

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XLIII/345/2018
Rady Miejskiej w Witkowie
z dnia 16 października 2018 r.

G M I N A W I T K O W O

**OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY WITKOWO
I MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
LATA 2015-2018**

WITKOWO



O P R A C O W A N I E
 **URBANIKA**
W I T K O W O 2 0 1 8

SPIS TREŚCI

1. Wstęp.	3
2. Podstawa prawna opracowania „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – 2015-2018”.	3
3. Podstawy formalne zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Witkowo.	4
4. Założenia „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.	4
5. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo.	5
1 Studium w świetle aktualnych wymogów ustawowych.	5
2 Wnioski w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo.	6
3 Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo.	6
6. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Witkowo.	6
1 Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	6
2 Ocena zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium.	12
3 Wnioski o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	12
4 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	17
5 Ocena w postęпах w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	18
5.1. Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu.	18
5.2. Ocena w postęпах prac planistycznych.	18
6 Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	18
7. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Witkowo.	19
1 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2015-2018	19
2 Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2015-2018	20
3 Ocena zgodności ze studium.	25
8. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikająca z niej ocena szans i zagrożeń rozwoju przestrzennego miasta i gminy.	25
1 Szanse.	25
2 Zagrożenia.	26
9. Wnioski i rekomendacje.	27
10. Załączniki graficzne.	29
1 Analiza wniosków składanych do zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy na tle studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – skala 1:20000	29
2 Analiza obowiązujących planów miejscowych na tle studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – skala 1:20000	29

1. Wstęp.

Ład przestrzenny – to pojęcie idealnego stanu zagospodarowania przestrzennego, odpowiadającego kryteriom: funkcjonalnym, estetycznym, społecznym, gospodarczym, technicznym i przyrodniczym. Ład przestrzenny uważany jest ogólnie za cel nadrzędny, do którego powinna dążyć gospodarka przestrzenna zarówno w skali lokalnej, jak też regionalnej i krajowej.

W każdym miejscu zagospodarowanie przestrzenne cechuje się określonym stanem ładu przestrzennego. Stopień społecznej aprobaty tego stanu wynika z oceny stanu istniejącego wobec pożądanego. Dlatego, kształtowanie ładu przestrzennego jest ciągłym procesem, w którym człowiek przekształca otoczenie zgodnie ze swoim systemem wartości i możliwościami w granicach środowiska naturalnego.

Tworzenie ładu przestrzennego dokonuje się między innymi w trakcie formułowania zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a od momentu wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073 ze zm.), w przypadku braku miejscowych planów, decyzją o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Uchwalane po 2003 r. miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego winny być dokładnym odzwierciedleniem polityki przestrzennej gminy, zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ponieważ ich ustalenia nie mogą być sprzeczne z ustaleniami studium.

Duży wpływ na jakość ładu przestrzennego mają wydawane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, których ustalenia nie muszą być zgodne z ustaleniami studium. Na podstawie przepisów prawa, nie można odmówić wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy na zasadzie tzw. dobrego sąsiedztwa w przypadku, gdy inwestor spełni wszystkie warunki wymagane przepisami prawa. Dlatego, w przypadku braku planów miejscowych, gminy nie mają narzędzi umożliwiających im odmowę wydania decyzji i często ład przestrzenny w gminie kształtuje wówczas w dużej mierze popyt, a nie polityka przestrzenna gminy.

Propozycje zmiany przepisów prawa uściślające definicję działki sąsiedniej były już wielokrotnie konsultowane, jednak prace nad tzw. ustawą inwestycyjną zostały wstrzymane i obecnie nie można spodziewać się zmian, które wyeliminowałyby nadużywanie zasady dobrego sąsiedztwa (np. decyzje o warunkach zabudowy wydawane na kilkadziesiąt działek jednocześnie).

2. Podstawa prawna opracowania „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – 2015-2018”.

Podstawą do sporządzenia „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” jest art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) w brzmieniu: *„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 sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach,*

o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”

3. Podstawy formalne zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Witkowo.

Zasadniczą przyczyną zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym gminy powinna być planowa działalność inwestycyjna lub jej brak, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, realizowana na podstawie planów miejscowych.

Na chwilę obecną, w gminie Witkowo miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają 2,3% powierzchni gminy. Dlatego w tej gminie dużą rolę w procesach inwestycyjnych odgrywają decyzje o ustaleniu warunków zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W gminie Witkowo według wniosków złożonych od stycznia 2015 r. do maja 2018 r. wydano w łącznie 438 takich decyzji. Część tych decyzji była zmianą innych decyzji wydanych wcześniej, bądź we wspomnianym okresie. Decyzje, które nie muszą być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, często pozostają w sprzeczności z tym dokumentem i stanowią podstawę do wszczęcia procedur jego zmiany.

Ocena została opracowana na podstawie:

- Oceny aktualności planów miejscowych i ich zgodności ze studium,
- Analizy wydanych decyzji administracyjnych,
- Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikającej z niej oceny szans i zagrożeń rozwoju przestrzennego miasta,
- Oceny postępów w opracowaniu planów miejscowych,
- Wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych,
- Badania zgodności Studium z obowiązującymi przepisami prawa.

Zidentyfikowane zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym zostały ocenione pod kątem zgodności z polityką określaną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a następnie pod kątem ich korzystnego, bądź niekorzystnego wpływu na rozwój gminy.

4. Założenia „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym samorząd przyjmuje określoną wizję i cele rozwoju przestrzennego gminy. Drogą do ich osiągnięcia jest przestrzeganie przyjętych w dokumencie zasad oraz realizacja wyłącznie ustalonych lub dopuszczonych zmian w strukturze przestrzennej, infrastrukturalnej i przyrodniczej. Jest to główny dokument, w którym gmina wyraża politykę przestrzenną.

Wizja zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i cele rozwoju odnoszą się często do odległej perspektywy, ich osiągnięcie wymaga konsekwentnych i wielokierunkowych działań, podejmowanych w ramach skoordynowanej polityki przestrzennej, dającej efekty dopiero po wielu latach. Najbardziej pożądanym zjawiskiem jest koordynacja wszystkich

procesów inwestycyjnych czyli planów miejscowych oraz decyzji administracyjnych w sposób wypełniający założenia wyrażone w studium. Jak wiadomo, nie jest to w pełni możliwe, dlatego procesy te muszą być poddawane ciągłym obserwacjom czemu m. in. ma służyć niniejszy dokument.

Ocena aktualności studium jest możliwa, pod warunkiem monitoringu zachodzących w gminie zmian, będących skutkiem realizacji studium za pomocą miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub innych dokumentów niezależnych od studium.

Niniejsze opracowanie wykonano w oparciu o udostępnione dane z Urzędu Miejskiego w Witkowie.

Analizie poddano szereg dokumentów, stanowiących komponenty procesów inwestycyjnych i rozwoju gminy. Każdemu z tych komponentów został poświęcony osobny rozdział, w którym zawarto wyniki analiz w oparciu o dostępne dane. Ocena poszczególnych komponentów została zawarta w końcowych częściach każdego rozdziału.

5. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo zostało przyjęte uchwałą nr XXXI/299/2014 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21 lutego 2014 r.

W trakcie opracowywania niniejszej analizy opracowywana jest również zmiana studium wywołana uchwałą nr XXIX/225/2017 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 30 czerwca 2017 r.

Zmiana ta dotyczy zaktualizowania studium w zakresie obszarów, o których mowa w art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017 r., poz. 2126 ze zm.).

1 Studium w świetle aktualnych wymogów ustawowych.

Obecna ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073 ze zm.) zmieniła w sposób znaczący wymogi dotyczące sporządzania dokumentów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin.

Zmiany te dotyczą głównie art. 10 cyt. ustawy w którym określa się uwarunkowania konieczne do uwzględnienia z studium w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Art. 10 ust. 5 w szczegółowy sposób określa sposób wykonywania ww. bilansu, czyli wykonania obliczeń dla zapotrzebowania pod poszczególne funkcje zabudowy i dla chłonności terenów dotąd niezagospodarowanych, a możliwych do zagospodarowania pod te funkcje. W chwili obecnej położono nacisk na przełożenia zapotrzebowania na chłonność w taki sposób, aby chłonność ta była adekwatna do potrzeb. Taka jest intencja ustawodawcy. Co więcej, tereny przeznaczone do zabudowy muszą mieć niejako gwarancję możliwości finansowej realizacji przez gminę zadań własnych związanych z tym zagospodarowaniem (drogi publiczne, uzbrojenie terenu itd.).

