

**Projekt**

z dnia 21 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W WITKOWIE**

z dnia 28 maja 2025 r.

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

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

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

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

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony w planie podstawowy rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy, jaki można realizować na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć ustalony w planie rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy, który można realizować na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi wyłącznie jako towarzyszący przeznaczeniu terenu określonego jako podstawowe i który nie może nad tym przeznaczeniem przeważać;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, w jakiej mogą się znajdować lica ścian budynków, przy czym nie dotyczy ona sytuowania innych niż budynki obiektów budowlanych;
- 6) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokości co najmniej 1,5 m.

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

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

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

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

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

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

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

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

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

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

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

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

- 1) ustala się stosowanie rozwiązań architektonicznych i technicznych umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się lokalizację urządzeń zapewniających oświetlenie w obrębie przestrzeni publicznych związanych z funkcjami sportowymi lub rekreacyjnymi na terenie 1US.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 2.** **Przepisy szczegółowe**

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

- 1) ustala się przeznaczenie terenu: teren sportu i rekreacji, z dopuszczeniem lokalizacji:
  - a) boisk sportowych,
  - b) plenerowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b,
  - c) placów zabaw,

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

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

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

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

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

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

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

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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








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

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

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁKI 1909 W WITKOWIE

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Witkowie z dnia ..... 2025 r.

## OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

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

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

 10 LINIE WYMIAROWE

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

1 : 1000

10 0 10 20 30 m







Plan sporządzony w układzie współrzędnych PL-2000 (strefa 6), na podstawie mapy zasadniczej pochodzącej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego, pozyskanej z Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie na podstawie licencji nr GK.U.6642.2350.2024\_3003\_CL1.

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

1 : 10 000



-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  **A\_R** TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ W MIEŚCIE WITKOWO
-  DROGA KLASY Z
-  TRASY ROWEROWE TURYSTYCZNE

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

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

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

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

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506 i poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) Rada Miejska w Witkowie rozstrzyga, co następuje:

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

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

§ 2. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) programów rządowych,
  - c) dotacji samorządu województwa,
  - d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - e) kredytów i pożyczek bankowych,
  - f) innych środków zewnętrznych,
  - g) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego - „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Witkowie

z dnia 28 maja 2025 r.

Zalacznik4.gml

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

## UZASADNIENIE

Obszar opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki 1909 w Witkowie zlokalizowany jest w zachodniej części miasta Witkowa, w rejonie ul. Czarniejewskiej i obejmuje powierzchnię ok. 0,7 ha. Teren ten jest w znacznym stopniu zainwestowany – w jego obrębie zlokalizowane są obiekty sportowo-rekreacyjne, takie jak boisko, skatepark i plac zabaw. W jego wschodniej i południowej części zlokalizowana jest część istniejących w tym rejonie miejsc parkingowych dostępnych z sąsiednich dróg. Omawiany teren jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłej i telekomunikacyjnej. Istniejący w rejonie terenu układ dróg zapewnia mu dostęp do układu komunikacji publicznej. Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w sąsiedztwie zorganizowanych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. Tym samym obszar opracowania stanowi element w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej przedmiotowej części miasta Witkowa i jest predysponowany do uzupełnienia istniejącej w tym rejonie zabudowy.

Obszar będący przedmiotem opracowania położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla budownictwa wielorodzinnego w Witkowie przy ul. Czarniejewskiej, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/287/01 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 16 listopada 2001 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 36, poz. 1069 z dnia 6 marca 2002 r. Zgodnie z ustaleniami przywołanego planu, obszar ten aktualnie przeznaczony jest pod: teren „zieleni o charakterze parkowym i skwerów / zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności” – o symbolu 6 ZP/MW.

Do opracowania niniejszej zmiany planu przystąpiono na podstawie Uchwały Nr III/19/2024 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 20 czerwca 2024 r., w której jako cel sporządzenia zmiany planu wskazano dostosowanie go do zmieniających się potrzeb, warunków i celów rozwoju tego terenu, a także do obecnie obowiązujących przepisów. Sporządzona zmiana planu spełnia ww. założenia, gdyż wypracowane w niej rozwiązania planistyczne uwzględniają potrzeby wynikające z aktualnych uwarunkowań rozwojowych i formalno-prawnych.

