad parterami usługowymi lub wewnątrz kwartałów zabudowy. W obszarach centralnych należy wykluczyć realizację indywidualnych boksów garażowych, które zajmują więcej miejsca niż miejsca parkingowe i mogą być wykorzystywane jedynie przez właściciela (nie podlegają rotacji). Długotrwały postój pojazdów ciężarowych oraz autobusów może być dopuszczony wyłącznie na specjalnych, wyznaczonych do tego parkingach.
- Wykorzystanie potencjału istniejącej infrastruktury transportowej, w szczególności kolejowej do przewozów pasażerskich, w tym przywracanie ruchu na wybranych zamkniętych liniach kolejowych.

Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

- Dalszy rozwój systemów infrastruktury technicznej, w tym w rozwój systemów centralnego ogrzewania w oparciu o skojarzoną produkcję energii elektrycznej i ciepła (kogenerację).
- Rozwój instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na budynkach, budowlach oraz w obrębie terenów już zainwestowanych – na terenie całego Partnerstwa. Ograniczenie rozwoju elektrowni słonecznych (farm fotowoltaicznych) o mocy zainstalowanej



przekraczającej 500 kW na terenach otwartych, w szczególności: na gruntach wysokich klas bonitacyjnych (MV), w obrębie kompleksów glebowych o wysokiej przydatności rolniczej, w obrębie regionalnych lub lokalnych korytarzy ekologicznych, gdzie mogłyby zakłócać naturalne procesy migracji zwierząt, na terenach otwartych o wyróżniających się walorach przyrodniczych i krajobrazowych, gdzie mogłyby te walory degradować.

- W ocenach lokalizacji planowanych farm fotowoltaicznych należy uwzględnić potencjalny wpływ takich inwestycji na krajobraz, aby unikać „zanieczyszczania” cennych krajobrazów.
- Rozwój lokalnych instalacji OZE z wykorzystaniem energii wiatrowej, geotermalnej lub hydrotermalnej, biomasy lub biogazu na terenie całego Partnerstwa – z wykluczeniem lokalizacji, które mogłyby negatywnie wpływać na otoczenie, w szczególności na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową.

W planie ogólnym gminy Witkowo dla istniejącej drogi wojewódzkiej wyznaczono strefy komunikacyjne (SK). W planie ogólnym gminy Witkowo uwzględniono przebieg sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) w zasięgu stref ochronnych, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

5) Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

- Na całym obszarze Partnerstwa występują obszary o dominującej funkcji rolniczej. Należy chronić grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych, kompleksy glebowe o wysokiej przydatności rolniczej przed zmianą sposobu użytkowania. Należy również wykluczyć najlepsze gleby z inwestycji związanych z budową farm fotowoltaicznych.
- Działalność rolniczą na terenach rolnych należy traktować jako priorytetową. Należy dążyć do rozwoju rolnictwa zintegrowanego z przetwórstwem poprzez lokalizację i budowę inkubatorów przedsiębiorczości wspierających m.in. wyspecjalizowane, ekologiczne formy rolnictwa i przetwórstwa.
- Ze względu na niski poziom lesistości oraz wyjątkowy w skali regionu problem obszaru Partnerstwa z suszą należy dążyć do zwiększenia lesistości oraz rozbudowy systemu zadrzewień śródpolnych, które wpłyną na podwyższenie bioróżnorodności obszaru oraz podwyższenie poziomu wilgotności gleby.

W planie ogólnym gminy Witkowo wyznaczono strefy planistyczne uwzględniające możliwość rozwoju rolnictwa, w tym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy otwarte (SO). W granicach lasów wyznaczono natomiast wyłącznie strefy otwarte (SO).

2.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, przyjęty Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nr V/70/19 z dnia 25 marca 2019 r., określa kierunki zagospodarowania przestrzennego regionu w zakresie:

- 1) kształtowania spójnej sieci osadniczej (Witkowo – ośrodek gminny, strefy średniej intensywności i ograniczania intensywności procesów osadniczych) – w planie ogólnym



- gminy Witkowo strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN), wyznaczono przede wszystkim w granicach strefy średniej intensywności procesów osadniczych, ograniczając ich zasięg w obrębie strefy ograniczania intensywności procesów osadniczych przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ochrony walorów przyrodniczych (Powidzki Park Krajobrazowy, Powidzko-Bieniszewski Obszar Chronionego Krajobrazu, Obszar Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026, międzynarodowe i krajowe oraz ponadlokalne obszary węzłowe, regionalne korytarze ekologiczne rzeki Meszna i rzeki Mała Noteć, krajowe ekologiczne korytarze lądowe – w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody oraz w zasięgu korytarzy ekologicznych w planie ogólnym gminy Witkowo wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego (lasy, obszary predysponowane do zalesień, obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych, wody stojące i płynące, planowane zbiorniki małej retencji, strefy wododziałowe, ekosystemy zależne od wód – mokradła, główne zbiorniki wód podziemnych – GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno i GZWP nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska, obszary chronione według ustawy Prawo wodne, doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy ekologicznych, obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej – kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych (1-5 i 8), pozostałe obszary produkcji rolniczej – kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych (6, 7, 9), łąki oraz złoża kopalin skalnych – kruszywa naturalne – w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów w planie ogólnym gminy Witkowo wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Dla terenów górniczych i aktywnych obszarów górniczych (kruszywa naturalne) wyznaczono strefy górnictwa (SG). W planie ogólnym gminy Witkowo uwzględniono także występowanie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 143 i 144;
 - 4) ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji (dobra kultury materialnej i niematerialnej – historyczny układ przestrzenny ujęty w rejestrze zabytków oraz stanowisko archeologiczne o własnej formie krajobrazowej; turystyka kulturowa – międzynarodowe i krajowe szlaki dziedzictwa: Szlak Cysterski, Droga św. Jakuba, turystyka kwalifikowana, wypoczynkowa i biznesowa - obszary o wysokim stopniu atrakcyjności środowiska przyrodniczego dla rozwoju turystyki i rekreacji, międzynarodowe i krajowe szlaki turystyki aktywnej – pieszej) – w planie ogólnym gminy Witkowo wyznaczono strefy planistyczne oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego, w tym historycznego układu przestrzennego, ujętego w rejestrze zabytków;
 - 5) zrównoważonego rozwoju rolnictwa (strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej, obszary predysponowane do produkcji biomasy) – w planie ogólnym gminy Witkowo wyznaczono strefy planistyczne uwzględniające możliwość rozwoju rolnictwa, w tym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy otwarte (SO);
 - 6) poprawy dostępności komunikacyjnej województwa (droga wojewódzka nr 260, wąskotorowa linia kolejowa relacji Gniezno-Anastazewo – w planie ogólnym gminy Witkowo



- dla istniejącej drogi wojewódzkiej i wąskotorowej linii kolejowej, wyznaczono strefy komunikacyjne (SK);
- 7) rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej (istniejąca linia elektroenergetyczna NN 220 kV i 110 kV, istniejący główny punkt zasilania, istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia, planowane gazociągi wysokiego ciśnienia o orientacyjnym przebiegu, sieć szerokopasmowa – sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne, instalacje w trakcie realizacji – stacja demontażu pojazdów samochodowych – w planie ogólnym gminy Witkowo uwzględniono przebieg istniejącej i planowanej sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) w zasięgu stref ochronnych czy stref kontrolowanych, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
 - 8) zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom (strefy ograniczonego zainwestowania w promieniu 3 km od wojskowych terenów zamkniętych – Ruchocinek, planowane strefy ochronne od planowanych obszarów i obiektów wojskowych Powidz, obszary ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Powidz, obszary ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych, istniejąca napowietrzna infrastruktura techniczna o potencjalnym oddziaływaniu pól elektromagnetycznych, zakład o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii, obszary wymagające ograniczania negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko – intensywny chów lub hodowla bydła i drobiu) – w planie ogólnym gminy Witkowo uwzględniono strefy ograniczonego zainwestowania, planowane strefy ochronne, obszary ograniczonego użytkowania, obszary ograniczenia wysokości oraz potencjalne oddziaływanie pól elektromagnetycznych poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego na obszarze gminy Witkowo nie wskazuje lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, stąd nie zachodziła konieczność ich uwzględnienia przy wyznaczaniu stref planistycznych.

2.3. Formy ochrony przyrody

Obszar gminy Witkowo położony jest częściowo w granicach następujących form ochrony przyrody: Powidzkiego Parku Krajobrazowy, Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026. W granicach gminy Witkowo ustanowiono także użytek ekologiczny „Jezioro Czarne” oraz 66 pomników przyrody.

Powidzki Park Krajobrazowy

Powidzki Park Krajobrazowy powstał w 1998 r. i objął obszar o powierzchni 246,0 km² w powiatach słupeckim, gnieźnieńskim i konińskim. Istniejąca sieć dróg czyni go łatwo dostępnym dla penetracji turystycznej. Liczne jeziora sprzyjają rozwojowi turystyki pobytowej, ale działki rekreacyjne zajmują coraz to nowe tereny wokół jezior, co prowadzi do niszczenia roślinności i zanieczyszczania wód. Podejmuje się obecnie działania dla zabezpieczenia przyrody Parku przed dalszą degradacją.

Park chroni urozmaiconą rzeźbę terenu, będącą wynikiem działalności lądolodu na tym terenie: rynny polodowcowe, wzgórza moreny czołowej, powierzchnie moreny dennej, równinę sandrową.



Rynny polodowcowe wypełnione są jeziorami, z których największe to: Powidzkie (największe jezioro w województwie wielkopolskim) i Niedzięgiel, ze znanymi ośrodkami wypoczynkowymi w Powidzu i Skorzęcinie. Liczne są też leżące w lasach małe jeziora, połączone niewielkimi ciekami lub kanałami. Lasy zajmują większą część powierzchni Parku i choć na istniejących siedliskach mogłyby rozwijać się bogatsze zbiorowiska, to w wyniku dotychczas realizowanej gospodarki leśnej są to głównie drzewostany sosnowe z domieszką gatunków liściastych, jak również uprawy sosny będące pierwszym pokoleniem lasu na gruntach porolnych.

Obok zbiorowisk leśnych na obszarze Parku występuje wiele innych zbiorowisk roślinnych, m.in.: wodne, szuwarowe, bagienne, torfowiskowe, łąk, pastwisk, zaroślowe, ziołorośla i synantropijne – ogółem stwierdzono występowanie aż 216 typów. Stosunkowo bogata jest również flora Parku, wyrażająca się liczbą blisko 1000 gatunków roślin naczyniowych, m.in.: bluszcz, pełnik europejski, śnieżyczka przebiśnieg, lilia złotogłów, sasanka łąkowa oraz 12 gatunków storczyków. Występują również cenne gatunki grzybów (w tym purchawica olbrzymia i sromotnik bezwstydnny) i porostów (np. płucnica islandzka).

