

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr LVIII/372/2010  
Rady Miejskiej w Witnicy  
z dnia 28 października 2010 r.

**Burmistrz Witnicy**

**Ocena aktualności  
Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
Miasta i Gminy Witnica  
i miejscowych planów zagospodarowania  
przestrzennego**

**PAŹDZIERNIK 2010 r.**

## SPIS TREŚCI:

<b>1. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM</b>	<b>3</b>
1.1. Podstawa oceny	3
1.2. Ocena aktualności zapisów Studium	3
1.3. Plany miejscowe	5
1.4. Realizacja polityki	7
1.5. Wnioski o zmianę studium	7
<b>2. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH</b>	<b>7</b>
2.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Witnica	12
2.2. Wnioski o zmianę postanowień miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Witnica	14
<b>3. REKOMENDACJE DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM ORAZ OPRACOWANIA NOWYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH</b>	<b>14</b>
3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica	14
3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	15
<b>4. ANALIZA ZMIAN UWARUNKOWAŃ ROZWOJU GMINY WITNICA ZE WSKAZANIEM OBSZARÓW PROBLEMOWYCH</b>	<b>16</b>
4.1. Zmiana uwarunkowań prawnych po uchwaleniu studium gminy Witnica	16
4.2. Zmiana uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i przestrzennych po uchwaleniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica	18
<b>5. OCENA ZGODNOŚCI KIERUNKÓW ROZWOJU I POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ OKREŚLONEJ W STUDIUM Z:</b>	<b>19</b>
5.1. Planem zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego	19
5.2. Strategią rozwoju Gminy Witnica	20
5.3. Analiza rozbieżności założeń Studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej z efektami stwierdzonymi w raportach, ocenach i analizach	21
<b>6.. SYNTEZA WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	<b>21</b>

**Ocena aktualności**  
**Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania**  
**przestrzennego Miasta i Gminy Witnica i miejscowych planów**  
**zagospodarowania przestrzennego**

Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. stwierdza, że ***„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i w art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”***

## **1. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM**

### **1.1. Podstawa oceny**

- Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zaistniałych w wyniku wydanych decyzji administracyjnych dla inwestycji ponadlokalnych i lokalnych wraz z oceną szans i zagrożeń rozwoju przestrzennego gminy,
- Ocena podjętych i uchwalonych planów miejscowych,  
Studium stanowi dokument kierunkowy zawierający zbiór ogólnych wytycznych dla wszystkich działań związanych z zagospodarowywaniem przestrzeni, dla opracowania:
  - planów miejscowych,
  - programów inwestycyjnych i operacyjnych,
  - innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią, stanowiących instrumenty realizacji przyjętej polityki przestrzennej.

Sporządzanie tych dokumentów oraz podejmowanie wymienionych działań jest faktyczną realizacją przyjętych w Studium zobowiązań i aktywnym realizowaniem polityki przestrzennej.

Dla zobrazowania ustaleń wynikających z opracowanej oceny, załączono rysunek w skali 1:40000.

### **1.2. Ocena aktualności zapisów Studium**

Celem opracowania jest ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Witnica oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocenę dokonano w oparciu o analizę zmian w zagospodarowaniu gminy, analizę wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu, a także biorąc pod uwagę przebieg dotychczasowych prac planistycznych ze szczególnym uwzględnieniem okresu od 2006 do 2010 r. Opracowanie ma na celu ocenę potrzeb zmian w planach miejscowych, zoptymalizowanie działań w zakresie planowania przestrzennego w gminie oraz

zidentyfikowanie potrzeb zmiany studium a następnie określenia wieloletniego planu sporządzania miejscowych planów lub ich zmian.

- obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Witnica zostało przyjęte przez Radę Miejską w Witnicy uchwałą Nr XXII/118/2004 r. z dnia 30 września 2004 r.,
- uchwała Nr XXII/142/2008 Rady Miejskiej Witnicy z dnia 27 marca 2008 r. Przystąpiono do sporządzenia zmiany studium w obrębach: Mościce, Mościczki, Kamień Wielki, Kamień Mały oraz Krześniczka w zakresie ustalenia lokalizacji elektrowni wiatrowych z uwzględnieniem w szczególności:
  - dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
  - warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
  - obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- uchwała Nr XXVI/163/2008 Rady Miejskiej Witnicy z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium w rejonie ulicy Poprzecznej w Witnicy w zakresie ustanowienia w tym obszarze nowych kierunków i zasad kształtowania dla funkcji usług handlu, administracji i mieszkalnictwa, w tym wielorodzinnego
- podstawowym narzędziem realizacji Studium są plany miejscowe.
- w ocenie aktualności zapisów Studium uwzględniono wymogi stawiane w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i stwierdzono co następuje.

W pierwszej edycji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego dnia 30 września 2004 r. (uchwała Nr XXII/118/2004 r.) w kierunkach zagospodarowania przestrzennego – rozdziale 9. „*Program prac planistycznych dla obszarów wskazanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego*” określono harmonogram prowadzenia prac planistycznych oraz priorytety dotyczące realizacji planów w trzech etapach:

- I etap: tereny miasta Witnica,
- II etap: tereny miejscowości Nowiny Wielkie,
- III etap: pozostałe tereny gminy w miarę potrzeb, ze szczególnym uwzględnieniem stref rozwoju zabudowy mieszkalnej i usługowej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 132 w otoczeniu miejscowości: Dąbroszyn, Krześniczka, Kamień Mały, Mościczki, Białcz, Białczyk.

W ramach opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy podejmowaniu decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego będą respektowane przyjęte cele polityki przestrzennej gminy. Obejmą one także prowadzenie stałego monitoringu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XXII/142/2008 Rady Miejskiej Witnicy z dnia 27 marca 2008 r.), dotyczącym terenów w: Mościcach, Mościczkach, Kamieniu Wielkim, Kamieniu Małym oraz Krześniczce (ustalenie lokalizacji elektrowni wiatrowych), a także projekcie sporządzenia zmiany ww. studium w rejonie ulicy Poprzecznej w Witnicy (uchwała Nr XXVI/163/2008 Rady Miejskiej Witnicy z dnia 29 maja 2008 r.) –

utrzymano zapisy wcześniejszej edycji studium dotyczące programu prac planistycznych.

Rozpoczęte w 2008 r. prace nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podyktowane były wnioskami o wprowadzenie do niego zmian. Inwestorzy wnioskowali o wskazanie terenów pod realizację elektrowni wiatrowych oraz pod nową zabudowę mieszkalno-usługową. Ponieważ zakres zmian o jakie występowano był istotny, uzasadnionym było rozpoczęcie prac nad zmianą ww. dokumentu.

Zmianą studium objęto trzy obszary na terenie gminy Witnica.

Dwa z nich dotyczyły ustalenia zasięgu terenów przeznaczonych pod lokalizację farmy wiatrowej:

- pierwszy z nich to teren usytuowany w obrębach Mościce i Mościczki. Zajmuje powierzchnię 493 ha. Większa część obszaru użytkowana jest rolniczo,
- drugi z rozpatrywanych terenów położony jest w obrębach Kamień Mały, Kamień Wielki, Krześniczka. Zajmuje powierzchnię 700 ha.
- trzecim z obszarów objętych zmianą studium, jest teren położony w rejonie ul. Poprzecznej w Witnicy. Zajmuje on powierzchnię ok. 18 ha. W zmianie studium ustalono nowe kierunki i zasady funkcjonowania tego terenu związane z funkcją usług handlu, administracji i mieszkalnictwa, w tym wielorodzinnego.