Studium uchwalone w 2014 r. zawiera część wymogów stawianych przez ustawę – analizy środowiskowe i społeczne, prognozę demograficzną – jako część analiz wykonywanych przed wyznaczeniem kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego.

Jednak dokument ten nie zawiera bilansu terenów sporządzonego w oparciu o obliczone zapotrzebowanie i brak jest tu obliczeń chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ponadto po analizie zawartości dokumentu studium stwierdzono, że najważniejsze dane dotyczące uwarunkowań, o które należy uzupełnić studium przy jego ewentualnej weryfikacji lub aktualizacji to:

- udokumentowane złoża, obszary i tereny górnicze (w trakcie aktualizacji w związku z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium),
- obszary rewitalizacji (w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji Dz. U. z 2015 poz. 1777 ze zm.).

Obecnie procedowana zmiana studium nie wymaga sporządzenia bilansu terenów, zatem studium nie zostanie zaktualizowane w tym zakresie.

2 Wnioski w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo.

W gminie Witkowo od lutego 2014 r. do końca lipca 2018 r. zarejestrowano łącznie 23 wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub SUIKZP. Ich weryfikacja i szczegółowa ocena znajduje się w pkt 6.3.

3 Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo.

Biorąc pod uwagę powyższe analizy, należy stwierdzić, że co do realizacji założeń planów miejscowych na terenie gminy, dokument studium stanowi ich podstawę i do tego celu wykazuje aktualność.

Ponadto, kwestie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy niezgodnych z ustaleniami studium (omówione w dalszych rozdziałach niniejszego opracowania) mogą też stanowić podstawę do wszczęcia prac nad całościową aktualizacją studium. Jednakże należy brać pod uwagę obowiązujące przepisy w zakresie sporządzania bilansu terenów i oceny możliwości inwestycyjnych gminy, a tym samym możliwości zmiany studium.

6. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Witkowo.

1 Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W gminie obowiązują 64 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1995 r. Zestawienie zaprezentowano w tabeli poniżej.

Tabela 1 – Zestawienie zbiorcze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Witkowo

Lp	Uchwała Nr	W sprawie:	Powierzchnia obowiązująca [ha]	Stopień realizacji [%]
1	Uchwała nr XVIII/122/96 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 15 listopada 1996 r.	Uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów w Wiekowie i Gaju gm. Witkowo	9,4	75
2.	Uchwała nr XXI/196/97 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 25	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 545/2 w Witkowie, przy ul. Wrzesińskiej.	0,4	100

	kwietnia 1997 r.			
3.	Uchwała nr XXIII/179/97 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 czerwca 1997 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 861/10 w Witkowie, przy ul. Czerniejewskiej.	0,04	100
4.	Uchwała nr XXIX/228/98 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 30 kwietnia 1998 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w Strzyżewie Witkowskim, gm. Witkowo	17,6	2
5.	Uchwała nr XXIX/229/98 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 30 kwietnia 1998 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 28/2 we wsi Skorzęcin, gm. Witkowo	0,7	0
6.	Uchwała nr XXX/248/98 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 15 czerwca 1998 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 616/1 w Ruchocinku, gm. Witkowo	0,2	100
7.	Uchwała nr XXX/254/98 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 15 czerwca 1998 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Skorzęcin, gm. Witkowo	4,1	95
8.	Uchwała nr IV/20/98 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 30 grudnia 1998 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 7/1 w Gorzykowie, gm. Witkowo	0,8	100
9.	Uchwała nr VIII/64/99 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 29 czerwca 1999 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części działki nr 861/12 w Witkowie	0,6	75
10.	Uchwała nr XVII/165/00 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 30 czerwca 2000 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 20 we wsi Skorzęcin	0,9	0
11.	Uchwała nr XVIII/178/00 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 15 września 2000 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Wiekowo (dz. nr 178, 179, 180, 182)	6,6	69
12.	Uchwała nr XXII/227/01 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 stycznia 2001 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 78/1 we wsi Chładowo.	3,0	100
13.	Uchwała nr XXIII/234/01 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 23 lutego 2001 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 194 w miejscowości Witkowo przy ul. Skorzęckiej.	0,8	54
14.	Uchwała nr XXIII/235/01 rady Miejskiej w Witkowie z dnia 23 lutego 2001 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Witkowie, w rejonie ul. Gnieźnieńskiej i ul. Braci Łukowskich	4,5	67
15.	Uchwała nr XXIII/236/01 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 23 lutego 2001 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 80/21 w miejscowości Witkowo przy ul. Dworcowej	0,07	100
16.	Uchwała nr XXIII/237/01 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 23 lutego 2001 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 122/4 we wsi Skorzęcin.	0,7	18
17.	Uchwała nr XXIII/238/01 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 23 lutego 2001 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 38/2 we wsi Skorzęcin.	0,2	100
18.	Uchwała nr XXIII/239/01 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 23 lutego 2001 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 184 we wsi Wiekowo.	2,0	22

19.	Uchwała nr XXIV/244/01 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 30 marca 2001 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 568/2 w miejscowości Witkowo przy ul. Wrzesińskiej i ul. Strzałkowskiej.	0,1	100
20.	Uchwała nr XXIV/245/01 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 30 marca 2001 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr 3/2 we wsi Strzyżewo Witkowskie.	0,3	100
21.	Uchwała nr XXV/251/01 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 27 kwietnia 2001 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr : 334/11, 334/10 i 334/9 w miejscowości Witkowo przy ul. Strzałkowskiej.	4,0	0
22.	Uchwała nr XXV/252/01 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 27 kwietnia 2001 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr : 56/15 w miejscowości Witkowo przy ul. Gnieźnieńskiej.	2,0	34
23.	Uchwała nr XXVIII/287/01 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 16 listopada 2001 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów osiedla budownictwa wielorodzinnego w Witkowie, przy ul. Czerniejewskiej.	18,8	100
24.	Uchwała nr XXX/316/02 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 22 lutego 2002 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa letniskowego w miejscowości Gaj (dz. nr : 222, 223, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246) i Wiekowie (dz. nr : 290, 291, 292, 304, 305, 306, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 210/18, 210/19, 210/20, 210/21, 210/22, 210/23, 210/24, 210/25, 210/26, 210/27, 210/28, 210/29, 210/30) gm. Witkowo.	1,0	80
25.	Uchwała nr VIII/69/03 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 19 września 2003 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości położonej w Witkowie przy ul. Gnieźnieńskiej.	1,2	65
26.	Uchwała nr IX/86/03 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21 listopada 2003 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie ulic: Poznańskiej, Parkowej, Polnej, Armii Poznań i Podgórznej w Witkowie.	4,5	56
27.	Uchwała nr XVII/148/04 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 listopada 2004 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działki o numerze ewidencyjnym 157/4 w Chładowie.	6,1	20
28.	Uchwała nr XVII/149/04 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 listopada 2004 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działki o numerze ewidencyjnym 18/4 w Kołaczkowie.	0,4	100
29.	Uchwała nr XVII/150/04 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 listopada 2004 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działek o numerach ewidencyjnych 91/7 i 91/8 w Małachowie Złych Miejsc.	1,2	32
30.	Uchwała nr XVII/151/04 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 listopada 2004 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działek o numerach ewidencyjnych od 14/2 do 14/5 w Strzyżewie Witkowskim.	3,3	7
31.	Uchwała nr XVII/152/04 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 listopada 2004 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działki o numerze ewidencyjnym 211/3 w Wiekowie.	0,1	100
32.	Uchwała nr XVII/153/04 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działki o numerze ewidencyjnym 80/25 w	0,04	100