Różnorodności fauny Parku sprzyja duże zróżnicowanie siedlisk. W jeziorach i stawach żyje ponad 20 gatunków ryb, w tym także gospodarczo cenne, ściągające liczne rzesze wędkarzy. Dogodne warunki do rozwoju i rozmnażania znajdują w Parku również płazy. Stwierdzono występowanie 10 ich gatunków, z których najczęściej spotyka się żaby i ropuchę szarą. Gady reprezentuje 5 gatunków i są to jaszczurki, padalec, zaskroniec.

Najliczniejsza grupa zwierząt to ptaki. Jeziora są środowiskiem bytowania dużej liczby ptaków wodnych, śródlądowe zabagnienia – żurawi, stare drzewa przydrożne – ptaków dziuplaków, a zagrody wiejskie – bocianów białych. Spośród ssaków spotkać można m.in.: jeże, krety, wiele gatunków drobnych gryzoni, nietoperze, lisy, borsuki, wydry, zwierzęta łowne (dziki, jelenie, sarny, daniel) oraz rzadko łosie.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/753/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie Powidzkiego Parku Krajobrazowego, do szczególnych celów ochrony na terenie Parku należy:

- 1) ochrona i zachowanie polodowcowego krajobrazu fragmentu Pojezierza Gnieźnieńskiego, a w szczególności – krajobrazu jezior rynnowych oraz pagórków morenowych i innych charakterystycznych form geomorfologicznych;
- 2) zachowanie populacji rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk;
- 3) zachowanie naturalnych ekosystemów jezior i mokradeł;
- 4) utrzymanie walorów kulturowych.

Zgodnie z § 4 ust. 1 na terenie Parku wprowadza się następujące zakazy:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zmianami);
- 2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub



- przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
 - 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne– z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
 - 8) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
 - 9) organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
 - 10) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

W planie ogólnym gminy Witkowo w granicach Powidzkiego Parku Krajobrazowego wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Powidzko-Bieniszewski Obszar Chronionego Krajobrazu

Powidzko-Bieniszewski Obszar Chronionego Krajobrazu został utworzony na podstawie uchwały nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r. w sprawie ustalenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa konińskiego i zasad korzystania z tych terenów (Dz. Urz. Woj. Kon. Nr 1/86 poz. 2). Obszar obejmuje południowy fragment Pojezierza Gnieźnieńskiego połączony ciągiem wzgórz moreny czołowej z rejonem dawnej Puszczy Bieniszewskiej.

Obszar jako całość jest najważniejszym ogniwem ekologicznym systemu ochrony ze względu na największą w skali byłego województwa konińskiego koncentrację walorów przyrodniczych, krajobrazowych i rekreacyjnych. Tu znajduje się resztką dawnej Puszczy Bieniszewskiej z czterema rezerwatami przyrody. Jest to najcenniejszy pod względem morfologicznym obszar na terenie byłego woj. konińskiego, mający rzeźbę młodoglacjalną, związaną ze zlodowaceniem bałtyckim. Wzgórza moreny czołowej ciągną się od Powidza do Konina. Osiągają wysokość do 125 m n.p.m., przy wysokościach względnych dochodzących do 20 m i spadkach terenu do 30°. Wzgórza te mają zróżnicowaną rzeźbę – od wyraźnych wałów o płaskim szczycie, po wznoszący się szereg pagórków. Bardzo atrakcyjnymi i często spotykanymi na tym obszarze formami są rynny polodowcowe z jeziorami. Mają one strome, wysokie krawędzie (10-15 m); tworzą cały system długich, równoległych obniżeń, mających kierunek z północnego wschodu na południowy zachód i z północy na południe, kontrastujący z równie licznymi zagłębieniami bezodpływowymi moreny dennej o nieregularnych kształtach. Wzdłuż rynny powidzkiej ciągnie się wyraźny wał ozu. Największe jeziora tego obszaru to: Powidzkie, Niedzięgiel, Suszewskie, Wilczyńskie, Budziszawskie oraz Ostrowickie – w znacznej części linii brzegowej otoczone lasami. Wiele uroku mają też małe jeziorka położone w lesie, z bujnie rozwijającą się roślinnością szuwarowo-wodną (np. jeziorko koło wsi Gaj, Jezioro Słowikowskie, Jezioro Białe, Jezioro Kańskie). Z Powidzko-Bieniszewskim Obszarem Chronionego Krajobrazu od strony wschodniej sąsiaduje jezioro Gosławskie i Pątnowskie, stanowiące naturalne połączenie z Goplańsko-Kujawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Lasy towarzyszące jeziorom są przeważnie uprawami sosnowymi, rosnącymi na rozmaitych siedliskach: grądu ubożego, boru mieszanego i rzadko grądu bogatego. Najwyższymi walorami ekologicznymi charakteryzują się lasy koło Jeziora Niedzięgiel i Jeziora Białego, posiadające sporo starych drzewostanów sosnowych z bogatym podrostem drzew liściastych (grab, buk, dąb, brzoza). Piękny fragment starej dąbrowy świetlistej znajduje się na wzgórzu na terenie ośrodka



wypoczynkowego w okolicy Skorzęcina. Powidzko-Bieniszewski Obszar Chronionego Krajobrazu tradycyjnie wykorzystywany jest jako teren wypoczynkowy. Znajdują się tu liczne szlaki turystyczne i ośrodki wypoczynkowe.

Obszar obejmuje gminy: Kazimierz Biskupi, Golina, Powidz, Orchowo, Ostrowite, Strzałkowo, Słupca, Witkowo, Wilczyn, Ostrowite. Powierzchnia obszaru wynosi 46 000 ha.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody obszar chronionego krajobrazu obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Tym samym obszary chronionego krajobrazu nie są wyłączone z użytkowania gospodarczego, nie mniej formy gospodarowania muszą być dostosowane do określonego rygoru ochrony:

- na obszarze tym mogą być lokalizowane obiekty o charakterze turystyczno-wypoczynkowym, w sposób niekolidujący z zasadniczą funkcją ekologiczną obszaru. Szczegółnej uwagi wymaga przy tym rozwiązanie problem gospodarki ściekowej.
- na obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje nadrzędna zasada utrzymania właściwych proporcji terenów zurbanizowanych, związanych z uprzemysłowionymi formami gospodarki i intensywnym rolnictwem oraz terenów leśnych, wód otwartych, łąk i pastwisk,
- obszar ten nie może być terenem lokalizacji szkodliwych inwestycji przemysłowych, obszernych składowisk przemysłowych i komunalnych, które powodują zniszczenie i degradację środowiska.

W planie ogólnym gminy Witkowo w granicach Powidzko-Bieniszewskiego Chronionego Krajobrazu wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W zasięgu udokumentowanych złóż kopalin oraz obszarów górniczych wyznaczono ponadto strefy górnictwa (SG).

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” to obszar o młodoglacjalnej rzeźbie z bogactwem form (rynny polodowcowe, morena czołowa, morena denna, równina sandrowa). W granicach obszaru Natura 2000 znajdzie się region charakteryzujący się wielkim bogactwem jezior. Są wśród nich jeziora będące największymi: Jez. Powidzkie i Niedźmiegiel i często także najgłębszymi w Wielkopolsce: Jez. Powidzkie, Budziszawskie. Oprócz nich znajdują się tu jeziora następujące: Białe, Czarne, Hutka, Kamienieckie, Kosewskie, Modrze, Ostrowickie, Ostrowskie, Procyń, Rusin, Salomonowskie, Skubarczewskie, Słowikowo, Suszewskie, Wierzbicańskie, Wilczyńskie, Wójcińskie. Przez obszar ostoi przechodzi dział wodny III rzędu rozdzielający zlewnię Noteci i Warty. Na tym obszarze biorą swe źródła rzeki: Węlna, Noteć Zachodnia, Mieszna.

Lasy, choć są od wieków użytkowane gospodarczo, to zachowały naturalne rysy. Przeważają drzewostany mieszane. Do najlepiej zachowanych kompleksów leśnych należą Lasy Miradzkie i Skorzęcińskie. Na szczególną uwagę zasługują najlepiej w Wielkopolsce wykształcone i zachowane fitocenozy świetlistej dąbrowy *Potentillo albae-Quercetum*. Często spotkać też można bardzo dobrze zachowane fitocenozy grądów środkowoeuropejskich *Galio silvatici-Carpinetum* i kwaśnej dąbrowy *Calamagrostio arundinaceae-Quercetum petraeae*. Na dnie rynien wzdłuż jezior oraz w bezodpływowych zagłębieniach zachowały się fragmenty łągów jesionowo-olszowych *Fraxino-Alnetum* i olsów *Carici elongatae-Alnetum*. W zarastającej misie Jeziora Czarne i Salomonowskiego wykształciły się interesujące zbiorowiska roślinności torfowiska niskiego i przejściowego. W otoczeniu jezior oraz w dolinie Noteci Zachodniej rozciągają się zróżnicowane pod względem syntaksonomicznym i florystycznym zbiorowiska łąkowe. Wśród nich licznie reprezentowane są zbiorowiska kalcyfilne i ziołoroślowe.

W granicach obszaru Natura 2000 zlokalizowane są jeziora, w których występują najlepiej zachowane w Wielkopolsce formacje podwodnych łąk ramienicowych *Charetea* (Gąbka, Burchardt 2006). Jeziora: Niedźmiegiel, Budziszawskie, Czarne są jedynymi ostojami niektórych gatunków ramienic w skali



Polski a nawet Europy. Jeziora ramienicowe stanowią aż 14,3% powierzchni Ostoi. Obszar ma ważne znaczenie dla zachowania podwodnych łąk ramienicowych w Polsce. Lasy (szczególnie kompleks Lasów Miradzkich) wchodzące w skład Ostoi cechują się także najlepiej zachowanymi w Wielkopolsce świetlistymi dąbrowami *Potentillo albae-Quercetum*. Wyróżniającym dla tego obszaru elementem szaty roślinnej są także kalcyfilne łąki o zmiennej wilgotności (trzęślicowe oraz świeże) oraz torfowiska nakredowe rozwijające się na pokładach kredy jeziornej.

Dla obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 7 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pojezierze Gnieźnieńskie PLH300026 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r., poz. 2383 ze zmianami).