W okresie obowiązywania aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica, tj. od dnia 30 września 2004 r. uchwalono łącznie 5 planów miejscowych, co stanowi 21% obowiązujących planów. Łączna powierzchnia uchwalonych w tym czasie planów wynosi 48 ha, co stanowi 28,2% powierzchni obowiązujących planów. Opracowano je dla obrębów Witnica – 2 plany, Białcz – 1, Mościczki – 1, Nowiny Wielkie – 1. Z punktu widzenia zapisów ustalających harmonogram prac planistycznych, istotnie plany opracowywano dla obszarów charakteryzujących się największą aktywnością inwestycyjną, tj. terenów w Witnicy, Nowinach Wielkich oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 132.

### **1.3. Plany miejscowe:**

We wspomnianym wcześniej rozdziale 9 obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica wyróżniono tereny, które należy traktować priorytetowo przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wybór terenów wynikał ze zróżnicowanej aktywności inwestycyjnej oraz ilości zgłaszanych wniosków.

W okresie obowiązywania aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica, tj. od dnia 30 września 2004 r. uchwalono łącznie 5 planów miejscowych:

- Uchwała Nr XLI/241/06 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 30 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Granitowej w Witnicy,
- Uchwała Nr XXVIII/172/08 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 18 września 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Witnica w rejonie ulic Żwirowej i Rutkowskiego,
- Uchwała Nr XLIX/308/2010 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 25 marca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie geodezyjnym Białcz, gmina Witnica,

- Uchwała Nr X/68/2007 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Mościczki, gmina Witnica,
- Uchwała Nr XLVI/278/2006 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 5 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Nowiny Wielkie, gmina Witnica.

Stanowi to 21% obowiązujących planów. Łączna powierzchnia uchwalonych w okresie 2003 – 2010 planów wynosi 48 ha, co stanowi 28,2% powierzchni obowiązujących planów. Opracowano je dla obrębów Witnica – 2 plany, Białcz – 1, Mościczki – 1, Nowiny Wielkie – 1. Z punktu widzenia zapisów ustalających harmonogram prac planistycznych, istotnie plany opracowywano dla obszarów charakteryzujących się największą aktywnością inwestycyjną, tj. terenów w Witnicy, Nowinach Wielkich oraz wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 132.

Łączna powierzchnia terenów objętych projektem zmiany studium wynosi 1210 ha, co stanowi 4,3% powierzchni gminy. Bezpośrednim skutkiem podjęcia uchwał o sporządzeniu zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica były uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- **Uchwała Nr XXII/141/2008 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 27 marca 2008 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica w obrębach: Mościce, Kamień Wielki.
- **Uchwała Nr XXVII/169/2008 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 26 czerwca 2008 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica w obrębach: Kamień Wielki, Krześniczka, Kamień Mały.
- **Uchwała Nr XXIX/177/2008 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 30 października 2008 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica w obrębach: Mościce, Mościczki. Opracowany został z uwagi na planowane utworzenie farmy wiatrowej. Zajmuje powierzchnię 493 ha.
- **Uchwała Nr XXIX/178/2008 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 30 października 2008 r.** w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica w obrębach: Kamień Wielki, Krześniczka, Kamień Mały. Opracowany został z uwagi na planowane utworzenie farmy wiatrowej. Zajmuje powierzchnię 310 ha.
- **Uchwała Nr V/42/2007 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 29 marca 2007 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Poprzecznej w Witnicy. Przytoczoną uchwałą zmieniono **uchwałą Nr XXI/137/2008 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 4 marca 2008 r.** w sprawie zmiany uchwały Nr V/42/2007 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Poprzecznej w Witnicy. Teren dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej i usług. Zajmuje powierzchnię ok. 18,0 ha.

#### 1.4. Realizacja polityki

- W podstawowych założeniach przyjmuje się zasadniczą aktualność Studium - przyjęta polityka przestrzenna została w znacznym stopniu zrealizowana w obszarach uchwalonych planów miejscowych.
- Stwierdzono, że instrumenty polityki określone w Studium są właściwe, a podstawowym i najskuteczniejszym narzędziem jej realizacji są przede wszystkim plany miejscowe.

#### 1.5. Wnioski o zmianę studium

W okresie obowiązywania obecnego studium wpłynęły wnioski od inwestorów dotyczące zmiany studium w rejonie wsi Mościce, Mościczki, Kamień Wielki, Kamień Mały dotyczące realizacji farmy wiatrowej w kilku miejscach w rejonie wspomnianych wsi.

Innym istotnym wnioskiem, uzasadniającym podjęcie prac nad zmianą obowiązującego studium był wniosek dotyczący realizacji terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami w rejonie ulicy Poprzecznej w Witnicy. Ponieważ w aktualnie obowiązującym studium tereny te oznaczono jako tereny zielone, w 2008 r. podjęto uchwałę o zmianie studium, mając na uwadze również ekonomiczne i społeczne przesłanki realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia.

Zakres wpływających do Burmistrza wniosków o zmianę studium wskazuje, iż w zasadniczym kształcie jest to dokument nadal odpowiadający bieżącym potrzebom kształtowania ładu przestrzennego w obrębie gminy Witnica.

## 2. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH

Aktualnie w gminie Witnica obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

Tab. 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Witnica

L.p.	Nr uchwały i data	Obręb	Dominujące funkcje terenu	Powierzchnia (ha)
1.	XXXVIII/331/1998 z dn. 18.06.1998	Witnica	tereny <b>RP</b>	0,5
2.	XXIII/176/2001 z dn. 28.06.2001	Witnica	tereny <b>M</b>	5,6
3.	XXIII/177/2001 z dn. 28.06.2001	Witnica	tereny <b>M</b>	3,7
4.	XXIII/178/2001 z dn. 28.06.2001	Witnica	tereny <b>M</b>	5,7
5.	XXIII/179/2001 z dn. 28.06.2001	Witnica	tereny <b>M</b>	5,7
6.	XXV/193/2001 z dn. 11.10.2001	Witnica	tereny <b>M</b>	8,5
7.	XXX/235/2002 z dn. 25.04.2002	Witnica	tereny <b>U</b>	0,9
8.	VIII/40/2003 z dn. 26.06.2003	Witnica	tereny <b>M, P</b>	37,6
9.	XLI/241/06 z dn. 30.04.2006	Witnica	tereny <b>P</b>	28,2

10.	XXVIII/172/2008 z dn. 18.09.2008	Witnica	tereny <b>U</b>	1,0
11.	XXIII/175/2001 z dn. 28.06.2001	Białcz	tereny <b>M</b>	15,8
12.	XLIX/308/2010 z dn. 25.03.2010	Białcz	tereny <b>M</b>	8,3
13.	XXXVIII/333/1998 z dn. 18.06.1998	Białczyk	tereny <b>P, ZP</b>	3,2
14.	XII/68/99 z dn. 09.12.1999	Dąbroszyn	tereny <b>ZP, RZP</b>	4,7
15.	XII/69/99 z dn. 09.12.1999	Kamień Mały	tereny <b>P, U, M</b>	7,2
16.	XII/67/99 z dn. 09.12.1999	Mościczki	tereny <b>M</b>	7,2
17.	X/68/2007 z dn. 28.06.2007	Mościczki	tereny <b>P, U, M</b>	8,0
18.	XXXVIII/332/1998 z dn. 18.06.1998	Nowiny Wielkie	tereny <b>M</b>	0,5
19.	XII/70/1999 z dn. 09.12.1999	Nowiny Wielkie	tereny <b>P, U</b>	1,0
20.	XLVI/278/2006 z dn. 05.10.2006	Nowiny Wielkie	tereny <b>ZL, ZP, U</b>	2,5
21.	II/10/2002 z dn. 05.12.2002	Stare Dzieduszyce	kopalnia ropy naftowej i gazu ziemnego	42,0
22.	XXXVIII/332/1998 z dn. 18.06.1998	Świerkocin	tereny <b>M</b>	1,5
23.	XXXVIII/334/1998 z dn. 18.06.1998	Świerkocin	tereny <b>U, US, ZP</b>	2,7
24.	XX/157/2000 z dn. 28.12.2000	Świerkocin, Nowiny Wielkie	tereny <b>U, ZP, M</b>	13,6