	listopada 2004 r.	Witkowie.		
33.	Uchwała nr XVII/154/04 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 listopada 2004 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działek o numerach ewidencyjnych 37, 38 i części działki 687 w Witkowie oraz części działek 14/3 i 17 w Małachowie Wierzbiczany.	4,7	65
34.	Uchwała nr XVII/155/04 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 listopada 2004 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działki o numerze ewidencyjnym 1112/5 w Witkowie.	0,7	42
35.	Uchwała nr XVII/156/04 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 listopada 2004 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działki o numerze ewidencyjnym 1617/10 w Witkowie.	0,09	100
36.	Uchwała nr XVIII/164/04 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 29 grudnia 2004 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów części działki o numerze ewidencyjnym 35/12 w Skorzęcinie.	1,5	0
37.	Uchwała nr XVIII/165/04 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 29 grudnia 2004 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działki o numerze ewidencyjnym 36/47 w Skorzęcinie.	5,9	2
38.	Uchwała nr XVIII/166/04 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 29 grudnia 2004 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów części działki o numerze ewidencyjnym 205 w Wiekowie.	4,8	25
39.	Uchwała nr XVIII/167/04 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 29 grudnia 2004 r.	Uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów części działki o numerze ewidencyjnym 210/34 w Wiekowie.	1,1	68
40.	Uchwała nr XXX/280/06 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 22 września 2006 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w miejscowości Witkowo przy ul. Osiedlowej.	3,0	70
41.	Uchwała nr XXX/281/06 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 22 września 2006 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w miejscowości Witkowo przy ul. Lotniczej.	0,1	50
42.	Uchwała nr III/21/06 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 29 grudnia 2006 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Chładowie.	1,3	60
43.	Uchwała nr III/22/06 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 29 grudnia 2006 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Witkowie.	0,5	0
44.	Uchwała nr III/23/06 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 29 grudnia 2006 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Małachowie Wierzbiczany.	0,4	0
45.	Uchwała nr III/24/06 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 29 grudnia 2006 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Małachowie Złych Miejsc.	1,5	100
46.	Uchwała nr IV/38/07 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 28 lutego 2007 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w miejscowości Witkowo przy ul. Północnej.	0,1	100
47.	Uchwała nr IV/39/07 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 28	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 145/1, 155/4, 156/1, 157/1, 159/1, 159/2, 159/3, 159/4, 159/5, 159/6, 159/7, 159/8, 160/1,	215,0	17

	lutego 2007 r.	162/2, 164, 167, 175/4, 109, 111, 118/1, 118/2, 118/6, 118/7, 118/8, 118/9, 118/4, 118/5, 119, 48/10 oraz części działki nr 104, położonych w miejscowości Ćwierdzin, gmina Witkowo.		
48.	Uchwała nr IV/40/07 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 28 lutego 2007 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w miejscowości Kołaczkowo gmina Witkowo.	1,4	0
49.	Uchwała nr VII/64/07 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 29 czerwca 2007 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w miejscowości Jaworowo gmina Witkowo.	0,8	0
50.	Uchwała nr IX/84/07 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 16 listopada 2007 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w miejscowości Kołaczkowo, gmina Witkowo, działki nr 17/12, 17/15, 17/17, 18/3.	2,7	67
51.	Uchwała nr XVIII/161/08 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 21.11.2008 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Kosynierów Miłosławskich w miejscowości Witkowo i Strzyżewo Witkowskie.	0,8	42
52.	Uchwała nr XXV/215/09 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 26 czerwca 2009 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obszarze części działek 5240/2, 5241/1, 214 oraz działek 215, i 216 z przeznaczeniem pod drogę dojazdową do terenów eksploatacji kruszywa naturalnego ze złóż Ćwierdzin i Ćwierdzin KR, położonych w miejscowości Ćwierdzin, gm. Witkowo.	0,4	100
53.	Uchwała nr III/14/10 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 29 grudnia 2010 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Witkowo w obrębie ulicy Kwiatowej i Powidzkiej.	7,3	8
54.	Uchwała nr III/16/10 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 29 grudnia 2010 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Witkowo w obrębie ulicy Północnej.	6,0	73
55.	Uchwała nr III/17/10 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 29 grudnia 2010 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Witkowo w obrębie ulicy Dworcowej.	5,2	0
56.	Uchwała nr III/15/10 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 29 grudnia 2010 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Witkowo w obrębie ulicy Nowej i Dworcowej.	19,5	0
57.	Uchwała nr XI/88/2011 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 25 listopada 2011 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie ulicy Polnej i Jana Pawła II w miejscowości Witkowo.	0,6	100
58.	Uchwała nr XIV/128/2012 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 30 marca 2012 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 408/1 w miejscowości Witkowo.	0,3	75
59.	Uchwała nr XIV/129/2012 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 30 marca 2012 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 37 w miejscowości Małachowo Złych Miejsc, gm. Witkowo.	0,5	100
60.	Uchwała nr XXI/201/2012 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 30 listopada 2012 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki nr 364 położonej w miejscowości Mąkownica.	3,9	28
61.	Uchwała nr XXVIII/270/2013 Rady	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu działek w	6,9	17

	Miejskiej w Witkowie z dnia 27 września 2013 r.	Gaju o numerze ewidencyjnym 117/7 oraz Ostrowite Prymasowskie o numerach ewidencyjnych 3/3 i 3/7.		
62	Uchwała nr XXXII/307/2014 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 28 marca 2014 r.	Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek 689/5, 41/1, 41/2 w miejscowości Witkowo.	3,5	47
63	Uchwała nr XXXII/308/2014 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 28 marca 2014 r.	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 182/1, położonej w Wiekowie.	0,2	0
64	Uchwała nr VI/48/2015 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 29 kwietnia 2015 r.	Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części działki nr 31/27, położonej w miejscowości Chładowo, gm. Witkowo.	0,7	50

Analiza powyższych dokumentów pozwala stwierdzić, że plany te zajmują obecnie ponad 425 ha, co stanowi pokrycie 2,3% powierzchni gminy.

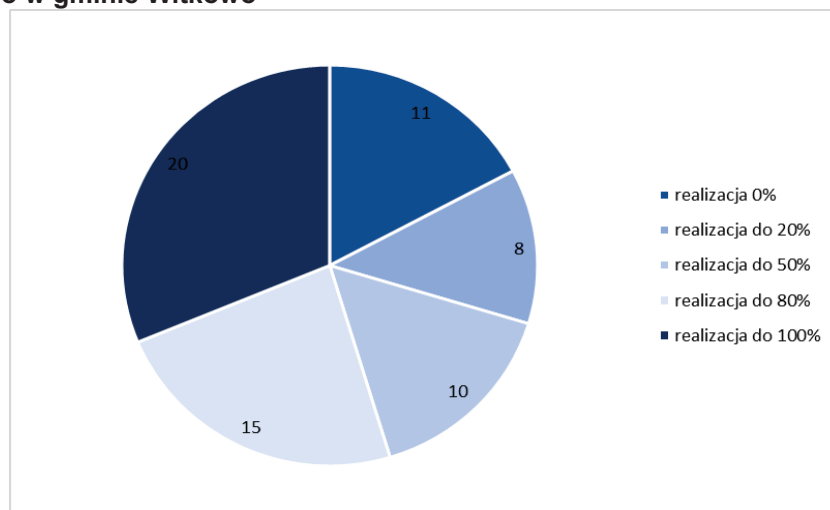
Plany miejscowe w kontekście ustalonych przeznaczeń terenów należy ocenić jako aktualne. Jedynie dla planu miejscowego w Strzyżewie Witkowskim składane były wnioski o zmianę przeznaczenia z terenów działalności gospodarczej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

Plany są nieaktualne w szczególności pod względem zgodności z obecnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany uchwalone do 2004 r. w oparciu o wcześniej obowiązującą ustawę nie spełniają szeregu warunków obecnie stawianym dokumentom planistycznym, jednakże plany te dotyczą terenów o niewielkich obszarach, stąd ich problematyka nie jest złożona. Nowsze plany nie zawierają wszystkich obecnie wymaganych elementów, gdyż przepisy stale są modyfikowane i uzupełniane np. o elementy dotyczące ochrony krajobrazu.

Należy rozważyć opracowanie planów miejscowych dla większych obszarów, obrębów geodezyjnych, by zapobiec realizacji inwestycji rozproszonych, niezgodnych ze studium. Nie jest zasadne sporządzanie zmian planów obowiązujących dla tak niewielkich obszarów, dla których obowiązują. Zmian należy dokonywać w kontekście otaczających terenów, z kompleksowym rozwiązaniem układów komunikacyjnych i innych zagadnień planistycznych.

Stopień ich realizacji przedstawia w układzie procentowym poniższy wykres:

Wykres 1 – Stopień realizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Witkowo



Co do realizacji planów w 95-100% to dotyczy ona w sumie 20-ciu planów w większości o niedużych powierzchniach.