Przedmiotowa zmiana planu określa przeznaczenie objętego nią obszaru pod: teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni urządzonej, a także tereny komunikacji: teren drogi publicznej klasy lokalnej i teren drogi wewnętrznej.

Ustalenia niniejszego planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo, podjętego Uchwałą Nr XXXI/291/2014 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21 lutego 2014 r., ze zmianami. Zgodnie z obowiązującym Studium przedmiotowy obszar znajduje się w obrębie terenów zabudowy wielofunkcyjnej w mieście Witkowo – oznaczonych symbolem A\_R, w obrębie których dopuszczono m.in.: lokalizację obiektów związanych z prowadzeniem nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>, lokalizację obiektów do obsługi turystyki, sportu i rekreacji. Ponadto w południowej części obszaru opracowania w Studium wskazano przebieg drogi klasy Z, wzdłuż której przewidziano przebieg trasy rowerowej turystycznej. Przedmiotowa droga wskazana w Studium obejmuje przebieg istniejącej drogi powiatowej obejmującej ulicę Czarniejewską, która w opracowanej zmianie planu została określona jako droga klasy lokalnej, gdyż opracowywana zmiana planu nie reguluje całego pasa drogi obejmującego ulicę Czarniejewską, a jedynie wskazuje jej poszerzenie zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania. Po przyjęciu niniejszej zmiany planu pozostała szerokość pasa drogowego ww. ulicy objęta będzie nadal ustaleniami obowiązującego obecnie planu, zgodnie z którym przeznaczona jest ona pod teren drogi klasy

lokalnej. Takie ustalenie nie narusza ustaleń Studium, które dopuszcza zmiany w przyjętej w nim klasyfikacji dróg, w oparciu o szczegółowe analizy.

Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki 1909 w Witkowie jest zgodne z wynikami „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo”, przyjętej uchwałą Nr LXV/468/2024 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 24 marca 2024 r., zgodnie z którą zmian w obowiązujących planach należy dokonywać w kontekście otaczających terenów, z kompleksowym rozwiązaniem układów komunikacyjnych i innych zagadnień planistycznych.

Wypracowane w zmianie planu rozwiązania ważą interes publiczny oraz interes prywatny potencjalnych właścicieli nieruchomości, zapewniając w szczególności ochronę istniejącego stanu zagospodarowania, jednocześnie umożliwiając jego optymalny rozwój. W trakcie sporządzania zmiany planu przeanalizowano szereg uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych związanych z obszarem opracowania.

Przyjęte w zmianie planu rozwiązania w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu oparte są na regulacji istniejącego układu komunikacyjnego zlokalizowanego częściowo w granicach obszaru opracowania, a częściowo w jego bezpośrednim sąsiedztwie, co zapewnia spełnienie zasady minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Bezpośrednie powiązanie przedmiotowego obszaru z układem dróg publicznych zapewnia warunki do przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz dostęp do publicznego transportu zbiorowego.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki 1909 w Witkowie, biorąc pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, określa docelową strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru, w ramach której, dla poszczególnych – wyznaczonych liniami rozgraniczającymi jednostek planistycznych, ustalono podstawowe, jak i dopuszczalne przeznaczenie terenów oraz określono zasady ich zagospodarowania i zabudowy. W planie w sposób jednoznaczny wyznaczono przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy w obrębie jednego z terenów, na którym dopuszczono zabudowę, tj. terenu usług sportu i rekreacji. W zależności od przewidzianego w zmianie planu przeznaczenia poszczególnych terenów, określono dopuszczalne gabaryty i parametry zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania, jak również zasady podziału działek budowlanych.

Wprowadzone w zmianie planu ustalenia opierają się o zasadę zrównoważonego rozwoju, zapewniając polifunkcyjny rozwój przedmiotowej części miasta, uwzględniając przy tym dbałość o środowisko przyrodnicze i jakość życia lokalnej społeczności, a jednocześnie racjonalnie umożliwiając wprowadzenie obiektów budowlanych na potrzeby rozwoju funkcji usługowych.

Uwzględniając walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, z uwagi na istniejące uwarunkowania oraz przyjęty rodzaj przeznaczenia terenu ustalono zachowanie istniejącej zieleni wysokiej na terenie usług sportu i rekreacji oraz na terenie zieleni urządzonej, a także określono sposób kształtowania nowej zieleni wysokiej na terenie usług sportu i rekreacji.