Źródło: Dane Urzędu Miasta i Gminy w Witnicy

Oznaczenia: **M** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **U** – tereny usług, **US** – tereny usług sportu i rekreacji, **P** – tereny produkcyjne, baz, składów i magazynów, **RP** – tereny produkcji rolnej, **RZP** – tereny produkcji rolnej – hodowli zwierząt, **ZP** – tereny zieleni urządzonej, **ZL** – tereny lasów

Obecnie w opracowaniu są następujące projekty planów miejscowych:

- 1) **Uchwała Nr XXXII/196/2005 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 7 lipca 2005 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Sosny, obręb geodezyjny wsi Stare Dzieduszyce. Projekt planu dotyczy terenów usług sportu i rekreacji. Obejmuje powierzchnię 17,9 ha
- 2) **Uchwała Nr V/42/2007 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 29 marca 2007 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Poprzecznej w Witnicy. Przytoczoną uchwałą zmieniono **uchwałą Nr XXI/137/2008 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 4 marca 2008 r.** w sprawie zmiany uchwały Nr V/42/2007 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Poprzecznej w Witnicy. Teren dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej i usług. Zajmuje powierzchnię ok. 18,2 ha.
- 3) **Uchwała Nr XXII/141/2008 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 27 marca 2008 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica w obrębach: Mościce, Kamień Wielki. Opracowany został z uwagi na planowane utworzenie farmy wiatrowej. Zajmuje powierzchnię 280 ha.



- 4) **Uchwała Nr XXVII/169/2008 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 26 czerwca 2008 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica w obrębach: Kamień Wielki, Krześniczka, Kamień Mały.
- 5) **Uchwała Nr XXIX/177/2008 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 30 października 2008 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica w obrębach: Mościce, Mościczki. Opracowany został z uwagi na planowane utworzenie farmy wiatrowej. Zajmuje powierzchnię 493 ha.
- 6) **Uchwała Nr XXIX/178/2008 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 30 października 2008 r.** w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica w obrębach: Kamień Wielki, Krześniczka, Kamień Mały. Opracowany został z uwagi na planowane utworzenie farmy wiatrowej. Zajmuje powierzchnię 310 ha.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zajmują łącznie powierzchnię 212 ha, co stanowi 0,8% powierzchni gminy Witnica oraz 1,3% jej powierzchni – bez powierzchni lasów. Powierzchnia terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi w obrębie miasta Witnicy wynosi 11,7% oraz 13,8% (z wyłączeniem terenów lasów). Na obszarach wiejskich gminy Witnica powierzchnia ta wynosi 0,4% oraz 0,7% powierzchni terenów wiejskich - z wyłączeniem powierzchni lasów.

Tereny, na których trwają prace nad projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zajmują łączną powierzchnię 1120 ha, co stanowi 4% powierzchni gminy.

Miejscowe plany stanowią istotne ułatwienie dla inwestorów skracają w sposób znaczący czas przygotowania inwestycji, oraz w sposób jednoznaczny określają przeznaczenie terenów na obszarze Gminy Witnica. W szczególności stanowią podstawę do sporządzania projektów budowlanych oraz umożliwiają ubieganie się o pozwolenie na budowę oraz realizację obiektów budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę.

**Część obowiązujących planów miejscowych (lata 1998 – 2003) sporządzona została w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Z uwagi na odległy horyzont czasowy, dezaktualizację wielu ustaleń przestrzennych oraz fakt zmiany przepisów prawa, należałoby dokonać aktualizacji ww. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w oparciu o obecne uwarunkowania społeczne, gospodarcze i przestrzenne.**

W sytuacji, gdy dane zamierzenie inwestycyjne, planowane jest na obszarze, na którym nie ma obowiązującego planu miejscowego, należy uzyskać decyzję o warunkach zabudowy, a w przypadku inwestycji celu publicznego – decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Tab. 2. Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Obręb:	Rodzaj decyzji:	Lata:								Razem:
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	
Mosina	WZ	2	2	1	---	2	3	4		17
	CPG	---	---	---	---	---	---	---	3	
	CPW	---	---	---	---	---	---	---	---	
Stare	WZ	1	1	7	3	3	1	2	1	22

Dzieduszyce	CPG	---	---	1	1	1	---	---	---	
	CPW	---	---	---	---	---	---	---	---	
Nowe Dzieduszyce	WZ	2	1	1	---	2	---	---	2	10
	CPG	---	---	---	2	---	---	---	---	
	CPW	---	---	---	---	---	---	---	---	
Mościce	WZ	---	4	3	5	3	1	3	1	22
	CPG	---	---	1	1	---	---	---	---	
	CPW	---	---	---	---	---	---	---	---	
Mościczki	WZ	---	---	2	---	---	3	---	1	11
	CPG	---	---	1	---	---	1	---	2	
	CPW	---	---	1	---	---	---	---	---	
Witnica	WZ	15	30	32	26	32	36	24	17	270
	CPG	2	10	7	10	10	11	7	---	
	CPW	---	---	1	---	---	---	---	---	
Białcz	WZ	1	3	3	6	2	20	17	4	65
	CPG	---	2	2	---	1	1	1	---	
	CPW	1	1	---	---	---	---	---	---	
Nowiny Wielkie	WZ	7	5	3	5	4	10	7	8	58
	CPG	---	---	2	4	---	---	---	1	
	CPW	---	---	1	---	---	1	---	---	
Kamień Wielki	WZ	2	1	4	---	4	3	4	---	22
	CPG	---	---	2	2	---	---	---	---	
	CPW	---	---	---	---	---	---	---	---	
Dąbroszyn	WZ	1	---	6	3	8	8	9	4	45
	CPG	---	---	---	2	1	---	1	2	
	CPW	---	---	---	---	---	---	---	---	
Krześniczka	WZ	---	1	---	---	---	1	1	1	7
	CPG	---	---	---	---	---	---	---	1	
	CPW	---	---	---	1	1	---	---	---	
Kamień Mały	WZ	1	4	1	4	1	---	3	1	18
	CPG	---	---	---	1	---	1	---	1	
	CPW	---	---	---	---	---	---	---	---	
Białczyk	WZ	1	5	3	2	3	3	4	2	30
	CPG	---	3	2	1	---	1	---	---	
	CPW	---	---	---	---	---	---	---	---	
Pyrzany	WZ	---	3	2	5	15	---	1	---	26
	CPG	---	---	---	---	---	---	---	---	
	CPW	---	---	---	---	---	---	---	---	
Świerkocin	WZ	---	---	2	---	1	1	1	---	8
	CPG	---	---	---	---	---	---	---	1	
	CPW	---	2	---	---	---	---	---	---	
Kłopotowo	WZ	---	---	---	---	---	---	---	---	0
	CPG	---	---	---	---	---	---	---	---	
	CPW	---	---	---	---	---	---	---	---	
Oksza	WZ	---	---	---	---	---	---	1	---	2
	CPG	---	---	---	---	1	---	---	---	
	CPW	---	---	---	---	---	---	---	---	
Boguszyniec	WZ	---	---	---	---	3	---	---	---	3
	CPG	---	---	---	---	---	---	---	---	
	CPW	---	---	---	---	---	---	---	---	
<b>Razem:</b>	---	<b>36</b>	<b>78</b>	<b>91</b>	<b>84</b>	<b>98</b>	<b>106</b>	<b>90</b>	<b>53</b>	<b>636</b>