15 planów miejscowych jest zrealizowane w 50-80%, a kolejne 10 zrealizowane jest w 20-50%. Plan te też obejmują obszary o niewielkiej powierzchni. Dotyczą w znacznej mierze zabudowy lotniskowej.

Plany zrealizowane w przedziale od 0 do 20% to plany o zróżnicowanej powierzchni, a jednym z nich jest plan miejscowy dla terenu górniczego. Realizacja tego planu następuje stopniowa w zależności od wydobycia.

W puli wszystkich obowiązujących planów 11 nie jest w ogóle realizowane w zakresie zagospodarowania terenów. Stanowią one 17 % całkowitej liczby planów. Największym obszarem dotąd niezainwestowanym pozostają teren przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w północnej części miasta Witkowo.

W kontekście wydawanych decyzji administracyjnych oraz obecnych działań inwestycyjnych w gminie, należy rozważyć sporządzenie analizy możliwości inwestycyjnych gminy w powiązaniu z prognozą demograficzną.

2 Ocena zgodności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium.

Obowiązujące miejscowe plany są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo, gdyż studium było opracowywane albo w trakcie obowiązywania miejscowych planów, albo ustalenia studium miały umożliwić uchwalenie miejscowego planu zgodnego z wcześniej złożonymi wnioskami.

Należy jednak pamiętać, że dla planów uchwalonych po 1994 r. a przed wejściem w życie obecnie obowiązującego studium nie było wymaganej przepisami prawa zgodności z ustaleniami studium. Ponadto w gminie istotną rolę planistyczną odgrywają decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. To decyzje w znacznej mierze kształtują rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ostatnim okresie, co zostanie przeanalizowane w kolejnych punktach.

3 Wnioski o sporządzenie bądź zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Witkowo od lutego 2014 r. do końca lipca 2018 r. zarejestrowano łącznie 23 różne wnioski o zmianę lub opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub SUIKZP. Kolorystycznie wyróżniono wnioski zgodne ze studium (kolor zielony) i niezgodne ze studium (kolor czerwony), częściowo zgodne (kolor szary).

W tabeli wnioski rozbito ze względu na lokalizację.

Tabela 2 – Rejestr wniosków o zmianę/sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo.

I.p.	Nr działki	Obręb	Wnioskowane Przeznaczenie	Zgodność ze Studium	Symbol w Studium
1	31/39	Chładowo	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	T/N	B_R/Rola
2	31/6	Chładowo	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	T	B_R

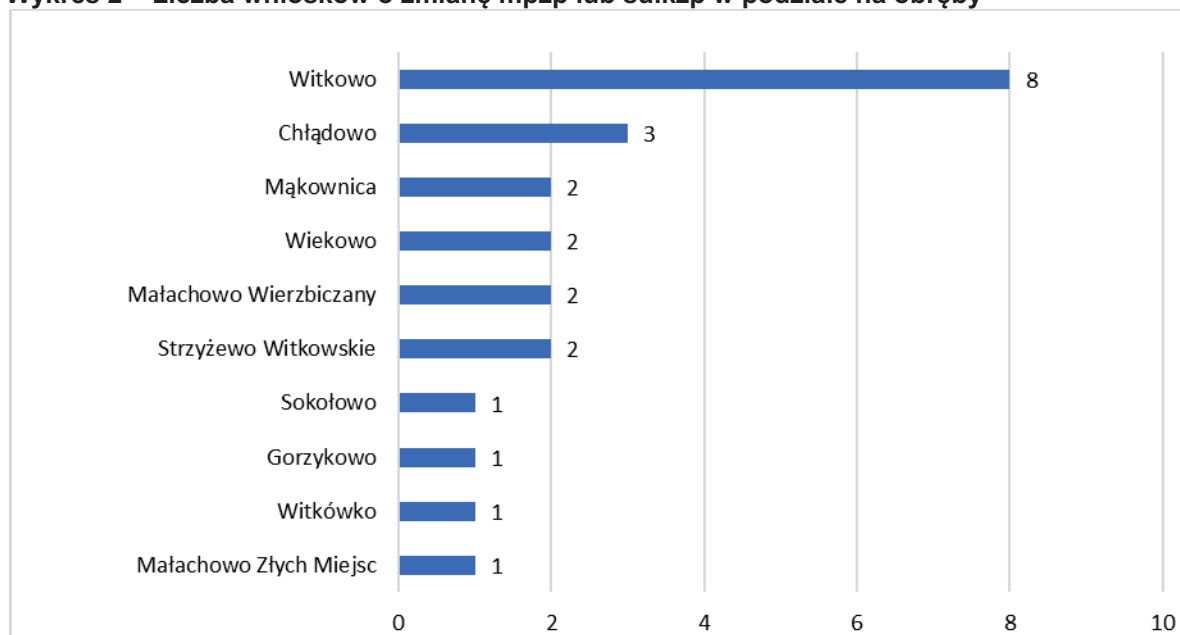
3	104, 105	Chłądowo	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	T	B_R
4	100/1	Gorzykowo	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	T	B_R
5	47/2	Małachowo Wierzbiczany	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	T	B_R
6	15	Małachowo Wierzbiczany	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	T/N	B_R/Rola
7	68/2 i 68/3	Małachowo Złych Miejsc	elektrownie wiatrowe	T	Tereny OZE
8	25/5	Mąkownica	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	T	B_R
9	15, 15/1	Mąkownica	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	N	Rola
10	20/2	Mąkownica	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	T/N	B_R/Rola
11	73/4, 73/6, 74/3, 74/5, 74/6, 75/3, 75/4, 75/5, 75/7, 79/4, 99, 100, 101, 102, 104, 105, 106, 107, 110, 111	Sokołowo	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	N	Rola/RZ/C_R
12	7/27	Strzyżewo Witkowskie	zabudowa mieszkaniowo-usługowa	T	E_R
13	63/9-63/80	Strzyżewo Witkowskie	zmiana obowiązującego planu (z terenu aktywizacji gospodarczej na tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług)	T	B_R
14	178/8	Wiekowo	rekreacja i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	T/N	D_R/Rola
15	205/26	Wiekowo	lokalizacja pola kempingowego	T/N	Rola
16	415/7	Witkowo	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	T	B_R
17	478/2	Witkowo	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	T	B_R
18	8/8, 9, 10	Witkowo	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	T	A_R
19	1492	Witkowo	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi	T	B_R
20	1/11	Witkowo	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	T/N	B_R/Rola
21	1222	Witkowo	budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, wielorodzinne i usługowe	T/N	B_R
22	899/1, 904/1, 909/4, 905	Witkowo	zmiana obowiązującego planu (przesunięcie pasa zieleni)	T	A_R
23	6, 8/8, 9, 10, 11/2, 11/6, 11/8, 13/15	Witkowo	budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, wielorodzinne i usługowe	T	A_R
24	5/9	Witkowo	budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, wielorodzinne i usługowe	N	Rola

25	1/1	Witkówko	elektrownia wiatrowa	T	Tereny OZE
----	-----	----------	----------------------	---	------------

Poniższy wykres przedstawia rozkład wniosków pod względem obrębów geodezyjnych, co pozwala zaobserwować w jakich lokalizacjach ich liczba jest największa.

Zestawienie to wraz z załącznikiem graficznym pokazującym rozmieszczenie wnioskowanych obszarów na studium pozwoli dogłębnie zanalizować ocenić i zdecydować o ewentualnych zakresach zmian dokumentów planistycznych.

Wykres 2 – Liczba wniosków o zmianę mpzp lub suikzp w podziale na obręby



Powyższy wykres obrazuje, że najwięcej wniosków dotyczy nieruchomości położonych w obrębie Witkowo. Analiza graficzna złożonych wniosków pozwala na stwierdzenie, że dotyczą głównie nieruchomości o niedużych powierzchniach w celu przeznaczenia ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dwa wnioski na tym tle się wyróżniają. Jeden dotyczący lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług w obrębie miasta Witkowo. Tu występuje częściowa zgodność ze studium. Drugi wniosek dotyczy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obrębie Sokołowo. Wniosek ten dotyczy terenów o łącznej powierzchni niemal 100 ha. Wniosek ten jest niezgodny ze studium.