W planie ogólnym gminy Witkowo w granicach obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ, SU, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Użytek ekologiczny „Jezioro Czarne”

Użytek ekologiczny „Jezioro Czarne”, obejmuje Jezioro Czarne wraz z terenami przyległymi o obszarze 59,05 ha, zlokalizowany jest w odległości ok. 2 km na północny - wschód od wsi Skorzęcin w całości położony na terenie gminy Witkowo. To kompleks śródleśnych torfowisk wykształconych w skutek zarastania jeziora, obejmujący stanowiska rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt oraz siedliska podlegające ochronie.

Zgodnie z Uchwałą Nr IV/32/03 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21 lutego 2003 r. dla obszaru użytku ekologicznego ustanowiono następujące zakazy:

- 1) niszczenie, uszkodzania lub przekształcania elementów użytku,
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpożarowym,
- 3) uszkodzania i zanieczyszczania gleby,
- 4) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- 5) zaśmiecania obiektu i terenów wokół niego,
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystywanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej,
- 7) likwidowanie małych zbiorników wodnych oraz obszarów wodno-błotnych,
- 8) wylewania gnojowicy,
- 9) lokalizacja budownictwa lotniskowego poza miejscami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 10) budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych mogących mieć negatywny wpływ na obiekt chroniony bądź spowodować degradację krajobrazu.

W planie ogólnym gminy Witkowo w granicach użytku ekologicznego „Jezioro Czarne” wyznaczono strefę otwartą (SO).

Pomniki przyrody

W granicach gminy Witkowo ustanowiono 60 pomników przyrody obejmujących pojedyncze drzewa i grupy drzew. Celem ich ochrony jest zachowanie ich charakterystycznych cech: wieku, wielkości lub wyglądu, oraz walorów ich ekspozycji i kompozycji.

W planie ogólnym gminy Witkowo pomniki przyrody znajdują się przede wszystkim w strefach otwartych (SO), ale także w strefie infrastrukturalnej (SI).



2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze gminy Witkowo nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani wały przeciwpowodziowe.

2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy Witkowo obszary gruntów zmeliorowanych obejmują większą część terenów rolniczych. Są to grunty, które zostały poddane kompleksowym pracom melioracyjnym (m.in. drenaż i budowa systemów odwodnieniowych) w celu intensyfikacji produkcji rolniczej.

W planie ogólnym gminy Witkowo w zasięgu obszarów gruntów zmeliorowanych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ale także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN).

2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Witkowo, zgodnie z Rejestrem terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi i osuwisk na terenie powiatu gnieźnieńskiego, nie wyznaczono udokumentowanych osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

2.7. Strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze gminy Witkowo wyznaczonych zostało osiem stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych położonych w miejscowościach: Witkowo (2 strefy), Ćwierdzin, Gorzykowo, Kołaczkowo, Królewiec, Małachowo Kępe i Odrowąż.

W planie ogólnym gminy Witkowo w zasięgu poszczególnych stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy górnictwa (SG), strefy infrastrukturalne (SI) i strefy otwarte (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze gminy Witkowo, zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 lipca 2022 r., ustanowiono obszar ochronny zbiornika wód śródlądowych – jeziora Niedziegł. Obszar o powierzchni 42,22 km², położony jest gminie Witkowo, Powidz i Orchowo. Obszar ochronny dzieli się na następujące podobszary ochronne:

- 1) podobszar ochronny strefy zlewni bezpośredniej,
- 2) podobszar ochronny strefy przybrzeżnej,
- 3) podobszar ochronny strefy buforowej.

Na terenie podobszaru ochronnego strefy zlewni bezpośredniej zakazuje się:

- 1) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;
- 2) rolniczego wykorzystania ścieków;
- 3) lokalizowania zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt;
- 4) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, a także rurociągów do ich transportu;



- 5) lokalizowania składowisk odpadów niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 6) lokalizowania cmentarzy oraz grzebania martwych zwierząt;
- 7) chowu lub hodowli ryb, ich dokarmiania lub zanieczyszczenia;
- 8) lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem tych, dla których sporządzony raport oddziaływania na środowisko wykazał brak możliwości degradacji parametrów stanu jakościowego lub ilościowego wód objętych obszarem ochronnym;
- 9) składowania opakowań po nawozach i środkach ochrony roślin;
- 10) stosowania i składowania chemicznych środków zimowego utrzymania dróg.

Na terenie podobszaru ochronnego strefy przybrzeżnej, poza zakazami obowiązującymi na terenie podobszaru ochronnego strefy zlewni bezpośredniej, zakazuje się:

- 1) stosowania nawozów oraz środków ochrony roślin;
- 2) mycia pojazdów mechanicznych;
- 3) urządzania przyzmy kiszonkowych.

Na terenie podobszaru ochronnego strefy buforowej, poza zakazami obowiązującymi na terenie podobszaru ochronnego strefy przybrzeżnej, zakazuje się urządzania parkingów i obozowisk oraz urządzania kąpielisk i miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpieli obejmujących odcinek linii brzegowej dłuższy niż 300 m, z tym zastrzeżeniem że odległość pomiędzy organizowanymi kąpieliskami lub miejscami okazjonalnie wykorzystywanymi do kąpieli nie będzie mniejsza niż 3 km.

W planie ogólnym gminy Witkowo w zasięgu wszystkich stref obszaru ochronny zbiornika wód śródlądowych – jeziora Niedziegół wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze gminy Witkowo, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajduje się osiemnaście terenów i obszarów górniczych:

- 1) „Chładowo V” (nr rej. 10-15/9/779);
- 2) „Chładowo VIII” (nr rej. 10-15/14/1422);
- 3) „Ćwierdzin – Piaski Pole II” (nr rej. 10-15/11/1077/a);
- 4) „Ćwierdzin – Piaski Pole III” (nr rej. 10-15/11/1077/b);
- 5) „Ćwierdzin – Piaski Pole IV” (nr rej. 10-15/11/1077/c);
- 6) „Ćwierdzin I” (nr rej. 10-15/6/453/a);
- 7) „Ćwierdzin II” (nr rej. 10-15/6/453/b);
- 8) „Ćwierdzin III” (nr rej. 10-15/6/453/c);
- 9) „Ćwierdzin IV” (nr rej. 10-15/6/453/d);
- 10) „Ćwierdzin KR I” (nr rej. 10-15/7/506/a);
- 11) „Ćwierdzin KR II” (nr rej. 10-15/7/506/b);
- 12) „Ćwierdzin KR III” (nr rej. 10-15/7/506/c);
- 13) „Ćwierdzin MP Pole A” (nr rej. 10-15/10/965/a);
- 14) „Ćwierdzin MP Pole B1” (nr rej. 10-15/10/965/b);
- 15) „Ćwierdzin MP Pole B2” (nr rej. 10-15/10/965/c);
- 16) „Ćwierdzin PK” (nr rej. 10-15/12/1167);
- 17) „Ćwierdzin – Piaski Pole I” (nr rej. 10-15/6/441);
- 18) „Ruchocinek KT” (nr rej. 10-15/10/889).

W planie ogólnym gminy Witkowo w zasięgu obszarów górniczych wyznaczono strefy górnictwa (SG). Ponadto, w zasięgu części terenów górniczych wyznaczono dodatkowo strefy otwarte



(SO) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów i ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy Witkowo, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajdują się dwadzieścia dwa udokumentowane złoża kopalin:

- 1) złoża kruszywa naturalnego „Chładowo” (KN 5059),
- 2) złoża kruszywa naturalnego „Chładowo II” (KN 5505),
- 3) złoża kruszywa naturalnego „Chładowo III” (KN 7405),
- 4) złoża kruszywa naturalnego „Chładowo IV” (KN 15243),
- 5) złoża kruszywa naturalnego „Chładowo V” (KN 15504),
- 6) złoża kruszywa naturalnego „Chładowo VI” (KN 16432),
- 7) złoża kruszywa naturalnego „Chładowo VII” (KN 18627),
- 8) złoża kruszywa naturalnego „Chładowo VIII” (KN 20308),
- 9) złoża kruszywa naturalnego „Ćwierdzin” (KN 1355),
- 10) złoża kruszywa naturalnego „Ćwierdzin I” (KN 21707),
- 11) złoża kruszywa naturalnego „Ćwierdzin KR” (KN 10632),
- 12) złoża kruszywa naturalnego „Ćwierdzin MA IV” (KN 18161),
- 13) złoża kruszywa naturalnego „Ćwierdzin MP” (KN 16454),
- 14) złoża kruszywa naturalnego „Ćwierdzin PF” (KN 11738),
- 15) złoża kruszywa naturalnego „Ćwierdzin PK” (KN 17229),
- 16) złoża kruszywa naturalnego „Ćwierdzin TS” (KN 20709),
- 17) złoża kruszywa naturalnego „Ćwierdzin-Piaski” (KN 10942),
- 18) złoża kruszywa naturalnego „Dębina” (KN 3365),
- 19) złoża kruszywa naturalnego „Powidz” (KN 13510),
- 20) złoża kruszywa naturalnego „Ruchocinek KT” (KN 14886),
- 21) złoża kruszywa naturalnego „Ruchocinek OP” (nr złoża: 20635),
- 22) złoża kruszywa naturalnego „Sokołowo” (KN 5081).

W planie ogólnym gminy Witkowo w zasięgu udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego wyznaczono strefy górnictwa (SG) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i strefy otwarte (SO) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów.

Gmina Witkowo położona jest częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno” i nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Witkowo nie wyznaczono obszarów uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Gmina Witkowo stanowi jednostkę osadniczą o ukształtowanej w toku wielowiekowego rozwoju strukturze przestrzennej, której początki sięgają co najmniej XIV wieku. Najstarsze wzmianki źródłowe o miejscowości Witkowo datowane są na 1363 r., co potwierdza funkcjonowanie osady w strukturze



średniowiecznego osadnictwa. Procesy rozwojowe związane były z gospodarką rolną oraz funkcjonowaniem struktur własności ziemskiej i organizacji parafialnej.

Witkowo uzyskało prawa miejskie w 1676 r., co zapoczątkowało jego rozwój jako lokalnego ośrodka handlowo-usługowego i administracyjnego. W wyniku tego procesu wykształcił się historyczny układ urbanistyczny miasta, oparty na strukturze rynku i przyległych ciągów zabudowy.

Obszar gminy, poza miastem, charakteryzuje się dominacją zabudowy wiejskiej o genezie średniowiecznej i nowożytnej. Występują tu historyczne układy ruralistyczne, w tym wsie o układach ulicowych i owalnicowych, zachowujące czytelność pierwotnych założeń przestrzennych. Istotnym elementem zagospodarowania przestrzennego są również zespoły dworsko-folwarczne, ukształtowane głównie w XVIII i XIX wieku.