Oznaczenia: **WZ** – decyzje o warunkach zabudowy, **CPG** – decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym, **CPW** – decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu wojewódzkim

Przytoczone dane, zawarte w powyższej tabeli pozwalają zilustrować dynamikę ruchu inwestycyjnego w latach 2003 – 2010, zarówno w przekroju czasowym jak i przestrzennym. Analiza danych wskazuje, mimo pewnych wahań na trend wzrostowy w ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Rekordowy pod tym względem był rok 2008. Ważniejsze są jednak wnioski dotyczące ilości wydawanych decyzji wg. poszczególnych miejscowości. I tak w okresie ostatnich siedmiu lat najwięcej decyzji wydano w Witnicy – 270, co stanowi 42,5% wszystkich wydanych w gminie decyzji. Ponadto wzmożony ruch inwestycyjny, odzwierciedlony ilością wydawanych ww. decyzji administracyjnych obserwowany był wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 132 w takich miejscowościach jak: Białcz (również ze względu na sąsiedztwo z Witnicą) – 65, w Nowinach Wielkich – 58, Dąbroszynie – 45. Znikomą ilość decyzji wydano we wsiach położonych w południowej części gminy, w dolinie Warty, tj. w Świerkocinie, Kłopotowie, Okszy i Boguszyńcu.

W oparciu o dane obrazujące ilość wydanych decyzji można formułować wnioski co do ewentualnych kroków związanych z opracowywaniem nowych planów miejscowych, a przede wszystkim terenów na których powinny być opracowywane. W związku z powyższym dokonano analizy przestrzennej wydanych decyzji o warunkach zabudowy/ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, z podziałem na poszczególne obręby:

- **miasto Witnica:**

- w kilkunastu rejonach miasta stwierdzono koncentrację wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji celu publicznego:
  - w rejonie ul. Cegielnianej, na skraju ul. Myśliwskiej w rejonie ul. Wiosny Ludów, w rejonie ul. Strzeleckiej, u zbiegu ul. Sportowej i Cmentarnej – od kilku do kilkunastu decyzji o warunkach zabudowy na poszczególnych ulicach,
  - podobnie jest w następujących rejonach miasta: u zbiegu ul. Leśnej i Końcowej, w rejonie ul. Sosnowej, ul. Dębowej, ul. Traugutta,
  - największa koncentracja terenów, na których wydano decyzje o warunkach zabudowy to tereny położone na południe od ul. Osiedla Zachodniego (decyzje dotyczyły realizacji zabudowy mieszkaniowej). Ponadto bardzo dużym rejonem pokrytym decyzjami o warunkach zabudowy oraz o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest teren położony u zbiegu ulic Karola Świerczewskiego i Ścieżki Rybackiej (decyzje dotyczą terenów zabudowy produkcyjnej). Dość duże tereny na których wydano decyzje administracyjne występują ponadto pomiędzy ul. Janka Krasickiego, a Ścieżką Rybacką, pomiędzy ulicą Gorzowską, a Placem Wolności (decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego). Powierzchniowo dużym, objętym decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego terenem jest teren usytuowany u zbiegu ulic Wojska Polskiego i Karola Świerczewskiego.
- W obrębie pasów drogowych wydawano decyzje celu publicznego związane z rozbudową sieci infrastruktury technicznej.

- **obręb Dąbroszyn**

Analiza przestrzenna wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, wskazuje, iż większość z nich wydano na terenach przylegających do drogi krajowej nr 132. W większości były to decyzje dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uzupełniały je decyzje celu publicznego dot. budowy sieci wodociągowej, realizacji oświetlenia ulicznego oraz budowy sieci kablowej. Wydano również decyzje dotyczące zalesienia terenów rolnych i nieużytków.

- **obręb Krześniczka**

W obrębie geodezyjnym wsi Krześniczka wydano kilka decyzji o warunkach zabudowy – wydano je dla terenów położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 132. Dotyczyły one planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

- **obręb Kamień Mały**

W obrębie geodezyjnym wsi Kamień Mały wydano kilkanaście decyzji o warunkach zabudowy i ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Decyzje wydawano głównie na terenach położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 132. Dotyczyły one przede wszystkim lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Decyzje celu publiczne wydano m.in. dla budynków dydaktycznych (budowy łącznika), wieży przeciwpożarowej do obserwacji.

- **obręb Mościczki**

W obrębie geodezyjnym wsi Mościczki w latach 2003 – 2010 r. wydano kilka decyzji o warunkach zabudowy, dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto wydano tu także decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, m.in. dotyczące infrastruktury gazowej, wodociągowej i elektroenergetycznej. Decyzje dotyczyły terenów położonych przy drodze wojewódzkiej nr 132. Wydano tu również decyzje dot. zalesienia terenu.

- **obręb Białcz**

W obrębie geodezyjnym wsi Białcz w latach 2003 – 2010 r. wydano kilkadziesiąt decyzji o warunkach zabudowy. Stwierdza się dużą koncentrację wydanych decyzji administracyjnych w pasie kilkudziesięciu metrów po obu stronach drogi krajowej. Decyzje wydawano dla zabudowy mieszkaniowej.

- **obręb Nowiny Wielkie**

Pod względem aktywności inwestycyjnej wyrażonej ilością wydanych decyzji o warunkach zabudowy / ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest to jednostka osadnicza ustępująca jedynie Witnicy. W obrębie terenów zabudowy wsi występuje znaczna koncentracja wydanych decyzji administracyjnych

**W przypadku, gdy na terenie, na którym planowana jest dana inwestycja i obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub wydana jest decyzja o warunkach zabudowy/ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego możliwe jest wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. W roku 2005 wydano 81 decyzji, w 2006 – 64, w 2007 – 144, w 2008 r. – 206, w 2009 r. – 43, w 2010 r. – 85 decyzji. Zdecydowana większość decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczyła realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponadto ich niewielka część dotyczyła infrastruktury technicznej.**

**Należy stwierdzić, iż w przeważającej części ustalone w decyzjach sposoby zagospodarowania terenu pokrywają się z ustaleniami obowiązującego studium.**

## **2.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Witnica**

W mieście Witnicy obowiązuje obecnie 10 planów miejscowych, z czego 2 plany uchwalono po 30 września 2004 r, a więc w okresie obowiązywania aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Witnica. Trzeci natomiast, jest w trakcie opracowania, a jego uchwalenie będzie możliwe dopiero po podjęciu przez radę miejską uchwały o przyjęciu zmiany studium. Szerzej omówione zostaną tylko te plany miejscowe, które uchwalono po roku 2004, z uwagi na fakt, iż na terenach gdzie obowiązują plany z wcześniejszego okresu, zrealizowano większość ustaleń:

- uchwała Nr XLI/241/06 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 30 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Granitowej w Witnicy. Teren opracowania położony jest w południowo-zachodniej obrębie Witnica. Od strony północno-wschodniej teren przylega do obwodnicy miasta. Powierzchniowo dominują tereny ozn. symbolem **P,U** – tereny działalności produkcyjnej, usług, przemysłu, składów, magazynów, hurtowni, zakładów drobnej wytwórczości. Tereny te stanowią część „Witnickiej Strefy Przemysłowej”. W obrębie planu wydzielono 6 terenów ozn. symbolem P,U. Układ komunikacyjny tworzą drogi dojazdowe. Ponadto w planie zawarto szereg ustaleń dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej
- Uchwała Nr XXVIII/172/08 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 18 września 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Witnica w rejonie ulic Żwirowa i Rutkowskiego. Teren ten zajmuje powierzchnię około 1 ha. Od strony północnej przylega do ul. Rutkowskiego, od strony wschodniej do ul. Żwirowej. Zdecydowaną większość powierzchni terenu stanowią tereny usług - **U**. Jest tu jedno wydzielenie terenu usług. Plan ustala tu możliwość lokalizacji terenów usług publicznych takich jak: posterunek policji, straż pożarna, sala wielofunkcyjna, ratownictwo medyczne, gabinety lekarskie i zabiegowe, usługi związane z administracją i bankowością.
- Uchwała Nr V/42/2007 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Poprzecznej w Witnicy. Przytoczoną uchwałą zmieniono uchwałą Nr XXI/137/2008 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 4 marca 2008 r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/42/2007 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 29 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Poprzecznej w Witnicy. Projekt planu przeznaczania terenów w głównej mierze pod zabudowę wielorodzinną niską – część centralna planu, jednorodziną – wschodnie i zachodnie krańce planu, usługi – północna część objęta projektem planu. Ponadto uzupełnieniem głównych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej są tereny zieleni, układ drogowy i miejsca postojowe.

Na obszarach wiejskich gminy Witnica uchwalono lub rozpoczęto prace nad następującymi planami miejscowymi:

- Uchwała Nr XXXII/196/2005 Rady Miejskiej w Witnicy z dnia 7 lipca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Sosny. Teren ten położony jest na południowy – zachód od Sosen, przy drodze do Witnicy. Zajmuje powierzchnię 17,9 ha. Dotyczy on terenów rekreacyjnych nad pobliskim jeziorem.
- Uchwały Nr: XXII/141/2008 z dnia 27 marca 2008 r., XXVII/169/2008 z dnia 26 czerwca 2008 r., XXIX/177/2008 z dnia 30 października 2008 r., XXIX/178/2008 z dnia 30 października 2008 r. są wynikiem wniesionych przez inwestorów wniosków dotyczących realizacji farm wiatrowych. Zważywszy na charakter inwestycji, tj. jej znaczący zasięg przestrzenny oraz wpływ na ład przestrzenny, podjęto uchwałę o przystąpieniu do zmiany studium. Podjęcie uchwały o przyjęciu zmiany studium umożliwi uchwalenie ww. planów miejscowych. Na obszarze obowiązywania planów, zachowane zostanie jego dotychczasowe użytkowanie – tereny rolne oraz zgodnie z zapisami studium oraz szczegółowymi ustaleniami planów

miejskowych – maszty z turbinami wiatrowymi, towarzyszącą infrastrukturą, służącą magazynowaniu i przesyłowi energii elektrycznej. W projektach tych planów zawarto ponadto ustalenia dotyczące ochrony środowiska, zachowania minimalnych odległości od zabudowy itp.

## **2.2. Wnioski o zmianę postanowień miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Witnicy**

W obrębie miasta Witnica większość wniosków dotyczyła realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wnioski te miały najczęściej rozproszony charakter. W większości przypadków nie stwierdzano ich koncentracji w określonych miejscach, co sugerowałoby potrzebę rozpoczęcia prac nad nowymi planami lub zmiany istniejących. Obecnie opracowywany plan zagospodarowania przestrzennego powinien w dłuższym okresie czasu zaspokoić potrzeby lokalnej społeczności w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie na terenie miasta stwierdzono największą ilość zgłaszanych wniosków o ustalenie warunków zabudowy, co sugerowałoby potrzebę opracowywania planów miejscowych na obszarach cieszących się największym zainteresowaniem inwestorów.

Z uwagi na niewielkie pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi obszarów wiejskich gminy Witnica, w tym głównie obszarów zainwestowanych do władz lokalnych w analizowanym okresie czasu wpłynęło niewiele wniosków, w których wnoszono o zmianę ustaleń obowiązujących planów. Wszystko to wskazuje nie tyle na potrzebę aktualizacji czy też zmiany istniejących planów, ile na potrzebę opracowania nowych opracowań, na terenach, na których nie obowiązywały dotychczas żadne plany miejscowe. **Jednocześnie należy zwrócić uwagę na fakt, iż część z obowiązujących do tej pory planów miejscowych uchwalono zgodnie z przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r., co sugeruje że należałoby dokonać weryfikacji zapisów zawartych w ww. opracowaniach zgodnie z obowiązującą aktualnie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r.**

## **3. REKOMENDACJE DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM ORAZ OPRACOWANIA NOWYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH**

### **3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Witnica**

Z przeprowadzonej analizy wynika, iż w odniesieniu do struktury funkcjonalno-przestrzennej w zasadniczym kształcie obowiązujące od 2004 r. studium zachowało swą aktualność. Wynika to ze specyfiki gminy, gdzie zaznacza się wyraźna przewaga terenów otwartych nad terenami zainwestowanymi i takimi, gdzie wprowadzenie nowego zainwestowania w formie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej jest możliwe. Trzon osadniczy gminy skupiony jest wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 132 i w samej Witnicy. W zapisach obowiązującego studium określono priorytety polityki przestrzennej gminy, gdzie na 1 miejscu wyróżniono rozwój przestrzenny Witnicy. Ponadto zwrócono uwagę na Nowiny Wielkie oraz wsie położone wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 132. Działalność planistyczna powinna koncentrować się na ww. obszarach.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę na potrzebę zmiany studium na trzech niewielkich obszarowo terenach, w obrębie gminy, tj. w rejonie ulicy Poprzecznej w

Witnicy oraz w północno-zachodniej części gminy. Uchwalenie zmiany studium i opartych na niej planach miejscowych, otworzy możliwość realizacji farm wiatrowych i nowego terenu zabudowy mieszkaniowej i usługowej. **W dalszej perspektywie z uwagi na zmieniające się uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym dynamicznie zmieniające się otoczenie prawne niezbędne będzie zmiany studium dla całego obszaru gminy Witnica**

### 3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na załączniku graficznym do niniejszego opracowania naniesiono orientacyjnie zasięgi obszarów, dla których rekomendowane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zasięgi te wyznaczono w oparciu o przestrzenną analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, obrazującą obszary o szczególnej aktywności inwestycyjnej. Nie decyzje administracyjne lecz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny stanowić podstawowy instrument realizacji polityki przestrzennej, stąd też wskazuje się na potrzebę opracowania planów miejscowych na obszarach o dużej koncentracji wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Plany miejscowe warunkują skuteczniejsze i bardziej kompleksowe kształtowanie ładu przestrzennego:

- **obręb Witnica.** Na obszarze tym wyróżniono 4 obszary, wskazane do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
  - tereny położone na południe od ul. Osiedle Zachodnie i na zachód od terenów strefy przemysłowej, z uwagi na znaczny ruch inwestycyjny związany z realizacją zabudowy mieszkaniowej, na styku z terenami przemysłowymi
  - tereny w południowo-wschodniej części Witnicy, zawierające się pomiędzy ulicami Janka Krasickiego, Gorzowską, ul. Karola Świerczewskiego, a linią kolejową Kostrzyn nad Odrą – Gorzów Wlkp.,
  - tereny zawarte pomiędzy ul. Moniuszki, Wiosny Ludów, Potok i rzeką Witną,
  - tereny pomiędzy ul. Gorzowską, Wielką i Energetyków.