Pozostałe wnioski obejmują w dużej mierze pojedynczych inwestorów.

Na poniższych wykresach zastosowano następujące oznaczenia:

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

U – zabudowa usługowa,

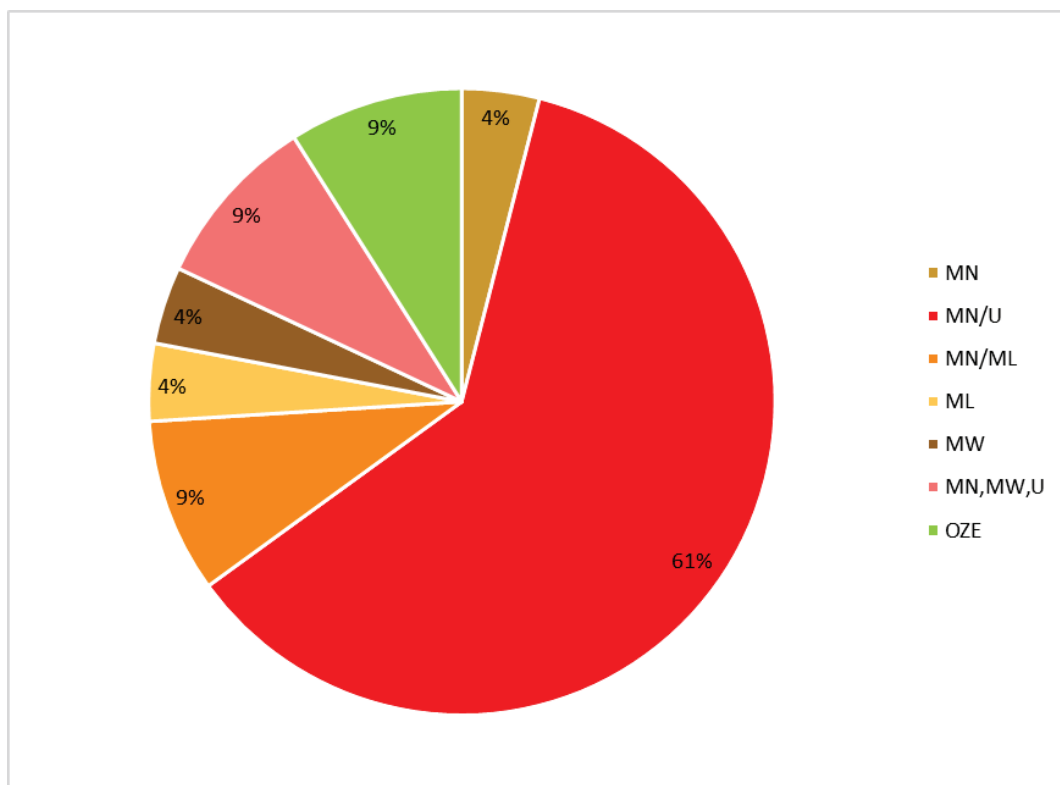
ML – zabudowa rekreacyjna,

MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

OZE – tereny inwestycji związanych z odnawialnymi źródłami energii.

Zastosowano też oznaczenia mieszane w zależności od treści wniosku.

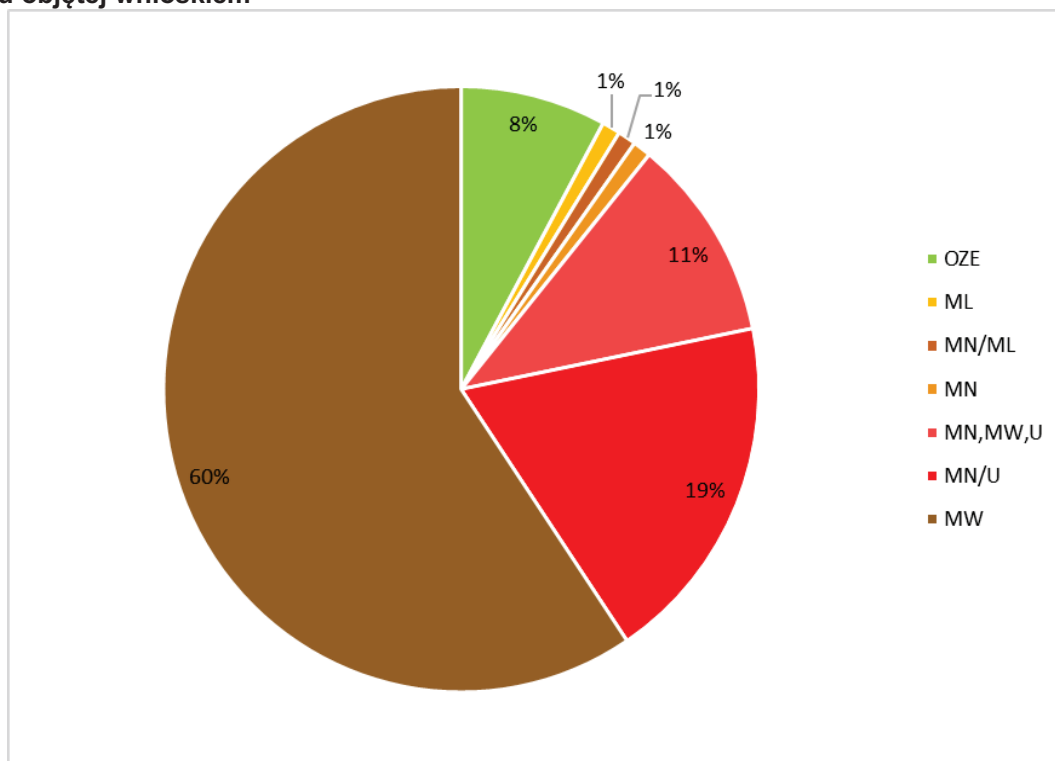
Wykres 3 – Udział procentowy wnioskowanych funkcji ogółem w odniesieniu do liczby wniosków



W zakresie wnioskowanych funkcji w grupie wniosków zarejestrowanych w gminie przeważają zdecydowanie wnioski dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, co jak pokazuje powyższy wykres stanowi 70% ogółu złożonych wniosków. Jak już wcześniej napisano, wnioski te pochodzą w dużej mierze od indywidualnych pojedynczych inwestorów – zapewne właścicieli terenów. 9% wniosków stanowią te dotyczące lokalizowania zabudowy mieszanej mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z usługami. Brak jest wniosków dotyczących zabudowy produkcyjnej. Zapewne niektóre wnioski dotyczące zabudowy usługowej mogą zawierać w swej intencji prowadzenie działalności gospodarczej, ale jeszcze niesprecyzowanej.

By szerzej pokazać skalę wniosków i wnioskowanych przeznaczeń, wykres poniżej pokazuje w ujęciu procentowym wielkości terenów ujętych we wnioskach.

Wykres 4 – Udział procentowy wnioskowanych funkcji ogółem w odniesieniu do powierzchni terenu objętej wnioskiem

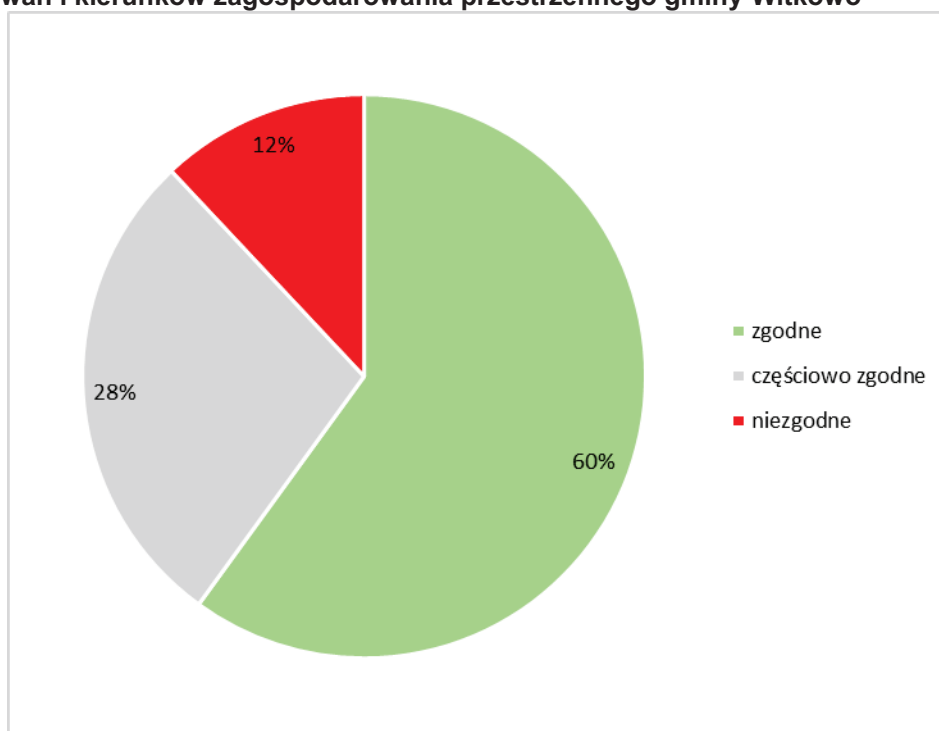


Wnioskami objęto ponad 167 ha powierzchni gminy. Na wykresie widać, jak jeden wniosek dotyczący lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zdominował powierzchniowo całą pulę wniosków.