W wyniku II rozbioru Polski obszar gminy znalazł się w granicach państwa pruskiego, co skutkowało zmianami w strukturze administracyjnej oraz przekształceniami w układzie przestrzennym miejscowości. W XIX wieku, w szczególności po 1815 r. (ustanowienie nowego podziału administracyjnego), następował rozwój infrastruktury oraz regulacja układów ruralistycznych i rozwój gospodarki folwarcznej.

Istotnym elementem dziedzictwa historycznego są wydarzenia związane z powstaniem wielkopolskim. W dniu 29 grudnia 1918 r. w Witkowie doszło do kapitulacji wojsk niemieckich i przejścia miasta przez powstańców wielkopolskich, co przyczyniło się do włączenia obszaru gminy do odrodzonego państwa polskiego.

W okresie II wojny światowej, zapoczątkowanej agresją Niemiec na Polskę w dniu 1 września 1939 r., obszar gminy został włączony do III Rzeszy. Okres okupacji trwał do 1945 r. i wiązał się z istotnymi zmianami demograficznymi i własnościowymi, w szczególności na terenach wiejskich, gdzie dochodziło do przejmowania majątków oraz przekształceń struktury osadniczej.

2.12.1. Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze gminy Witkowo zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

Folwark:

- 1) wiatrak koźlak (nr rej.: 363/105 z 10.08.1984).

Folwark-Piaski:

- 2) dwór (nr rej.: 336/78 z 21.05.1984).

Jaworowo:

- 3) zespół pałacowy (nr rej.: 337/79 z 21.05.1984):
 - pałac,
 - park,

Kołaczkowo:

- 4) zespół dworski (nr rej.: 259/1 z 15.02.1984):
 - dwór,
 - gorzelnia,
 - brama wjazdowa,
 - park.

Małachowo Szemborowice:

- 5) park dworski (nr rej.: 344/86 z 21.05.1984).

Małachowo Złych Miejs:

- 6) park dworski, 2 poł. XIX, nr rej.: 345/87 z 21.05.1984



Mielżyn

- 7) kościół par. pw. Wszystkich Świętych (nr rej.: 378 z 25.11.1968),
- 8) zespół dworski (nr rej.: 338/80 z 21.05.1984):
 - dwór,
 - park

Odrawąż

- 9) park, poł. XIX, nr rej.: 1633 z 11.11.1974

Ostrowite Prymasowskie

- 10) kościół par. pw. św. Marcina (nr rej.: 312/Wlkp/A z 9.05.2006):
 - cmentarz kościelny.
 - ogrodzenie.

Skorzęcin

- 11) park dworski (nr rej.: 346/88 z 21.05.1984).

Witkowo

- 12) historyczny układ urbanistyczny miasta (nr rej.: 693/Wlkp/A z 7.08.2008),
- 13) kościół par. pw. św. Mikołaja (nr rej.: 313/Wlkp/A z 9.05.2006):
 - cmentarz kościelny,
 - ogrodzenie,
- 14) - Bank Ludowy, ul. Stary Rynek 14 (nr rej.: 135/Wlkp/A z 9.06.2003),
- 15) - Dom Katolicki, ul. Stary Rynek 15 (nr rej.: 1133/Wlkp/A z 26.11.2021),
- 16) - zespół starostwa (nr rej.: 757/Wlkp/A z 5.08.2009):
 - budynek starostwa, ul. Warszawska 31,
 - willa starosty, ul. Kosynierów Miłosławskich 18,
 - park.

W planie ogólnym gminy Witkowo w zasięgu obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków wyznaczono przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy infrastrukturalne (SI), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy otwarte (SO), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

2.12.2. Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Na obszarze gminy Witkowo zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obejmują one zarówno pojedyncze obiekty budowlane, w tym kapliczki, oraz parki i cmentarze.

W planie ogólnym gminy Witkowo w zasięgu obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków wyznaczono przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy otwarte (SO, dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.



2.12.3. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze gminy Witkowo zlokalizowane są 2 stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:

- 1) Chładowo – grodzisko (nr rej. 1348/A z dnia 01.03.1972 r.),
- 2) Małachowo Złych Miejs – grodzisko (nr rej. 1353/A z dnia 03.03.1972 r.).

Grodziska położone z miejscowości Chładowo (nazwa miejscowa „Starożytny Okop”) i Małachowo Złych Miejs (nazwa lokalna: „Szwedzki Okop”, „Łysa Góra”) posiadają własną formę krajobrazową.

W planie ogólnym gminy Witkowo w zasięgu stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków wyznaczono strefy otwarte (SO).

2.12.4. Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Na obszarze gminy Witkowo zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W planie ogólnym gminy Witkowo w zasięgu stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków wyznaczono wszystkie typy stref planistycznych.

2.12.5. Dobra kultury współczesnej

Na obszarze gminy Witkowo nie wskazano obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej.

2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Witkowo nie wyznaczono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych gminy Witkowo nie wyznaczono terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra właściwego do spraw transportu.

Na obszarze gminy Witkowo znajdują się tereny zamknięte o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, ustanowione na podstawie decyzji Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. poz. 115 i 230 oraz z 2025 r. poz. 54 i 139) oraz decyzji Nr 187/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 22 grudnia 2025 r., zmieniającej decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2025 r. poz. 226).

W planie ogólnym gminy Witkowo wyznaczono uwzględniono strefę ograniczonego zainwestowania od Kompleksu wojskowego K-4577 Ruchocinek (gm. Witkowo), w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów określone w decyzji lokalizacyjnej nr 085/76 z 30.11.1976 r. Komisji Planowania przy Radzie Ministrów.

W strefie ochronnej terenu zamkniętego wyznaczano przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Dla poszczególnych stref planistycznych ustalono gminne standardy urbanistyczne, uwzględniające ograniczenia wynikające z ustanowionej strefy ograniczonego zainwestowania.



2.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Gminy Witkowo położona jest częściowo w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Powidz, ustanowiony Uchwałą Nr XVI/442/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 21 marca 2016 r., zmienioną Uchwałą Nr XVI/442/16 z dnia 28 listopada 2016 r., w obrębie którego wyodrębniono strefę zewnętrzną i wewnętrzną. W strefie zewnętrznej obowiązuje zakaz lokalizacji terenów szpitali, domów opieki społecznej oraz terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, natomiast w strefie wewnętrznej obowiązuje dodatkowo zakaz lokalizacji terenów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i terenów mieszkaniowo-usługowych. Dodatkowo zgodnie z uchwałą sejmiku w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dopuszcza się przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, pod warunkiem zapewnienia wymaganego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W planie ogólnym gminy Witkowo w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Powidz wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy infrastrukturalne (SI), strefy cmentarzy (SC), strefy otwarte (SO) i strefy komunikacyjne (SK) na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W strefach planistycznych umożliwiających rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SR, SN) konieczne będzie uwzględnienie ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu oraz korzystania z terenu.

2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Witkowo nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

Zgodnie z rejestrem historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi oraz rejestru bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w granicach obszaru objętego planem ogólnym gminy Witkowo nie wskazano obszarów wymagających remediacji lub rekultywacji. W granicach gminy, w obrębie terenu zamkniętego lotniska wojskowego Powidz, zarejestrowano 1 szkodę w środowisku.

2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z Uchwałą Nr XIV/96/2025 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 27 marca 2025r. na obszarze gminy Witkowo wyznaczono obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Obszar zdegradowany to część gminy znajdująca się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, wysokiej liczby mieszkańców będących osobami ze szczególnymi, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym.

Obszar rewitalizacji stanowi natomiast część obszaru zdegradowanego, cechującą się szczególną koncentracją negatywnych zjawisk, na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację. Obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy.

W planie ogólnym gminy Witkowo w zasięgu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową



zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN) i strefy otwarte (SO), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze gminy Witkowo nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

2.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy Witkowo, zgodnie z rejestrem Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, zlokalizowany jest jeden zakład dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (WIPASZ S.A., Elewator Zbożowy w Witkowie, 62-230 Witkowo – nr identyfikacyjny: 303/1/1541) oraz jeden zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej („KORLEN” Sp. Z o.o., ul. Żwirki i Wigury 2A, 62-230 Witkowo – Rozlewnia gazu Mąkownica – nr identyfikacyjny: 3011281).

W planie ogólnym gminy Witkowo w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając jednocześnie możliwość rozwoju nowej zabudowy w ramach stref planistycznych (SJ, SZ) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy oraz terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

2.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Witkowo występują użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne. W planie ogólnym gminy Witkowo w zasięgu gruntów leśnych wyznaczono strefy otwarte (SO).

W granicach użytków rolnych klas I-III w planie ogólnym gminy Witkowo wyznaczono zarówno strefy otwarte (SO), jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy zieleni i rekreacji (SN), przede wszystkim w zasięgu aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, w myśl art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgodnie z którym przepisów ograniczających przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, w obrębie miasta Witkowo, w zasięgu użytków rolnych klas I-III, dodatkowo wyznaczono strefy usługowe (SU).

2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy Witkowo nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

Rozmieszczenie występujących na obszarze gminy uwarunkowań, o których mowa w art. 13b pkt 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami), przedstawiono w części graficznego uzasadnienia planu ogólnego gminy Witkowo.



2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

2.22.1. Infrastruktura społeczna

Na obszarze gminy Witkowo zlokalizowane są obiekty infrastruktury społecznej, obejmujące usługi edukacji, zdrowia, administracji, sportu i rekreacji. Usługi te zlokalizowane są przede wszystkim w centralnej części miasta Witkowa. Na terenach wiejskich infrastruktura społeczna ogranicza się do usług kultury oraz usług sportu i rekreacji.

W planie ogólnym gminy Witkowo uwzględniono istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz stref usługowych (SU). Obszary zieleni publicznej oraz obiekty usług sportu i rekreacji zakwalifikowano do stref zieleni i rekreacji (SN). Szczegółowe lokalizacje oraz zasady zagospodarowania terenów dla lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej dokonywane będą na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym gminy Witkowo uwzględniono istniejące szkoły podstawowe, poprzez wyznaczenie stref usługowych (SU), oraz istniejące i planowane obszary zieleni publicznej, w ramach stref zieleni i rekreacji (SN) lub stref otwartych (SO). Rozmieszczenie szkół podstawowych i obszarów zieleni publicznej na obszarze gminy nie uzasadnia potrzeby określania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej w zakresie szkół podstawowych przedstawiono na mapie nr 1.