Jednocześnie pilnym zadaniem pozostaje uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Poprzecznej – po uchwaleniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica. Na pozostałym obszarze miasta Witnica, studium zachowuje swoją aktualność i nie wymaga zmian.

- **obręb Nowiny Wielkie.** Jest to największa wieś na terenie gminy. Obserwuje się tu znaczną koncentrację wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz o pozwoleniu na budowę. Wymogi kształtowania ładu przestrzennego uzasadniają objęcie większej części obszaru wsi miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Orientacyjny przebieg granic planu przedstawiono na załączniku graficznym.
- **obręb Dąbroszyn.** W obrębie układu ruralistycznego wsi Dąbroszyn stwierdzono znaczną aktywność inwestycyjną, wyrażoną ilością wydanych decyzji warunkach zabudowy oraz o pozwoleniu na budowę. Z uwagi na znaczną rangę walorów środowiska kulturowego, tj. obecność założenia pałacowo-parkowego, rekomenduje się opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren ww. zespołu oraz tereny położone na północ od drogi wojewódzkiej nr 132, w granicach określonych na załączniku graficznym.

- **obręb Białcz.** Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo i bardzo dobre powiązanie komunikacyjne z Witnicą, również w obrębie wsi Białcz stwierdzono znaczącą aktywność inwestycyjną. Skupiła się ona zwłaszcza wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 132. W związku z tym rekomenduje się opracowanie planu miejscowego, dla obszaru, którego orientacyjne granice umieszczono na załączniku graficznym.
- **obręb Białczyk.** Podobnie jak w przypadku Białcza, wieś Białczyk położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie Witnicy. Szczególna aktywność inwestycyjna była obserwowana tu w zachodniej części wsi, na południe od granic z miastem Witnicą. Dlatego też rekomenduje się opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej tego obszaru. Proponowany do objęcia projektem planu obszar przedstawiono na załączniku graficznym.

W przypadku pozostałych miejscowości, zwłaszcza położonych w dolinie Warty, stwierdzono mniejszą aktywność inwestycyjną, skutkującą również niewielkim przekształceniem dotychczasowego charakteru zagospodarowania tych terenów. Nie ma zatem obecnie żadnych bezpośrednich przesłanek do opracowania zmiany studium dla nowych obszarów jak i opracowywania planów miejscowych, poza obszarami wskazanymi w niniejszym opracowaniu.

#### **4. ANALIZA ZMIAN UWARUNKOWAŃ ROZWOJU GMINY WITNICA ZE WSKAZANIEM OBSZARÓW PROBLEMOWYCH**

##### **4.1. Zmiana uwarunkowań prawnych po uchwaleniu studium gminy Witnica**

Artykuł 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakłada na organ sporządzający Studium obowiązek monitoringu przepisów prawa i konieczność dostosowania dokumentu do obowiązujących przepisów. Zmiana szeregu regulacji ustawowych dotyczących planowania przestrzennego wskazuje na potrzebę aktualizacji obowiązującego studium.

Od czasu uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Witnica w 2004 r. zmieniły się przede wszystkim przepisy w zakresie planowania przestrzennego, ale również ochrony środowiska, przyrody oraz realizacji inwestycji. Aktualne studium uchwalono w trybie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Obecnie obowiązuje ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określa nowy zakres uwarunkowań i kierunków, a także nowy tryb sporządzania Studium i jego zmian. Również część obowiązujących obecnie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych zostało w trybie starej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.

Po dacie uchwalenia obowiązującego studium gminnego weszło w życie szereg lub zmienionych zostało wiele aktów prawnych: ustaw i rozporządzeń, regulujących procedury i zasady sporządzania studium, jego zmian oraz planów miejscowych:

- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. 2008 Nr 25 poz.150zezm.) – wielokrotnie zmieniana po 2004 r.
- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 Nr 92 poz. 880 ze zm.) – od 2004 r. nastąpiło kilkanaście zmian tej ustawy,
- ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 Nr 162 poz. 1568 ze zm.) – od 2004 r. weszło w życie kilka obowiązujących zmian do tej ustawy,



- ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2008 Nr 199 poz. 1227 ze zm.),
- ustawa z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. Nr 106 poz. 675).

Powyższe przepisy, ich zmiany oraz przepisy wykonawcze do ustaw dotyczą zarówno wymaganego zakresu zagadnień uwarunkowań i kierunków Studium, jak i procedury sporządzania Studium lub jego zmian.

W związku ze wstąpieniem Polski do Unii Europejskiej najbardziej wartościowe przyrodniczo obszary kraju weszły w skład europejskiej sieci obszarów chronionych Natura 2000. Podstawą do ich tworzenia są następujące dyrektywy unijne:

- Dyrektywa 79/409/EWG (tzw. dyrektywa ptasia),
- Dyrektywa 92/43/EWG (tzw. dyrektywa siedliskowa).

Gmina Witnica znajduje się w obrębie dwóch obszarów Natura 2000 tj. obszaru specjalnej ochrony ptaków „Ujście Warty” (kod: PLC080001) oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Witnicko-Dębniańska” (kod: PLB320015).

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie uwzględniono uwarunkowań związanych z wprowadzeniem ww. form ochrony przyrody. Co więcej w opracowanej zmianie studium z uwagi na niewielki obszar gminy nią objęty i położenie terenów poza granicami obszarów Natura 2000 – również nie uwzględniono uwarunkowań, o których wyżej mowa.

Ponadto, przy formułowaniu nowych uwarunkowań, należałoby uwzględnić również, m.in.:

- zmianę przepisów dotyczących ochrony powietrza (rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz.U. z 2008r. Nr 47 poz. 281) oraz rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 marca 2008r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (Dz. U. z 2008r. Nr 52 poz. 310),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826).

Bardzo istotna zmiana dotyczy kwestii prognozowania zmian, jakie mogą wystąpić w wyniku przyjęcia określonych dokumentów planistycznych, w tym studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W świetle obowiązujących przepisów, tj. ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. 2008 Nr 199 poz. 1227 ze zm.), projektowi studium powinna towarzyszyć prognoza oddziaływania na środowisko. W ustawie określono również zakres rzeczowy i merytoryczny jaki powinien zawierać tego typu dokument. Dla obowiązującego studium nie opracowano prognozy oddziaływania na środowisko. Prognozę natomiast sporządzono do projektu zmiany studium, nad którym prace dobiegają końca. W chwili obecnej władze gminy dysponują wykonanym w 2009 r. opracowaniem ekofizjograficznym do studium. A zatem z uwagi również na powyższe okoliczności wskazane byłoby opracowanie nowej edycji studium – obejmującej cały obszar gminy Witnica.

Aktualnie obowiązek opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych (ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie

gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 poz. 78)), a także obszaru górniczego (art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 27 poz. 96)).

Powyższe uwarunkowania prawne nie zostały uwzględnione przy sporządzaniu uchwalonego dotychczas studium oraz w trakcie prac nad jego zmianą (jeszcze nie uchwaloną).

#### **4.2. Zmiana uwarunkowań społecznych, ekonomicznych i przestrzennych po uchwaleniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica**

W uchwalonym w 2004 r. obowiązującym studium uwzględniono uwarunkowania rozwoju społecznego, aktualne na przełomie lat 90-tych i dwutysięcznych. Stąd też pojawia się potrzeba aktualizacji danych statystycznych obejmujących zagadnienia demograficzne, rynek pracy i bezrobocie jak i warunki życia społeczności lokalnych. Ponadto w przeciągu ostatnich lat charakter i natężenie obserwowanych na terenie gminy zjawisk społecznych ulegał zmianom.