W analizie złożonych wniosków wzięto pod uwagę kwestie zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo, co pozwala stwierdzić czy ich uwzględnienie wiązałoby się również z koniecznością zmiany tego dokumentu, czy też nie. Z przeprowadzonej analizy wynika, że większość (bo 60%) wniosków jest zgodna ze studium.

Wniosków niezgodnych jest w sumie 12% i ich realizacja wiązałaby się z koniecznością zmiany studium. Podkreślenia wymaga fakt, że wniosek największy obszarowo tj. dotyczący realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdują się w tej grupie. Częściowo zgodne ze studium to te wnioski, gdzie albo tylko jedna z wnioskowanych funkcji wpisuje się w obecne wytyczne studium, albo wnioskowany teren tylko częściowo przeznaczony jest pod zabudowę. Omówioną sytuację w sposób procentowy przedstawia poniższy wykres.

Wykres 5 – Udział procentowy wniosków (wg liczby) pod względem zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo



Na mapowym załączniku graficznym, przedstawiono rozmieszczenie obszarów wnioskowanych o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany studium, z wyróżnieniem stopnia ich zgodności z zapisami studium.

4 Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ramach analizy aktualności planów miejscowych, brano pod uwagę podstawę prawną sporządzenia planów miejscowych przed wejściem w życie obecnie obowiązującej ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym uznano, że plany wykonane przed obowiązywaniem cyt. ustawy są częściowo aktualne, ale nie w pełni, gdyż wymogi co do zakresu planu się różnią w stosunku do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Jednakowoż stwierdzić należy, że plany te obowiązują i zasadniczo spełniają swoją rolę w zagospodarowaniu przestrzennym, służąc w dalszym ciągu jako podstawa zagospodarowania terenu, mimo oczywistych ułomności. Takich planów jest 26. Stanowią one 40% wszystkich obowiązujących planów.

Należy rozważyć opracowanie planów miejscowych dla większych obszarów, obrębów geodezyjnych, by zapobiec realizacji inwestycji rozproszonych, niezgodnych ze studium. Nie jest zasadne sporządzanie zmian planów obowiązujących dla tak niewielkich obszarów, dla których obowiązują. Zmian należy dokonywać w kontekście otaczających terenów, z kompleksowym rozwiązaniem układów komunikacyjnych i innych zagadnień planistycznych.

5 Ocena w postępowaniu w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.1. Zestawienie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w opracowaniu.

Z przeanalizowanej sytuacji planistycznej wynika, że gmina realizuje założoną politykę przestrzenną w studium poprzez opracowywanie planów miejscowych, jednak w bardzo niewielkim zakresie. Dominuje wydawanie decyzji administracyjnych. Faktycznie nie ma planów będących w opracowaniu, gdyż dla wywołanych uchwałą terenów wydano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nie zmienia to sytuacji planistycznej w gminie.

Tabela 3 - Zestawienie planów miejscowych, dla których gmina przystąpiła do opracowania.

id	Nr uchwały	nazwa planu	ETAP
1	XXVI/222/09 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 18 września 2009 r.	przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie miejscowości Małachowo Żłych Miejs i Witkówko, gm. Witkowo z przeznaczeniem na lokalizację elektrowni wiatrowych	dla tej inwestycji zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy
2	VII/60/2011 Rady Miejskiej w Witkowie z dnia 28 czerwca 2011r.	przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr 2093, 1268/8, 1268/9, 1268/10, 1280/4, 1280/5 położonych w Witkowie	prace wstrzymane; dla tej inwestycji została wydana decyzja o warunkach zabudowy

5.2. Ocena w postępowaniu prac planistycznych.

Ponieważ żadna procedura dotycząca opracowania miejscowego planu się obecnie nie toczy, nie ma postępu w pracach planistycznych ani nie ma postępu w realizacji polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo. Powierzchnia pokrycia gminy planami miejscowymi nie ulega powiększeniu.

6 Wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W poprzednio opracowanej analizie aktualności dokumentów planistycznych napisano: „Dla właściwej struktury przestrzennej rozwijających się jednostek osadniczych w gminie Witkowo, niezbędne jest sukcesywne sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przed uruchamianiem kolejnych terenów inwestycyjnych. Terenami pretendującymi do sporządzenia planów miejscowych są nowe tereny inwestycyjne wyznaczone w Studium oraz tereny w granicach istniejących jednostek osadniczych, które wymagają uporządkowania.”

Biorąc pod uwagę brak jakichkolwiek działań w wytyczonym kierunku, należy ocenić, że wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego nie jest realizowany.

W gminach wiejskich, o podobnym charakterze jak gmina Witkowo, obejmowanie planami całych obrębów ma na celu zapobieżenie chaotycznej sukcesji gruntów rolniczych

i stabilizację procesów inwestycyjnych w gminie. Jest to często jedyny słuszny sposób na utrzymanie pożądanego stanu ładu przestrzennego i krajobrazu wiejskiego.

Z analizy złożonych wniosków oraz wydawanych decyzji o warunkach zabudowy można wywieść, że największą ich liczbę wydaje się w obrębie Witkowo, a następnie w obrębach: Wiekowo, Dębina, Skorzęcin Nadleśnictwo. Zatem decyzje wydawane są bądź na terenie miasta, bądź w obrębach, gdzie dominuje zabudowa rekreacyjna i chęć mieszkańców na zmianę tego rodzaju zabudowy na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla zabudowy rekreacyjnej gmina posiada obowiązujące miejscowe plany.

Należy przede wszystkim rozważyć opracowanie miejscowych planów dla obrębów w sąsiedztwie jezior, tak by zapobiec niekontrolowanemu rozwojowi zabudowy mieszkaniowej. Następnie należy opracować plany miejscowe dla obrębów sąsiadujących bezpośrednio z miastem – przede wszystkim Strzyżewo Witkowskie i Chładowo.

Proponuje się zatem następującą kolejność opracowywania planów miejscowych, w zależności od rodzaju potrzeb oraz pilności rozwiązywania problemów przestrzennych:

- 1) Wiekowo, Dębina, Strzyżewo Witkowskie, Ostrowite Prymasowskie i Gaj – plany regulujące lokalizację zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z określeniem zakazów dla terenów rolniczych i terenów cennych przyrodniczo, plany obejmujące całe obręby dla kompleksowego rozwiązania zagadnień planistycznych, w kontraście do obecnie obowiązujących planów;
- 2) Strzyżewo Witkowskie, Chładowo – delimitacja jednostek osadniczych wsi oraz ochrona gruntów rolnych na terenach przyległych;
- 3) Ewentualna zmiana planów i opracowanie nowych planów w mieście Witkowo – w przypadku uwzględnienia części wniosków oraz aktualizacji zamierzeń planistycznych – wnioski są w większości zgodne ze studium.

7. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Witkowo.