2.22.2. Infrastruktura transportowa

Główną osią komunikacyjną gminy Witkowo jest droga wojewódzka nr 260 (Gniezno – Witkowo – Wólka), stanowiąca ważny element podstawowego układu komunikacyjnego województwa wielkopolskiego. Droga wojewódzka nr 260 zapewnia powiązanie gminy z autostradą A2 relacji Warszawa – Poznań, będącą jedną z kluczowych osi komunikacyjnych wschód – zachód, poprzez węzły drogowe „Września” i „Słupca”, oraz drogą ekspresową S5 i drogą krajową nr 15, przebiegającymi przez sąsiednią gminę Gniezno.

Podstawą powiązań gminy Witkowo z sąsiednimi miejscowościami jest układ jedenastu dróg powiatowych.

Przez obszar gminy Witkowo przebiega linia Gnieźnieńskiej Kolei Wąskotorowej, z przystankiem zlokalizowanym przy ul. Dworcowej w Witkowie.

W planie ogólnym gminy Witkowo uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury transportowej poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych (SK) dla terenu drogi wojewódzkiej nr 260 oraz linii kolejowej. Dla dróg powiatowych, ze względu na zróżnicowane klasy techniczne, wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej przedstawiono na mapie nr 1.

2.22.3. Infrastruktura techniczna

Przez obszar gminy Witkowo przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV relacji Czerwonak – Pątnów, wzdłuż której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach).

Na obszarze gminy Witkowo zlokalizowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV GPZ Gniezno Wschód – GPZ Słupca. Na przebiegu tej linii, w rejonie miejscowości Chładowo, znajduje się GPZ Witkowo, dla którego w planie ogólnym gminy Witkowo wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI). Zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane jest poprzez sieć średniego napięcia.



Przez północną część gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 relacji Trzemeszno–Witkowo, którym transportowany jest gaz wysokometanowy do stacji redukcyjno-pomiarowej wysokiego ciśnienia w miejscowości Chładowo. Dla terenu stacji gazowej w planie ogólnym gminy Witkowo wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI).

Dla obiektów infrastruktury liniowej w planie ogólnym gminy Witkowo nie wyznaczano odrębnych stref infrastrukturalnych (SI).

Gmina Witkowo zaopatrywana jest w wodę z ujęć wód podziemnych znajdujących się w Witkowie (3 ujęcia) i Gorzykowie (2 ujęcia). Ponadto na terenie gminy funkcjonują ujęcia użytkowane przez podmioty prywatne. W planie ogólnym gminy Witkowo w zasięgu poszczególnych ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy górnictwa (SG), strefy infrastrukturalne (SI) i strefy otwarte (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ścieki komunalne z terenu gminy Witkowo odprowadzane są do oczyszczalni ścieków położonej w miejscowości Małachowo-Wierzbiczany. W planie ogólnym gminy Witkowo w zasięgu oczyszczalni ścieków wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI).

Na terenie gminy zlokalizowane są także stacje bazowe telefonii komórkowej, dla których w planie ogólnym gminy Witkowo wyznaczano strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy otwarte (SO).

W granicach gminy Witkowo znajduje się także 5 elektrowni wiatrowych, dla których w planie ogólnym gminy Witkowo wyznaczano strefy otwarte (SO).

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej przedstawiono na mapie nr 1.

2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Zgodnie z Audytem Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego, przyjętym Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023 r., obszar gminy Witkowo położony jest w następujących typach krajobrazu:



Tab. 1. Typy jednostek krajobrazowych w granicach gminy Witkowo

Nr krajobrazu	Typ krajobrazu	Kod podtypu krajobrazu	Podtyp krajobrazu
114	MIEJSKI	9a	Miejscowości z zachowanym układem historycznym
122	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
123	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
157	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
256	WIEJSKIE	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
280	PODMIEJSKIE I OSADNICZE	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
286	PODMIEJSKIE I OSADNICZE	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
317	WÓD POWIERZCHNIOWYCH	1a	Jeziora
320	BAGIENNO-ŁĄKOWE - GŁÓWNIE BEZLEŚNE	2b	Z dominacją szuwarów i turzycowisk
329	KOMUNIKACYJNY	14b	Kompleksy lotniskowe
334	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
335	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
1523	WÓD POWIERZCHNIOWYCH	1a	Jeziora
1750	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
1752	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
1757	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
1765	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
1766	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
1769	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
1770	WIEJSKIE	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
2153	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
2333	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego

W granicach gminy Witkowo nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych. Wschodnia część obszaru gminy położona jest natomiast w granicach Powidzkiego Parku Krajobrazowego i Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Dla Powidzkiego Parku Krajobrazowego i Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określono rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów dla poziomu lokalnego, w szczególności w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, a także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.



W planie ogólnym gminy Witkowo w granicach Powidzkiego Parku Krajobrazowego i Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Granice krajobrazów, tym krajobrazów priorytetowych w granicach gminy Witkowo przedstawiono na mapie nr 2.

2.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Zgodnie z Opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym na potrzeby projektu planu ogólnego gminy Witkowo określono przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze, ocenę przydatności środowiska, polegającą na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru, a także uwarunkowania ekofizjograficzne.

2.24.1. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze

Rzeźba terenu

Zróznicowana morfologia terenu predysponuje obszar do odmiennego zagospodarowania i użytkowania jego poszczególnych części. Spadki terenu z przedziału 0-12% umożliwiają wprowadzenie zabudowy. Przy większych kątach nachylenia powierzchni ziemi możliwości realizacji budynków są ograniczone i wymagają poniesienia dodatkowych nakładów finansowych. Przy spadkach terenu przekraczających 8% konieczne jest sytuowanie budynków równolegle do przebiegu poziomnic. Ma to szczególnie istotne znaczenie przy realizacji obiektów o większej powierzchni, w przypadku budynków jednorodzinnych ograniczenia te nie mają tak istotnego znaczenia.

Na obszarze gminy występują tereny o niewielkim nachyleniu, co sprzyja rozwojowi większości funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych, rolniczych, leśnych i komunikacyjnych. Większe spadki dotyczą wyłącznie fragmentów zboczy rynien jeziornych. Na tych terenach należy ograniczać rozwój zabudowy. Nieumiejętna ingerencja w powierzchnię ziemi podczas realizacji inwestycji może doprowadzić do uruchomienia procesów stokowych, w tym osuwania mas ziemnych.

W planie ogólnym gminy Witkowo uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z rzeźby terenu poprzez ograniczenie wyznaczania stref planistycznych umożliwiających rozwój nowej zabudowy na terenach o dużych kątach nachylenia powierzchni ziemi.

Budowa geologiczna

Wpływ budowy geologicznej na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz użytkowanie terenu jest w zasadzie niewielki. Podstawowym ograniczeniem dla zainwestowania jest występowanie złóż surowców mineralnych oraz warunki geotechniczne podłoża.

Wierzchnią warstwę litosfery na obszarze gminy budują przede wszystkim grunty mineralne rodzimego pochodzenia. Ich przydatność dla posadowienia zabudowy uzależniona jest od czynników geotechnicznych. Na analizowanym terenie przeważają grunty spoiste w stanie zwartym, półzwarłym i twaroplastycznym oraz grunty niespoiste średniozagęszczone i zagęszczone, na których nie występują zjawiska geodynamiczne (spadki terenu są mniejsze od 12%). Wymienione grunty stanowią korzystne podłoże budowlane. Podłożem nienośnym utrudniającym budownictwo są zwykle grunty spoiste w stanie miękkoplastycznym i plastycznym, grunty niespoiste luźne oraz grunty organiczne. Występują one przede wszystkim wzdłuż cieków i zbiorników wodnych.



Wśród pozostałych ograniczeń geologiczno-gruntowych wskazać należy udokumentowane złoża kopalin, które powinny zostać wyłączone z zainwestowania.

W planie ogólnym gminy Witkowo uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z budowy geologicznej poprzez wyłączenie z zainwestowania udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego.

Gleby

Pokrywę glebową na obszarze gminy Witkowo należy rozpatrywać zarówno pod kątem potencjalnych możliwości rolniczego użytkowania, jak i bariery dla rozwoju funkcji wymagających przekształceń w zakresie wyłączeń z produkcji rolnej. Mimo znacznego zróżnicowania genetycznego, na omawianym obszarze duży udział mają gleby dobrej jakości (II, IIIa, IIIb klasy bonitacyjnej). Powyższe uwarunkowania stanowią istotną barierę dla rozwoju zainwestowania oraz przeznaczenia terenów na cele nierolnicze.

W granicach użytków rolnych klas I-III w planie ogólnym gminy Witkowo wyznaczono zarówno strefy otwarte (SO), jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy zieleni i rekreacji (SN), przede wszystkim w zasięgu aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, w myśl art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgodnie z którym przepisów ograniczających przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, w obrębie miasta Witkowo, w zasięgu użytków rolnych klas I-III, dodatkowo wyznaczono strefy usługowe (SU).

Wody powierzchniowe

Ograniczenie dla zagospodarowania samych wód i ich otoczenia stanowi niestabilność podłoża oraz wysoki poziom zalegania wód gruntowych towarzyszące ciekom i zbiornikom wodnym. Poza pełnioną funkcją ekologiczną cieki i zbiorniki wód stanowią istotne utrudnienie dla realizacji technicznego uzbrojenia terenu oraz wytyczenia i realizacji szlaków komunikacyjnych.

Głównym zagrożeniem dla jakości wód w gminie są spływy obszarowe (zanieczyszczenia spłukiwane z terenów rolnych i leśnych oraz terenów tras komunikacyjnych drogowych) oraz odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub do cieków powierzchniowych na terenach nieuzbrojonych w sieć kanalizacyjną. Ładunek zanieczyszczeń wprowadzany do środowiska z tych źródeł zależy od szeregu czynników, m.in.: stopnia skanalizowania danego obszaru, poziomu kultury rolnej, stopnia zurbanizowania i intensywności ruchu komunikacyjnego danego obszaru.

Istotny wpływ na jakość wód gruntowych i powierzchniowych ma również rolnictwo. Źródłem zanieczyszczeń z rolnictwa są zarówno źródła obszarowe tj. spływy powierzchniowe, jak i źródła punktowe: niewłaściwie przechowywane nawozy mineralne i organiczne (obornik, gnojówka, gnojowica), pestycydy, odcieki kiszunkowe. Rolnictwo ma także wpływ na erozję glebową i w konsekwencji na ładunki namulów dopływających do rzek i zbiorników wodnych.