Z uwagi na okres uchwalenia studium – 2004 r. w sposób niedostateczny określono nowe uwarunkowania związane z przystąpieniem Polski do Unii Europejskiej. W latach 2004 – 2006, a przede wszystkim 2007 – 2013 pojawiły się nowe możliwości finansowe i organizacyjne realizowania poważnych przedsięwzięć infrastrukturalnych z wykorzystaniem środków unijnych. Ponadto w ramy strategii rozwoju Unii Europejskiej wpisuje się szczególna troska o zwiększenie roli energetyki odnawialnej. Postulat ten znajduje swe odzwierciedlenie w obowiązującej edycji studium w stopniu niewystarczającym. W opracowanej zmianie studium, w związku ze znaczną presją inwestycyjną związaną z realizacją farm wiatrowych na terenie gminy skonkretyzowano zapisy dotyczące realizacji farm wiatrowych, określając ich położenie oraz zasady lokalizacji turbin wiatrowych względem poszczególnych elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej. Istotnym elementem przemawiającym za potrzebą opracowania nowej edycji studium są plany budowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia, niezwykle ważnego dla tej części województwa lubuskiego. Zapisy studium jak i nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny być sprzężone z najważniejszymi dokumentami powstającymi na szczeblu gminnym, a więc ze strategią rozwoju gminy/planami rozwoju lokalnego, jak i wieloletnimi planami inwestycyjnymi oraz mieć elastyczny charakter tak, aby umożliwiać szybką realizację szeregu inwestycji o znaczeniu lokalnym jak i ponadlokalnym.

Coraz większą rangę w planowaniu przestrzennym odgrywają zagadnienia ochrony środowiska. W obowiązującym studium oraz w opracowanej zmianie tegoż dokumentu, nie ujęto nowych obszarów chronionych, tj. dwóch obszarów Natura 2000. Ponadto studium winno być zaktualizowane o dane odnoszące się do udokumentowanych złóż kopalin, w tym ropy naftowej, a także zasobów wód podziemnych. Zdaniem autorów niniejszego opracowania nowe uwarunkowania zagospodarowania związane ze zmieniającym się otoczeniem prawnym i coraz większymi wymogami w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego wskazują na potrzebę aktualizacji obecnie obowiązującego studium. Ze względu na wybitną wartość przyrodniczą dużej części obszaru gminy – tereny Parku Narodowego „Ujście Warty”, Parku Krajobrazowego, obszary Natura 2000, gmina Witnica oraz dużą lesistość gmina Witnica ma bardzo ograniczone możliwości dalszego rozwoju przestrzennego, a zatem główne wysiłki powinny koncentrować się na optymalnym wykorzystaniu tych terenów, które są już zainwestowane i ewentualnym dowiązywaniu do istniejących terenów zabudowy. Stąd też zapisy nowej,

rekomendowanej do opracowania edycji studium powinny iść w kierunku ukształtowania takiej struktury funkcjonalnej, która optymalizowałaby wykorzystanie terenów już zainwestowanych przy jednoczesnej ścisłej ochronie wszystkich obszarów posiadających znaczne wartości przyrodnicze.

Obszar gminy dotknięty jest problemem zagrożenia przeciwpowodziowego. Zagrożone powodzią są tereny w południowej części gminy. Należy zatem na etapie opracowania aktualizacji studium uwzględnić wszystkie wymogi prawne związane z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, w tym przede wszystkim te zawarte w studium ochrony przeciwpowodziowej.

## **5. OCENA ZGODNOŚCI KIERUNKÓW ROZWOJU I POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY W ZAKRESIE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ OKREŚLONEJ W STUDIUM Z:**

### **5.1. Planem zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego**

Obecnie trwają prace nad nową edycją planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego. Do czasu jego uchwalenia, będzie obowiązywała nadal jego pierwotna edycja, przyjęta uchwałą nr XXXVII/272/2002 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 2 października 2002 r. W odniesieniu do terenów gminy najważniejsze są następujące zapisy i rekomendacje zawarte w ww. planie:

- program ożywienia gospodarczego całego pasa przygranicznego i modernizacji przejść granicznych na granicy z Niemcami, związany z rozwojem Transgranicznego Pasma Przyspieszonego Rozwoju Miast nad Odrą i Nysą Łużycką,
- wdrożenie sieci obszarów chronionych Natura 2000, powiązane z rozwojem gospodarki turystycznej i edukacyjnej, na obszarach cennych pod względem przyrodniczym.

Ponadto w planie ujęto następujące zadania na szczeblu wojewódzkim, odnoszące się do:

- rozwój Transgranicznych Ośrodków Obsługi o zasięgu ponadregionalnym: Gubin- Słubice- Kostrzyn jako potencjalnych biegunów polaryzacji, w ciągu planowanej drogi wzdłuż granicy w dolinie Odry i Nysy Łużyckiej;
- rozbudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzyregionalnym i międzynarodowym poprzez ocenę stanu wdrażania dotychczasowych koncepcji rozwoju komunikacji rowerowej, ich weryfikacja i ujednoczenie koncepcji wojewódzkiej z uwzględnieniem styków z sąsiadami;
- budowa obwodnic miejscowości w ciągach ważniejszych dróg krajowych i wojewódzkich;
- ożywienie gospodarcze i turystyczne miast położonych nad Odra, Wartą i Notecią oraz intensyfikacja wykorzystania tych rzek poprzez system portów rzecznych i przystani pasażerskich;
- rozwój Północnego Pasma Przyspieszonego Rozwoju – Kostrzyn – Gorzów Wlkp. z potencjalnym rozwojem do Drezdenka, zlokalizowanego równolegle do drogi europejskiej nr 22 Berlin – Kostrzyn – Gorzów Wlkp. – Gdańsk, z linii kolejowej o tym samym kierunku oraz drogi wodnej o znaczeniu europejskim.

W planie sformułowano listę wniosków adresowanych do Burmistrza Gminy Witnica:

- wykorzystanie położenia gminy w Północnym Paśmie Przyspieszonego Rozwoju Kostrzyn– Gorzów Wlkp.
- ochronę Parku Narodowego Ujście Warty;
- rozwój funkcji turystycznych i administracyjnych gminy;

- zdefiniowanie miasta Witnica jako ośrodka obsługi lokalnej dla ludności gminy i otoczenia;
- rozbudowa sieci dróg komunikacji rowerowej o znaczeniu międzynarodowym i międzyregionalnym.

## 5.2. Strategią rozwoju Gminy Witnica

W obowiązującej aktualnie strategii rozwoju gminy wyróżniono cztery podstawowe cele rozwojowe gminy:

- zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej i konkurencyjności gminy (poprzez: rozwój Witnickiej Strefy Przemysłowej, otoczenia biznesu, aktywną promocję gospodarki i turystyki, wykorzystanie środków pomocowych Unii Europejskiej na realizację zadań lokalnych i ponadgminnych, współpracę transgraniczną i międzygminną),
- podnoszenie standardów życia zbiorowości (poprzez: tworzenie komplementarnej oferty kulturalnej i sportowej dla mieszkańców, rozwój usług zdrowotnych, udoskonalenie systemu pomocy społecznej, ograniczanie patologii społecznych, dostosowanie sieci szkół do wymogów reformy oświaty oraz potrzeb lokalnych, udoskonalenie systemu ochrony przed kataklizmami),
- efektywne wykorzystanie środowiska przyrodniczego i kulturowego (poprzez: propagowanie działań proekologicznych, egzekwowanie ochrony środowiska, ochronę dziedzictwa kulturowego, tworzenie warunków dla rozwoju turystyki oraz promocja walorów turystycznych);
- wielofunkcyjny rozwój terenów miejskich i wiejskich (poprzez: rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej, systemu komunikacyjnego, rozwój budownictwa mieszkaniowego, systemową poprawę estetyki, pozarolniczy rozwój terenów wiejskich, wsparcie dla rolnictwa).