- 1 Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2015-2018

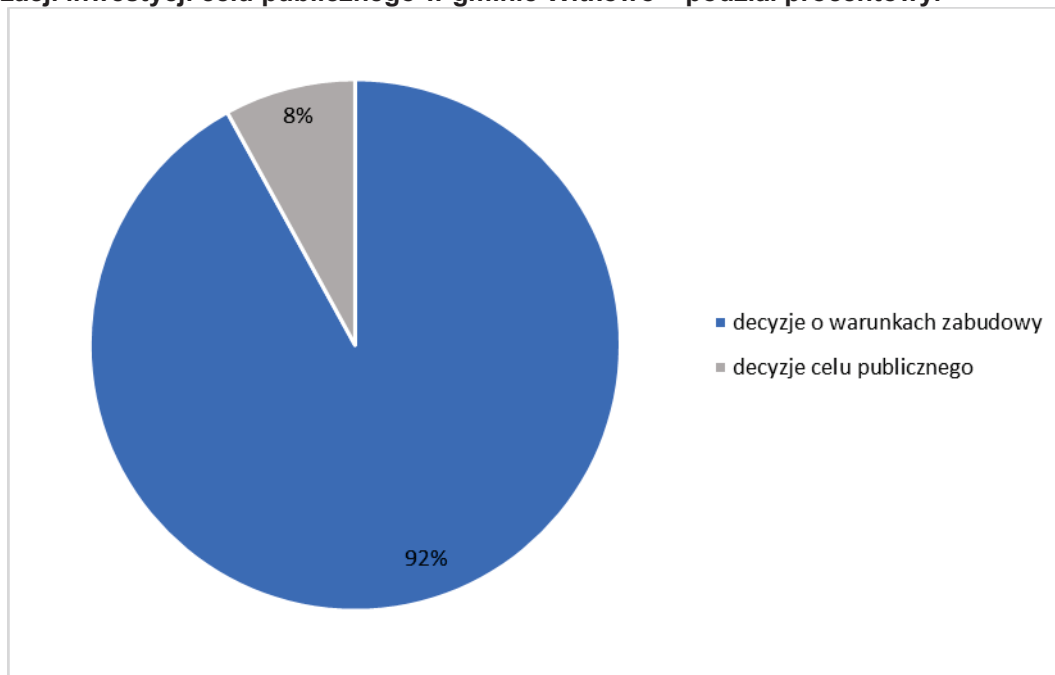
Dostępne dane wynikające z rejestru decyzji stanowią dokumentację będącą przedmiotem analiz w tym zakresie. W dalszej części rozdziału znajdują się zestawienia, które stworzono w oparciu o te dane.

Tabela 4 – Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Witkowo w podziale na lata.

Lp	Rok	Liczba decyzji o wzizt (nowe)	zmiany decyzji o wzizt	Liczba decyzji cp	Ogółem
1	2015	84	6	3	93
2	2016	127	8	22	157
3	2017	121	37	9	167
4	2018 (maj)	44	11	5	60
RAZEM lata 2015-2018		376	62	39	477

Z powyższego zestawienia wynika, że średnio rocznie w gminie wydaje się od 100 do 150 decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzji celu publicznego, jednak zróżnicowanie roczne może być spore, co widać po różnicy między rokiem 2015 a 2016 czy 2017. W roku 2017 widać znaczny wzrost liczby decyzji będących zmianą decyzji wydanej wcześniej (dowzist). Zmiany dotyczą zwykle niektórych tylko parametrów inwestycji, co świadczy o faktycznej chęci realizacji inwestycji i sporządzaniu projektu budowlanego.

Wykres 6 – Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Witkowo – podział procentowy.



2 Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2015-2018

Liczba wydanych decyzji w podziale na obręby w ramach poszczególnych lat jest przedstawiona w poniższej tabeli. Należy stwierdzić, że część decyzji (głównie inwestycji celu publicznego) wydana była na nieruchomości w kilku obrębach w ramach jednej decyzji. W związku z tym, liczba przedstawiona poniżej jest wyższa niż liczba wydanych decyzji ogółem. Zestawienie to pozwala jednak przeanalizować dynamikę procesów inwestycyjnych dla każdego obrębu osobno w podziale na dany rok.

Tabela 5 - Zestawienie wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Witkowo w podziale na lata i obręby.

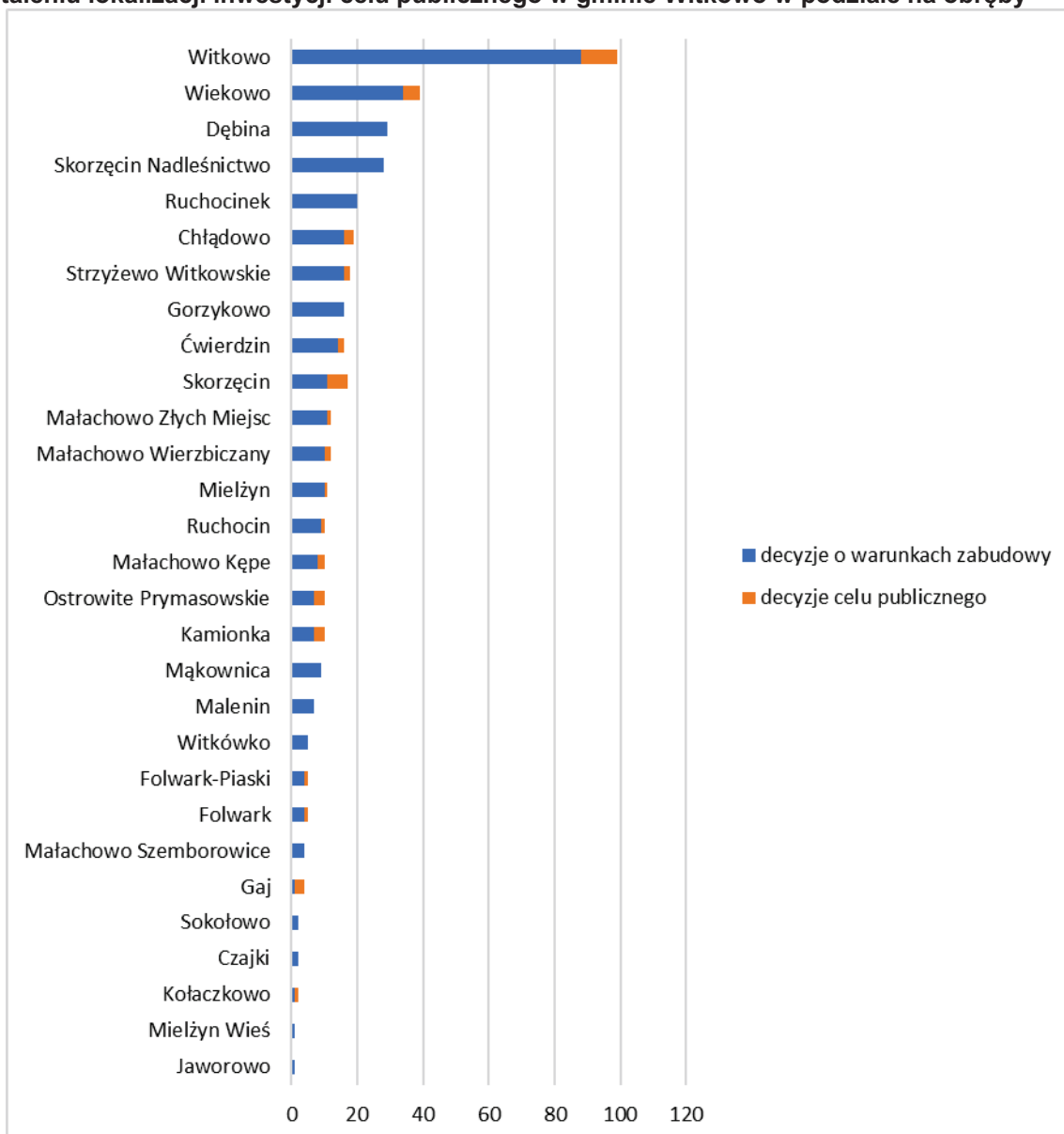
Obręb	2015	2016	2017	2018	Razem
Chładowo	2	5	14	6	27
Czajki	0	0	2	0	2
Ćwierdzin	4	8	4	3	19
Dębina	9	8	10	5	32
Folwark	1	3	1	0	5
Folwark Piaski	2	4	1	0	7

Gaj	0	3	0	1	4
Gorzykowo	6	6	2	2	16
Jaworowo	0	0	1	0	1
Kamionka	3	3	4	2	12
Kołaczkowo	0	1	0	1	2
Królewiec	0	0	0	0	0
Malenin	0	3	4	0	7
Małachowo Kępe	1	2	5	4	12
Małachowo Szemborowice	3	0	1	0	4
Małachowo Wierzbiczany	1	4	6	3	14
Małachowo Złych Miejsc	1	3	6	2	12
Mąkownica	2	5	3	1	11
Mielżyn	4	6	1	2	13
Odrowąż	0	0	0	0	0
Ostrowite Prymasowskie	3	3	3	2	11
Ruchocin	1	2	7	1	11
Ruchocinek	5	5	13	1	24
Skorzęcin	2	9	5	1	17
Skorzęcin Nadleśnictwo	2	18	11	1	32
Sokołowo	1	1	0	0	2
Strzyżewo Witkowskie	2	8	13	1	24
Wiekowo	6	20	12	6	44
Witkowo	31	31	38	15	115
Witkówko	0	3	2	1	6
SUMA	92	164	169	61	486

W tabeli oznaczono kolorem pola z wartością 0, dla uzmysłowienia w jakich obrębach nie występowało o decyzje. W latach 2015-2018 nie wydano żadnej decyzji w obrębach Królewiec i Odrowąż.