Rozdzielenie oddziaływania źródeł obszarowych i punktowych na jakość wód nie jest możliwe. W tym aspekcie stan i jakość wód powierzchniowych może stanowić barierę ograniczającą rozwój większości funkcji (mieszkaniowej, rolniczej, przemysłowej). Ograniczeniom tym przeciwdziałać będzie poprawna eksploatacja oczyszczalni ścieków, likwidacja niekontrolowanych zrzutów zanieczyszczeń oraz wdrażanie w życie zasad Kodeksu dobrej praktyki rolniczej, w tym racjonalnego stosowania nawozów i środków ochrony roślin.

W planie ogólnym gminy Witkowo uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z występowania wód powierzchniowych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w zasięgu cieków i zbiorników wodnych. W granicach pozostałych stref planistycznych ustalono gminne standardy urbanistyczne, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, umożliwiający zatrzymywanie wód opadowych i roztopowych.



Wody podziemne

Kluczowym ograniczeniem dla realizacji zabudowy jest głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych. Płytkie zaleganie wpływa na obniżenie parametrów geotechnicznych gruntów i utrudniają posadowienie obiektów budowlanych. Tego typu ograniczenia obejmują nieznaczną część powierzchni gminy, przede wszystkim w obrębie cieków i zbiorników wodnych (głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych do 2 m p.p.t.). Płytkie zaleganie wód gruntowych ma miejsce również w obniżeniach terenowych w sąsiedztwie rowów melioracyjnych (od 0,5 do 1,5 m p.p.t.) Bardziej korzystne warunki występują na obszarach wysoczyznowych (od 2 do 5 m p.p.t.).

W planie ogólnym gminy Witkowo uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z występowania wód podziemnych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w obrębie dolin rzecznych i rynien jeziornych.

Klimat i stan sanitarny powietrza

Zarówno klimat jak i stan sanitarny powietrza na przedmiotowym obszarze nie stanowią bariery dla zagospodarowania i użytkowania terenów.

Zanieczyszczenia powietrza są związane głównie ze szlakami komunikacyjnymi, emisją zanieczyszczeń na skutek opalania kotłowni stałymi nośnikami energii jak węgiel, a także nielegalnym spalaniem odpadów i epizodycznym wypalaniem pól oraz poboczy dróg.

Zróznicowanie warunków klimatu lokalnego pozwala wyróżnić dwa charakterystyczne rejony gminy związane z zagłębieniami dolin rzecznych i rynien jeziornych oraz obszarami wysoczyznowymi. Rejony zagłębień terenowych charakteryzujące się topoklimatem najchłodniejszym ze względu na płytkie zaleganie wody gruntowej i obniżanie się temperatury przez silniejsze parowanie oraz częstą stagnację chłodniejszego powietrza w okresach inwersji termicznej. Częstym zjawiskiem są tutaj mgły i zamglenia. Rejon równiny charakteryzuje się dość jednorodnymi warunkami klimatu lokalnego. Pewne zróznicowanie występuje w rejonie rowów melioracyjnych i innych obniżień terenowych, gdzie występuje większa wilgotność powietrza i zróznicowanie termiczne, szczególnie między dnem obniżenia i zboczami o różnych ekspozycjach.

Na zróznicowanie klimatu lokalnego wpływa także pokrycie terenu (pola, łąki, lasy). Duże powierzchnie leśne determinują specyficzny mikroklimat charakteryzujący się większą wilgotnością i mniejszymi wahaniami temperatury powietrza w stosunku do terenów otwartych. Lasy pochłaniają, rozpraszają i filtrują promieniowanie słoneczne w warstwie koron drzew, pełnią funkcje wiatrochronne, tłumienia hałasów i filtrowania zanieczyszczeń oraz produkują tlen przez co warunki aerosanitarne są tu bardziej korzystne w porównaniu z innymi terenami gminy.

W planie ogólnym gminy Witkowo uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające ze stanu sanitarnego powietrza oraz warunków klimatycznych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w obrębie dolin rzecznych i rynien jeziornych, lasów i użytków zielonych. W granicach pozostałych stref planistycznych ustalono gminne standardy urbanistyczne, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, służący poprawie jakości powietrza.

2.24.2. Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru

Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych

Uwarunkowania wynikające bezpośrednio z przeprowadzonej analizy stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, predyspozycji geograficzno-klimatycznych, jak również wyników inwentaryzacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego warunkujących rozwój przestrzenny gminy Witkowo, pozwalają określić predyspozycje i ograniczenia dla rozwoju określonych funkcji związanych z nowymi strefami planistycznymi umożliwiającymi rozwój zabudowy:



- Funkcja mieszkaniowa – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować przede wszystkim w obrębie obszarów zwartej zabudowy poszczególnych miejscowości. Tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być dobrze nasłonecznione i przewietrzane. Należy dążyć do ograniczania rozwoju nowych terenów zabudowy wielorodzinnej poza granicami miasta. Należy ograniczać możliwość lokalizacji nowej zabudowy na obszarach położonych w obrębie dolin rzecznych i rynien jeziornych oraz na terenach gleb o najlepszych klasach bonitacyjnych.
- Funkcja rekreacyjna – największe predyspozycje dla rozwoju funkcji rekreacyjnej posiada wschodnia część gminy w rejonie Jeziora Niedziegiał, gdzie zlokalizowany jest ośrodek wypoczynkowy i kompleksy zabudowy rekreacji indywidualnej. Obszar ten znajduje się w granicach Powidzkiego Parku Krajobrazowego, Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i w obszarze Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026. Rozwój funkcji rekreacyjnych musi uwzględniać ograniczanie negatywnych oddziaływań na cele i przedmioty ochrony obszarów objętych formami ochrony przyrody. Przede wszystkim wskazuje się na konieczność ochrony wód przed zanieczyszczeniem poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej.
- Funkcja rolnicza – zabudowę zagrodową i zabudowę produkcji rolnej należy realizować na terenach wsi poprzez rozbudowę istniejących terenów zainwestowanych pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska. Dopuszczalna jest także zmiana funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkaniowe przy braku negatywnego jej oddziaływania na tereny sąsiednie.
- Funkcja przemysłowa – na terenie gminy Witkowo funkcje produkcyjne zlokalizowane są przede wszystkim w północnej części miasta oraz punktowo w różnych częściach gminy. Lokalizacje nowych obiektów należy rozważyć na terenach dziś zainwestowanych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

W planie ogólnym gminy Witkowo strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej (SW, SJ, SZ, SU) wyznaczono przede wszystkim w granicach aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych obszarach dodatkowo wyznaczano strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy gospodarcze (SP) dla rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej.

Obszary, których zagospodarowanie należy podporządkować potrzebom prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej

W zakresie kształtowania przestrzeni gminy nadrzędność celów przyrodniczych w stosunku do wszystkich pozostałych wynika z ustanowienia na obszarze gminy prawnych form ochrony przyrody: Powidzkiego Parku Krajobrazowego, Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026.

Dodatkowo na terenie gminy znajdują się formy ochrony indywidualnej: użytek ekologiczny i pomniki przyrody, które zachowują swój status i podlegają specyficznym ograniczeniom wynikających z przepisów odrębnych. Ochrona dotyczy również form ochrony realizowanych w oparciu o inne akty prawne: udokumentowanych złóż kopalin czy stref ochronnych ujęć wody.

W celu zachowania różnorodności biologicznej obszaru gminy należy zachować i wzbogacać lasy, użytki zielone, zieleń śródpolną oraz chronić przed przekształceniami zbiorowiska wodne i bagienne. Ochronie podlegać powinno otoczenie cieków i zbiorników wodnych, które tworzą w swej zlewni stosunki wodne sprzyjające powstawaniu określonych biotopów i biocenoz.

W planie ogólnym gminy Witkowo, w granicach ustanowionych form ochrony przyrody, wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Z zainwestowania wyłączono udokumentowane złoża kruszywa naturalnego.



Uwzględniono także wyznaczone strefy ochronne ujęć wody i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. W granicach lasów, cieków i zbiorników wodnych wyznaczono strefy otwarte (SO).

Obszary, na których występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania, należy zaliczyć tereny o szczególnych warunkach ekologicznych, na obszarach objętych ustanowionymi formami ochrony przyrody. Ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczące Powidzkiego Parku Krajobrazowego, Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026 wynikają z pełnionych przez nich funkcji – są one naturalnymi korytarzami ekologicznymi, hydrologicznymi i przewietrzającymi. Wszelkie inwestycje lokalizowane w ich granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych nie mogą powodować zagrożeń dla celów ochrony. Do innych form ochrony przyrody zaliczyć należy użytek ekologiczny i pomniki przyrody, które zachowują swój status i podlegają specyficznym ograniczeniom wynikających z przepisów odrębnych.

Z zainwestowania należy wyłączyć doliny cieków wodnych i rynny jeziorne, które powinny łączyć się z terenami sąsiednimi i tworzyć z nimi jednolity system ekologiczny. W tym celu w ich obrębie nie wolno wyznaczać terenów zwartej zabudowy w sposób stanowiący przegrody poprzeczne dolin. Wskazane jest także wprowadzanie ograniczeń w zakresie wysokości budynków.

Z zainwestowania należy ponadto wyłączyć tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego, stanowiące obszary perspektywicznej eksploatacji.

Ograniczenia dotyczące terenów o najwyższych walorach glebowych dla rozwoju rolnictwa powinny odnosić się do zakazu wprowadzania w ich obrębie zabudowy. Ze względu na duże powierzchnie gruntów chronionych nowe inwestycje powinny być lokalizowane przede wszystkim na obszarach, które z obiektywnych przyczyn są najbardziej atrakcyjne dla zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Ograniczenie dla realizacji nowych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi są także linie elektroenergetyczne. Ze względu na oddziaływania w zakresie hałasu i pól elektromagnetycznych zabudowa powinna być lokalizowana poza granicami stref ochronnych.

Należy ponadto zachować odległości planowanej zabudowy od dróg, gwarantujące zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu.