Celem realizacji ww. priorytetów rozwoju gminy, opracowano listę dziewięciu projektów marketingowych. Cztery z nich łączą się z rozwojem przestrzennym gminy Witnica:

- rozwój usług publicznych i administracji,
- aktywizacja gospodarcza obszarów wiejskich w gminie Witnica,
- rozwój Witnickiej Strefy Przemysłowej;
- budowa obwodnicy.

Wśród szczególnych zadań rozwojowych ujętych w strategii należy wskazać ponadto na:

- udostępnianie nowych terenów pod budownictwo mieszkaniowe,
- budowę krytego basenu przy gimnazjum w Witnicy,
- wspieranie renowacji obiektów zabytkowych a w szczególności rewitalizację parków i obiektów zabytkowych w Dąbroszynie i Sosnach,
- modernizację szkół w Kamieniu Wielkim, Nowinach, Dąbroszynie, Dzieduszycach i Witnicy,
- powiązanie ochrony przyrody i rozwoju turystyki,
- wspieranie działań wpływających na polepszenie bazy obsługi ruchu turystycznego; wspieranie rozwoju bazy agroturystycznej,
- ochrona czystości wód w Warcie, a w szczególności: budowę systemu kanalizacji sanitarnej w gminie,
- wspieranie rozwoju odnawialnych źródeł energii,

- rekultywację dzikich wysypisk śmieci i propagowanie selektywnej zbiórki odpadów,
- rozbudowa systemu kanalizacji i wodociągów w mieście Witnica oraz w zachodniej części gminy; budowa oczyszczalni ścieków w Nowinach Wielkich, Dąbroszynie, Kamieniu Małym i Wielkim,
- wspieranie rozwoju nowoczesnej sieci telekomunikacyjnej dla połączeń multimedialnych,
- budowę sieci gazowej na terenach wiejskich;
- kompleksowa modernizacja drogi wojewódzkiej Gorzów-Kostrzyn, budowa obwodnicy Witnicy; modernizacja drogi powiatowej: Witnica- Dzieduszyce; modernizacja dróg na wałach przeciwpowodziowych,
- budowę ścieżek rowerowych na atrakcyjnych terenach gminnych,
- wspieranie wykorzystania transportu kolejowego,
- rozwijanie systemu ochrony powodziowej i modernizację wałów przeciwpowodziowych.

### **5.3. Analiza rozbieżności założeń Studium w zakresie kierunków zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej z efektami stwierdzonymi w raportach, ocenach i analizach**

Z porównania Studium z wyżej zaprezentowanymi dokumentami, tj. planem zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego oraz strategią rozwoju gminy Witnica stwierdzono jego znaczną spójność z ww. opracowaniami. Wiele elementów i zadań stanowiących treść powyższych opracowań udało się zrealizować. Tym niemniej obowiązujące studium oparte jest w zasadniczej części na uwarunkowaniach z początku lat dwutysięcznych, a więc okresu poprzedzającego akcesję Polski do Wspólnoty Europejskiej. Podkreślić jednocześnie należy, iż obowiązujące studium opiera się na dokumentach strategicznych powstałych przed kilku-kilkunastu laty. Sugerowane w niniejszej ocenie, opracowanie nowej edycji studium powinno powstać w oparciu o zaktualizowany plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego i nową strategię rozwoju gminy Witnica.

## **6. SYNTEZA WNIOSKÓW DOTYCZĄCYCH OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

W wyniku przeprowadzonej analizy zapisów obowiązującego Studium oraz planów miejscowych określa się następujące propozycje zmian do w/w dokumentów:

1. ze względu na zmianę przepisów prawa materialnego i szczególnego należy dostosować zapisy Studium do obowiązujących wymagań, w tym określonych w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (patrz punkt 4.1. niniejszej oceny),
2. z uwagi na zmieniające się uwarunkowania społeczne, gospodarcze i przestrzenne należałoby zweryfikować szereg danych statystycznych oraz ponownie określić skalę i natężenie zjawisk występujących obecnie w ww. sferach (patrz punkt 4.2.),
3. należy zweryfikować dane dotyczące występujących na terenie gminy form ochrony przyrody, uściślić i poszerzyć zapisy dotyczące ochrony przeciwpowodziowej (patrz punkt 4.2)
4. analiza wniosków o zmianę studium i wydanych decyzji o warunkach zabudowy/ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wskazuje, iż pod

względem struktury funkcjonalno- przestrzennej obowiązujące studium w ogólnym zarysie zachowało swą aktualność. Uznaje się, iż określone w obowiązującym studium priorytety polityki przestrzennej, związane z kolejnością opracowywania planów miejscowych dla poszczególnych obszarów zachowały swą ważność.

5. wskazano na konieczność pilnego uchwalenia zmiany studium w obrębie trzech obszarów, o których mowa w punkcie 1.2.
6. w toku przeprowadzonej analizy materiałów źródłowych stwierdzono aktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednocześnie wskazując na konieczność weryfikacji i aktualizacji zapisów zawartych w planach miejscowych uchwalonych w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.
7. na podstawie przeprowadzonych analiz przestrzennych stwierdzono potrzebę opracowania nowych planów miejscowych w obrębie miasta Witnicy, wsi Nowiny Wielkie, Dąbroszyn, Białcz, Białczyk (patrz. punkt 3.1 oraz załącznik graficzny w skali 1:40000). Równoległe do toczącej się procedury zmierzającej do uchwalenia zmiany studium – na trzech obszarach w obrębie gminy Witnica (tereny farm wiatrowych, tereny mieszkaniowo-usługowe w Witnicy), w granicach ww. terenów opracowywane są projekty planów miejscowych. Ich przyjęcie będzie możliwe po uchwaleniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witnica.

Powyższe wnioski oraz szereg analiz przeprowadzonych w trakcie prac nad niniejszą oceną pozwoliły na sformułowanie następujących wniosków generalnych:

1. **z uwagi na zmieniające się uwarunkowania społeczne, gospodarcze i przestrzenne oraz prawne, stwierdza się potrzebę kompleksowej aktualizacji obowiązującego studium dla całego obszaru gminy. Winno ono uwzględniać aktualne trendy społeczno-gospodarcze i przestrzenne występujące na terenie gminy jak i wykazywać pełną zgodność z pozostałymi dokumentami strategicznymi i planistycznymi tworzonymi na szczeblach lokalnym i ponadlokalnym,**
2. **z uwagi na odległy horyzont czasowy, dezaktualizację części ustaleń przestrzennych wskazuje się na potrzebę aktualizacji miejscowych planów opracowanych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 136 ze zm.),**
3. **rekomenduje się opracowanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Witnicy, Nowinach Wielkich, Dąbroszynie, Białczu i Białczyk (punkt 3.2. niniejszej oceny), zakończenie procedur planistycznych zmierzających do uchwalenia planów, które obecnie są w trakcie opracowania. Jednocześnie wskazuje się na aktualność planów miejscowych uchwalonych w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**