W zakresie wymagań ochrony środowiska, w odniesieniu do gospodarowania wodami ustalono ochronę środowiska gruntowo-wodnego w związku z położeniem terenu w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, a także sformułowano sposób odprowadzania ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych.

Z uwagi na uwarunkowania przedmiotowego obszaru, zmiana planu nie wymagała uwzględnienia ochrony gruntów rolnych i leśnych, ani ochrony złóż kopalin. W związku z powyższym zmiana planu nie dotyczy zagadnień związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwojem produkcji rolniczej.

W celu adaptacji do zmian klimatu ustalono przeznaczenie części obszaru pod teren zieleni urządzonej stanowiącej element tzw. zielonej infrastruktury w mieście. Wprowadzono zapisy nakazujące zapewnienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poszczególnych terenach oraz ustalono zachowanie istniejącej zieleni wysokiej.

Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ w granicach uchwalenia planu nie występują obszary ani obiekty podlegające takiej ochronie.

W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, w planie uwzględniono dopuszczalny, zgodny z przepisami odrębnymi, poziom hałasu. Ustalono zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, ograniczając emisję pól elektromagnetycznych związanych z liniami elektroenergetycznymi. W celu ochrony powietrza, wskazano charakter dopuszczalnych źródeł ciepła. W zapisach zmiany planu ustalono stosowanie rozwiązań architektonicznych i technicznych umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi. W normatywie parkingowym uwzględniono potrzeby osób z niepełnosprawnościami, ustalając konieczność zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Przyjęte w planie rozwiązania chronią walory ekonomiczne przestrzeni poprzez dopuszczenie lokalizacji zabudowy usługowej, o optymalnej z punktu widzenia potrzeb przedmiotowego obszaru intensywności zabudowy. Określone w planie przeznaczenie terenu uwzględnia jego położenie w zurbanizowanej, dobrze skomunikowanej części miasta oraz pozwala na racjonalne wykorzystanie i uzupełnienie wykształconej tam struktury urbanistycznej.

Wprowadzone ustalenia uwzględniają prawo własności, nie ingerując w interes indywidualny właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Zmiana planu spełnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W toku prowadzonej procedury planistycznej projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

Przedmiotowa zmiana planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego. Wyznaczony teren usług sportu i rekreacji umożliwia rozwój infrastruktury społecznej poprzez rozbudowę i lokalizację nowych obiektów sportowo-rekreacyjnych, a także w ramach przeznaczenia uzupełniającego – realizację obiektów usług handlowych i gastronomicznych, umożliwiających świadczenie usług zarówno o charakterze publicznym, jak i komercyjnym, na potrzeby mieszkańców i użytkowników przedmiotowej części miasta. Wyznaczony w zmianie planu teren zieleni urządzonej umożliwia zorganizowanie zielonego skweru w obrębie struktury przestrzennej istniejącego osiedla.

Zmiana planu uwzględnia także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, umożliwiając m.in. rozwój sieci szerokopasmowych.

W zmianie planu uregulowano kwestię zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, ustalając zaopatrzenie terenu w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej.

W ramach zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, w zmianie planu ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określając dopuszczalne w tym zakresie wyjątki, a także zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Wraz z opracowaniem zmiany planu przeanalizowano wpływ uchwalenia niniejszego opracowania na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W przypadku realizacji ustaleń zmiany planu na przedmiotowym obszarze, który stanowi w całości własność Gminy i Miasta Witkowo można spodziewać się dodatniego wyniku finansowego.

W pracach nad przedmiotową zmianą planu miejscowego zapewniony został udział społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, który realizowany był poprzez zebranie wniosków do planu oraz organizację konsultacji społecznych dotyczących projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, obejmujących zbieranie uwag do projektu zmiany planu, przeprowadzenie ankiety, a także organizację spotkania otwartego. Ponadto w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, wszyscy zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu zmiany planu oraz otrzymania stosownych informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.

Wobec dopełnienia procedury sporządzenia planu przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedłożono Radzie Miejskiej w Witkowie zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki 1909 w Witkowie. W związku z powyższym podjęcie niniejszej Uchwały jest uzasadnione.