W planie ogólnym gminy Witkowo, w granicach ustanowionych form ochrony przyrody oraz w zasięgu cieków i zbiorników wodnych, wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Z zainwestowania wyłączono udokumentowane złoża kruszywa naturalnego. Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono ponadto przebieg dróg oraz sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych w zasięgu stref ochronnych, czy stref kontrolowanych. Uwzględniono ponadto występowanie gruntów rolnych poprzez ograniczenia zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

2.24.3. Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania

Klasyfikacja terenów na poszczególne kategorie określające ich przydatność do różnych sposobów zagospodarowania została wykonana w oparciu o analizę wybranych elementów środowiska przyrodniczego. Na podstawie głównych uwarunkowań ekofizjograficznych, wydzielono trzy kategorie terenów o różnych predyspozycjach dla ich przyszłego zagospodarowania:

1. Tereny wyłączone z zabudowy:

1) ze względu na sposób użytkowania i funkcje ekologiczne:

- rzeki, mniejsze ciek, rowy melioracyjne,
- zbiorniki wodne,
- tereny podmokłe, zabagnione,
- tereny leśne i większe zadrzewienia;



- 2) ze względu na ochronę prawną:
 - strefy ochronne ujęć wód podziemnych,
 - użytek ekologiczny,
 - pomniki przyrody.
2. Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:
 - 1) ze względu na funkcje ekologiczne:
 - 1) Powidzki Park Krajobrazowy,
 - 2) Powidzko-Bieniszewski Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - 3) specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026,
 - 2) ze względu na strefy ochronne i parametry techniczne:
 - tereny wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 260,
 - pasy technologiczne linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia,
 - strefy ochronne linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
 - strefy kontrolowane gazociągów;
 - 2) ze względu na ochronę prawną:
 - obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - 3) ze względu na warunki gruntowo-wodne:
 - tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.);
 - tereny zbudowane z gruntów organicznych;
 - 4) ze względu na obecność obszarów perspektywicznych dla złóż kopalin:
 - tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego;
 - 5) ze względu na działalność rolniczą:
 - tereny predysponowane do wyznaczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej, o korzystnych warunkach glebowych, które powinny zostać niezabudowane, predysponowane jedynie do rozwoju zabudowy zagrodowej i zabudowy produkcji rolnej.
3. Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania:
 - 1) tereny zbudowane z gruntów mineralnych, bez ograniczeń geotechnicznych, bardzo korzystne dla zabudowy;
 - 2) tereny charakteryzujące się głębokim poziomem wód gruntowych (poniżej 2,0 m p.p.t.);
 - 3) tereny częściowo już zabudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji.

2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.



Zgodnie z § 3 ust. 4 Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

Dla gminy Witkowo najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną dotyczące liczby ludności, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, pochodzą z 2025 r. Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia przyjęto okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy. Do obliczeń przyjęto okres lat 2025-2045.

Zgodnie z Prognozą ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060, w gminie Witkowo w 2045 roku mieszkać będzie 13 004 osób.

Dla obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto prognozowaną liczbę mieszkańców gminy powiększoną o 5%, która wynosi:

$$M_{20} = 13\,004 + 5\% \times 13\,004 = 13\,654 \text{ osoby}$$

Dla gminy Witkowo łączna powierzchnia użytkowa mieszkań, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego za 2025 r., wynosi:

$$PUM_0 = 389\,069 \text{ m}^2$$

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

lub

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Dla gminy Witkowo, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi:

$$P_{2025} = 30,3 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

$$P_{2015} = 24,5 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

$$P_{2005} = 21,1 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$



Dla gminy Witkowo, w celu obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zastosowano pierwszy wzór, otrzymując wynik:

$$P_{2044} = 3P_{2025} - 2P_{2015} = 40,8 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

Zgodnie z wynikami powyższych obliczeń, zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi:

$$ZAP = M_{2045} - PUM_{2025}/P_{2045}$$

$$ZAP = 4\,369 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z powyższym, dla gminy Witkowo można wyznaczyć nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową o chłonności wyrażonej w liczbie mieszkańców w przedziale **od 3 058 do 5 680 osób**.

3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Zgodnie z § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Zgodnie z powyższymi regulacjami oraz przyjmując prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjęto następujący wzór na obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową:

$$Ch = \sum Ch_n$$

$$Ch_n = PUM_n / P_{20}$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w całej gminie, w tym luk



PLAN OGÓLNY GMINY WITKOWO

w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców, określona jako suma chłonności poszczególnych terenów niezabudowanych [os.],

Ch_n – chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego, w tym luki w istniejącej zabudowie [os.],

PUM_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie niezabudowanym, w tym luki w istniejącej zabudowie [m^2],

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [$m^2/os.$].

Podstawą dokonania obliczeń chłonność terenów, zgodnie z przyjętym wzorem, jest określenie powierzchni mieszkań na poszczególnych terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie. Na potrzeby dokonania obliczeń uwzględniono:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie, uwzględniając lokalizację terenów na obszarze zabudowy śródmiejskiej i na pozostałych obszarach, rodzaj zabudowy w określonej strefie planistycznej, istniejącą całkowitą nadziemną intensywność zabudowy, stosunek powierzchni użytkowej przeznaczonej na cele mieszkaniowe w stosunku do powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego poprzez porównanie powierzchni całkowitej budynku z łączną powierzchnią mieszkań na podstawie danych udostępnionych przez statystykę publiczną, udział funkcji mieszkaniowej w całkowitej nadziemnej intensywności zabudowy oraz poziom rzeczywistego wykorzystania maksymalnej intensywności zabudowy ustalonej w strefie planistycznej.

Zgodnie z przyjętymi założeniami określono wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczony na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych:

Tab. 2. Wartości wskaźnika korygującego powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych

Strefa planistyczna		W_{KOR}
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0,19
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	0,24
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0,23
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	0,33
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0,10

Źródło: Obliczenia własne

W celu oszacowania powierzchni użytkowej mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie, uwzględniający opisane powyżej założenia, przyjęto następujący wzór:

$$PUM_n = POW_T \times INT_{max} \times W_{KOR}$$

gdzie:

PUM_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie [m^2],

POW_T – powierzchnia terenu niezabudowanego, w tym luk w zabudowie [m^2],



INT_{max} – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej, w której znajduje się teren niezabudowany, w tym luka w istniejącej zabudowie,
 W_{KOR} – wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w pierwszej kolejności wyznaczone zostały tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz dla obszarów uzupełnienia zabudowy. Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, wyznaczono w dokładności do użytku gruntowego, na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków, uzyskanych po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, tj. według stanu na październik 2025 roku. Uwzględniono także istniejące tereny zabudowane, dla których w planie ogólnym gminy Witkowo ustalono nową funkcję.

Dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, dokonano obliczeń chłonności zgodnie z przyjętym wzorem.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 7 367 osób, co stanowi 169% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$Ch = \sum Ch_n$$

$$Ch_{mpzp+OUZ} = 7\,367 \text{ [os.]} = 169\% \text{ ZAP}$$

w tym:

- na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – 3 616 [os.],
- na obszarach uzupełnienia zabudowy – 3 751 [os.].

W poniższej tabeli przedstawiono sumę chłonności terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Tab. 3. Suma chłonności terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i obszary uzupełnienia zabudowy

Strefa planistyczna		Chłonność terenów w MPZP [os.]	Chłonność terenów w OUZ [os.]
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	5	182
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	299	70
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	240	188
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	2 535	3 266
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	537	45
		3 616	3 751

Źródło: Obliczenia własne



W związku z obliczoną sumą chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, większą niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Podstawowym celem planu ogólnego gminy Witkowo, zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, określających nieprzekraczalne parametry dla poszczególnych profili funkcjonalnych stref planistycznych.

Plan ogólny gminy Witkowo kontynuuje politykę przestrzenną gminy, określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Witkowo, które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Witkowo, wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono także istniejącą zabudowę, obszary uzupełniania zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym gminy Witkowo podzielono w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Zasięg stref planistycznych został oparty przede wszystkim o przebieg granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych, granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz zasięgi obszarów uzupełniania zabudowy. Ze względu na stopień ogólności dokumentu oraz zasady sporządzania planu ogólnego, do poszczególnych stref planistycznych zakwalifikowano nie tylko działki zabudowane lub przeznaczone do zabudowy, ale także przyległe drogi gminne i wewnętrzne, dla których w przepisach Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) nie przewidziano odrębnych stref planistycznych. Takie rozwiązanie pozostaje w zgodności z ustalonym profilem funkcjonalnym dla poszczególnych stref planistycznych, uwzględniającym możliwość ustalenia przeznaczenia terenów komunikacji. Podobne założenie przyjęto dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym w odniesieniu do planowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów infrastruktury technicznej o niewielkiej powierzchni, możliwych do ustalenia w ramach wyznaczonych stref planistycznych.

W planie ogólnym gminy Witkowo, zgodnie z § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w każdej strefie planistycznej określono profil funkcjonalny podstawowy, a dla wybranych stref planistycznych także profil funkcjonalny dodatkowy.

W planie ogólnym gminy Witkowo, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych stref planistycznych określono wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W planie ogólnym gminy Witkowo ustalono wyłącznie obligatoryjne wskaźniki oraz parametry



zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych. Dla pozostałych terenów określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania będzie realizowane na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w planie ogólnym gminy Witkowo określono minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką ustaloną dla poszczególnych stref planistycznych. Jednocześnie, zgodnie z ust. 2, dla terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym gminy Witkowo określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla poszczególnych stref planistycznych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wyznaczonych w planie ogólnym zgodnie z przyjętymi założeniami.

Ustalenia planu ogólnego gminy Witkowo nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcjach mieszczących się w katalogu profili funkcjonalnych stref planistycznych, a także o minimalnych i maksymalnych wartościach wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu ogólnego w przedmiotowym zakresie stanowią ramy dla potencjalnej zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeznaczenie terenu, zgodne z profilem funkcjonalnych stref planistycznych, a także wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, mieszczące się w zakresie określonym w planie ogólnym, ustalone będą na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa, które pozostają poza regulacjami planu ogólnego. Dotyczy to zwłaszcza terenów położonych w zasięgu form ochrony przyrody, sieci infrastruktury transportowej i technicznej czy stref sanitarnych cmentarzy, dla których możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania będzie wynikała z ustalonego przeznaczenia terenu oraz wyznaczonych linii zabudowy.

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obszary uzupełniania zabudowy oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefy wyznaczone zostały przede wszystkim w mieście Witkowo oraz miejscowościach: Ćwierdzin, Jaworowo, Kołaczkowo, Małachowo Szemborowice, Ostrowite Prymasowskie, Ruchocinek. W granicach miasta obejmują głównie istniejącą zabudowę w postaci kamienic i bloków mieszkalnych wraz z zabudową usługową. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyznaczone zostały jedynie we wschodniej części miasta Witkowo, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na terenach wiejskich zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną obejmuje głównie budynki położone w sąsiedztwie dużych gospodarstw rolnych.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 35% do 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 12 do 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,1 do 2,1,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 10% do 40%.



4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obszary uzupełniania zabudowy oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Największe powierzchnie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono w zachodniej części miasta Witkowa (w rejonie ulic: Czerniejewskiej i Gnieźnieńskiej), w części północnej (w rejonie ulic: Północnej i Skorzęckiej) oraz w części południowej (w rejonie ulic: Wrzesińskiej i Powidzkiej). Na obszarach wiejskich większe powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone zostały w miejscowościach: Dębina, Strzyżewo Witkowskie i Wiekowo. Dla terenów położonych w obrębie Ostrowite Prymasowskie i Wiekowo, w ramach wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, jako profil dodatkowy ustalono tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. W pozostałych miejscowościach wyznaczone strefy obejmują przede wszystkim istniejącą zabudowę oraz tereny położone w ich sąsiedztwie, w granicach obszarów uzupełniania zabudowy lub objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 15% do 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 8 do 12 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 15% do 80%.

4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) obejmują istniejącą zabudowę zagrodową, obszary uzupełniania zabudowy oraz planowane tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa zagrodowa stanowi główny typ zabudowy na obszarach wiejskich gminy. Występuje również na obrzeżach miasta.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 25% do 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 8 do 25 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,6 do 1,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 30% do 60%.

4.4. Strefa usługowa (SU)

Strefy usługowe (SU) wyznaczone zostały dla istniejących terenów zabudowy usługowej, obejmujących usługi edukacji, zdrowia, administracji, kultu religijnego, kultury i rozrywki oraz handlu, gastronomii i turystyki. Strefą usługową objęto także Rynek. Do strefy usługowej (SU) zaliczono tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową. Nowe tereny objęte strefą usługową (SU) wyznaczono natomiast w kilku mniejszych lokalizacjach w poszczególnych miejscowościach. Jako profil dodatkowy dla wybranych stref usługowych (SU) ustalono tereny składów i magazynów.

Dla strefy usługowej (SU) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 10% do 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 6 do 50 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 2,1,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 15% do 50%.



4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

W planie ogólnym gminy Witkowo nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (SH).

4.6. Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczone zostały dla istniejących i planowanych terenów produkcyjnych. Największe powierzchnie terenów produkcyjnych znajdują się w północnej części miasta Witkowo. Nowe tereny wyznaczono w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną gminy określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo. Jako profil dodatkowy dla wszystkich stref gospodarczych (SP) ustalono tereny usług.

Dla strefy gospodarczej (SP) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 30% do 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 do 20 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,5,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 20% do 30%.

4.7. Strefa produkcji rolniczej (SR)

Produkcja rolnicza stanowi jedną z głównych funkcji gminy. Większą część terenów związanych z zabudową rolniczą zaklasyfikowano do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Strefy produkcji rolniczej (SR) obejmują natomiast głównie tereny dużych zakładów rolnych. Strefą objęto także nowe tereny przeznaczone pod zabudowę związaną z rolnictwem dla umożliwienia rozwoju indywidualnych gospodarstw rolnych, zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej. Dla wybranych stref produkcji rolniczej (SR).

Dla strefy produkcji rolniczej (SR) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 40% do 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 15 do 25 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,2 do 1,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 30% do 40%.

4.8. Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefa infrastrukturalna (SI) wyznaczona została dla wszystkich terenów infrastruktury o powierzchni większej niż 5000 m² oraz wybranych obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na wydzielonych działkach. W planie ogólnym gminy Witkowo zrezygnowano z wyznaczenia stref infrastrukturalnych dla niewielkich terenów infrastruktury technicznej, zarówno istniejących, jak i wyznaczonych w planach miejscowych, mając na uwadze możliwość zmiany planowanych lokalizacji i możliwość ustalenia nowych terenów w ramach każdej ze stref planistycznych. Do strefy infrastrukturalnej (SI) zaliczono natomiast drogi powiatowe, jako istotny element ponadlokalnego układu komunikacyjnego. Ze względu na zróżnicowane klasy techniczne dróg powiatowych nie mogły one zostać w całości włączone do strefy komunikacyjnej.

Dla strefy infrastrukturalnej (SI) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.



4.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefa zieleni i rekreacji (SN) wyznaczona została dla terenów zieleni urządzonej, terenów usług sportu i rekreacji oraz ogrodów działkowych. Dla wybranych stref zieleni i rekreacji, głównie istniejących boisk sportowych, jako profil dodatkowy, ustalono tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług kultury i rozrywki. Dla terenu ośrodka wypoczynkowego w Skorzęcinie, ze względu na różnorodność funkcji zabudowy, wskazano szeroki zakres profilu dodatkowego, obejmującego usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi handlu detalicznego, usługi gastronomii, usługi turystyki, usługi nauki, usługi edukacji, usługi zdrowia i pomocy społecznej.

Dla strefy zieleni i rekreacji (SN) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 50% do 80%.

4.10. Strefa cmentarzy (SC)

Strefa cmentarza (SC) wyznaczona została zarówno dla cmentarzy otwartych, jak i cmentarzy zamkniętych. W przypadku cmentarzy zamkniętych w ramach profilu podstawowego możliwe jest ustalenie innych rodzajów przeznaczeń, w tym terenów zieleni urządzonej.

Dla strefy cmentarza (SC) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4.11. Strefa górnictwa (SG)

Strefy górnictwa (SG) wyznaczone zostały w zasięgu obszarów górniczych ustanowionych dla eksploatacji udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego.

4.12. Strefa otwarta (SO)

Strefa otwarta (SO) zajmuje największy udział w ogólnej powierzchni obszaru objętego planem ogólnym. Obejmuje ona przede wszystkim tereny rolnictwa, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, a także tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Dla wybranych stref otwartych (SO), położonych poza granicami form ochrony przyrody oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w ramach profilu dodatkowego, dopuszczono możliwość ustalenia przeznaczenia terenów elektrowni słonecznych, dla których zasady zagospodarowania i zabudowy zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

4.13. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefa komunikacyjna (SK) obejmuje tereny istniejącej drogi wojewódzkiej nr 260, a także tereny linii Gnieźnieńskiej Kolei Wąskotorowej, zgodnie z granicami działek ewidencyjnych i użytków gruntowych. Ze względu na zróżnicowane klasy techniczne dróg powiatowych i gminnych nie mogły one zostać w całości włączone do strefy komunikacyjnej, podobnie jak w przypadku dróg wewnętrznych, zarówno istniejących i wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Tereny dróg lokalnych i dojazdowych oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej zostały włączone do innych stref planistycznych i pozostają w zgodności z ich profilem podstawowym.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy Witkowo wyznaczono obszary uzupełniania zabudowy (OUZ). Określenie granic obszarów uzupełniania zabudowy stanowi jeden z koniecznych warunków dla wydania decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na niepełne



pokrycie obszaru gminy Witkowo obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego za zasadne uznano stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji administracyjnych na pozostałych terenach, w ramach uzupełniania zabudowy w istniejących lukach.

W planie ogólnym gminy Witkowo obszary uzupełniania zabudowy wyznaczone zostały zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Zgodnie z § 1 ust. 1 wyznaczono wstępne granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Informacje o budynkach stanowiących podstawą do wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy pozyskano z:

- 1) ewidencji gruntów i budynków;
- 2) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:500 (BDOT500) – wyłącznie dla budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:10000 (BDOT10k) – wyłącznie dla budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Witkowo.

W kolejnym etapie, zgodnie z § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczono wstępne obszary uzupełniania zabudowy w oparciu o następujące założenia:

- zrezygnowano z wyznaczania obszarów uzupełniania zabudowy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mając na uwadze, że celem ich delimitacji jest stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy na terenach nieobjętych planami miejscowymi (z wyjątkiem sytuacji, w których wyznaczenie obszarów uzupełniania zabudowy warunkowało możliwość ich powiększenia na działki sąsiednie);
- z granic obszarów uzupełniania zabudowy wyłączono strefy otwarte (SO), dla których nie dopuszczono możliwości lokalizacji nowej zabudowy, natomiast dla terenów elektrowni słonecznych, dopuszczonych w ramach profilu dodatkowego, zakłada się ustalenie ich lokalizacji wyłącznie w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Następnie, zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), dokonano rozszerzenia wstępnych granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.



Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) **w planie ogólnym gminy Witkowo istnieje możliwość powiększenia obszarów uzupełniania zabudowy o łączną powierzchnię 137 ha.**

Jednocześnie, zgodnie z § 1 ust. 6, na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Witkowo obszary uzupełniania zabudowy zostały rozszerzone z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z występowania użytków rolnych klas I–III.

Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych **obszary uzupełnienia zabudowy powiększono o 48 ha**, uwzględniając przede wszystkim ich dostosowanie do geometrii działek ewidencyjnych i wykorzystanie luk w zabudowie, dając możliwość uzupełnienia zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych oraz włączając nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio ze wstępnie wyznaczonymi obszarami uzupełniania zabudowy. Ze względu na znaczne pokrycie obszaru gminy Witkowo obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę kryterium ciągłości przestrzennej rozszerzanych obszarów uzupełniania zabudowy (zakaz wyznaczania nowych obszarów uzupełniania zabudowy), nie zachodziła możliwość wykorzystania maksymalnej wartości wskaźnika P_p . Znaczna liczba wstępnych obszarów uzupełniania zabudowy została wyłączona z uwagi na ich objęcie planami miejscowymi. Nie rozszerzano także obszarów uzupełniania zabudowy w granicach większości stref gospodarczych (SP), stref produkcji rolniczej (SR), stref zieleni i rekreacji (SN) i stref cmentarzy (SC), mając na uwadze konieczność ustalenia przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszar zabudowy śródmiejskiej zdefiniowano jako położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zabudowa śródmiejska obejmuje centralną część miasta Witkowa w granicach układu urbanistycznego. Charakteryzuje się ona występowaniem zwartej, często pierzejowej zabudowy, tworzącej kwartały zlokalizowane wokół ulic rozchodzących się od Rynku. Zabudowa charakteryzuje się wyższymi wskaźnikami intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz niższym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, a także mniejszymi powierzchniami działek budowlanych.

Głównym celem wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej jest umożliwienie racjonalnej kontynuacji procesów inwestycyjnych i rewitalizacyjnych w centrum miasta. Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy, wyznaczenie tego obszaru pozwala na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obniżenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 2/3 wartości określonej dla danej strefy planistycznej. Rozwiązanie to jest niezbędne dla zachowania ładu przestrzennego i ochrony wartości zabytkowych, przy jednoczesnym dopuszczeniu uzupełnień zabudowy (plomby, rozbudowy) w sposób adekwatny do istniejącej, intensywnej struktury śródmiejskiej.

Obszar zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy Witkowo zajmuje łączną powierzchnię 74 ha.

Prezentację graficzną danych przestrzennych obejmujących strefy planistyczne, obszary uzupełniania zabudowy i obszar zabudowy śródmiejskiej przedstawiono na mapie nr 3.