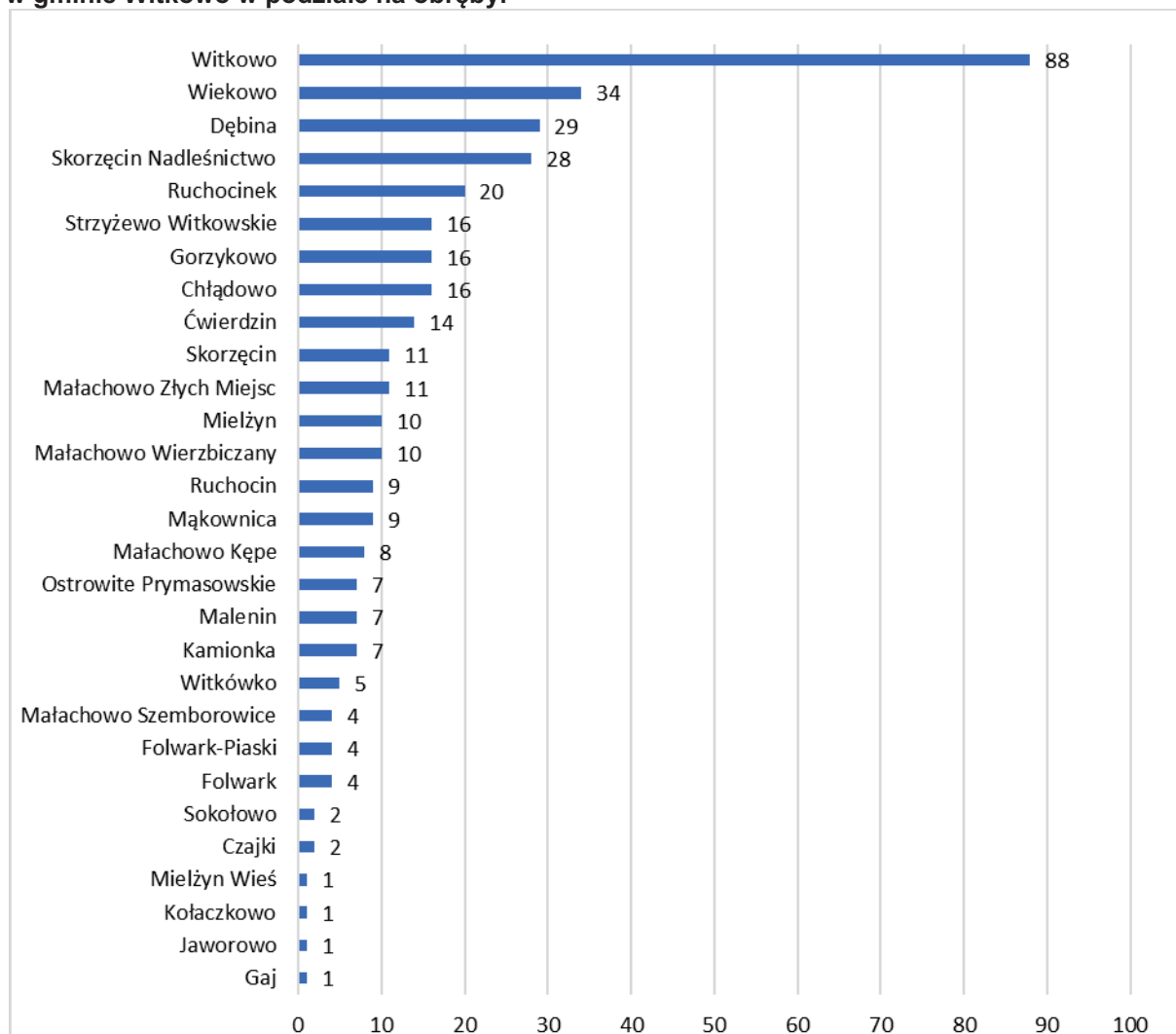
Poniżej przedstawiono zestawienie dotyczące liczby wydanych decyzji łącznie w latach 2015-2018 w podziale na obręby.

Wykres 7 – Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w gminie Witkowo w podziale na obręby



Poniżej przedstawiono analizy dotyczące decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z pominięciem decyzji celu publicznego.

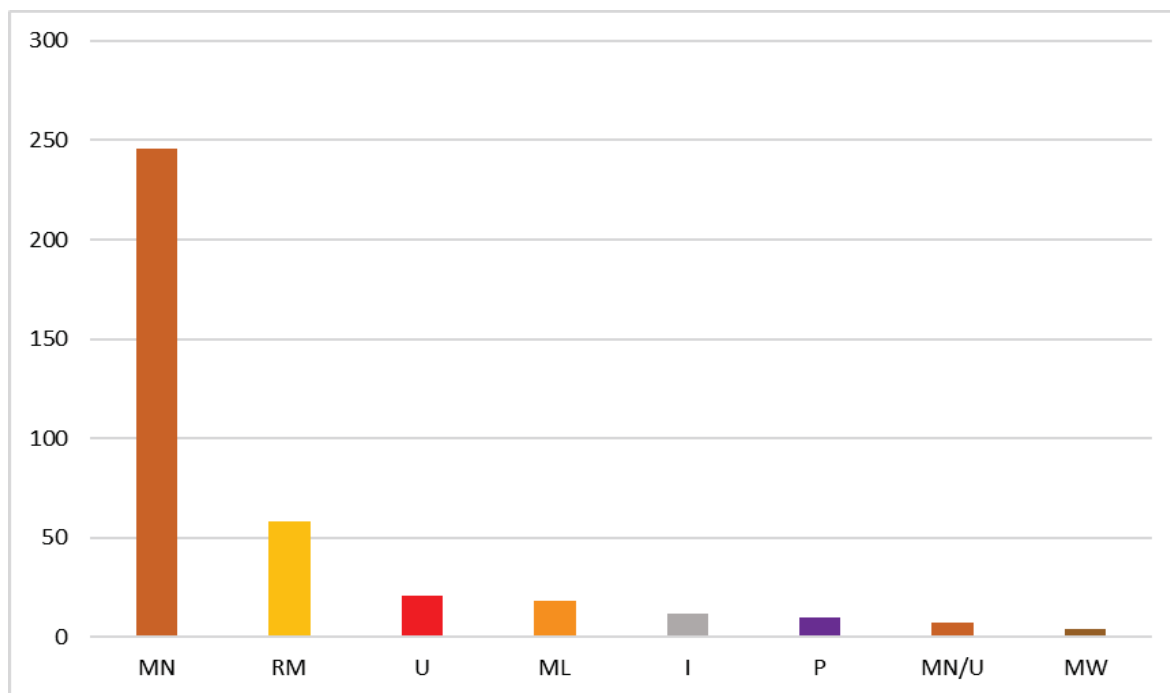
Wykres 8 – Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w gminie Witkowo w podziale na obręby.



Z zestawienia wynika, że zdecydowanie najwięcej decyzji wydano dla obrębu Witkowo (23% wszystkich). Wydane decyzje celu publicznego nie zmieniają istotnie hierarchii obrębów biorąc pod uwagę liczbę wydanych decyzji ogółem.

Zależności pomiędzy rodzajami funkcji, na jakie były wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przedstawia poniższy wykres.

Wykres 9 – Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2015-2018 w podziale funkcjonalnym.



Oznaczenia;

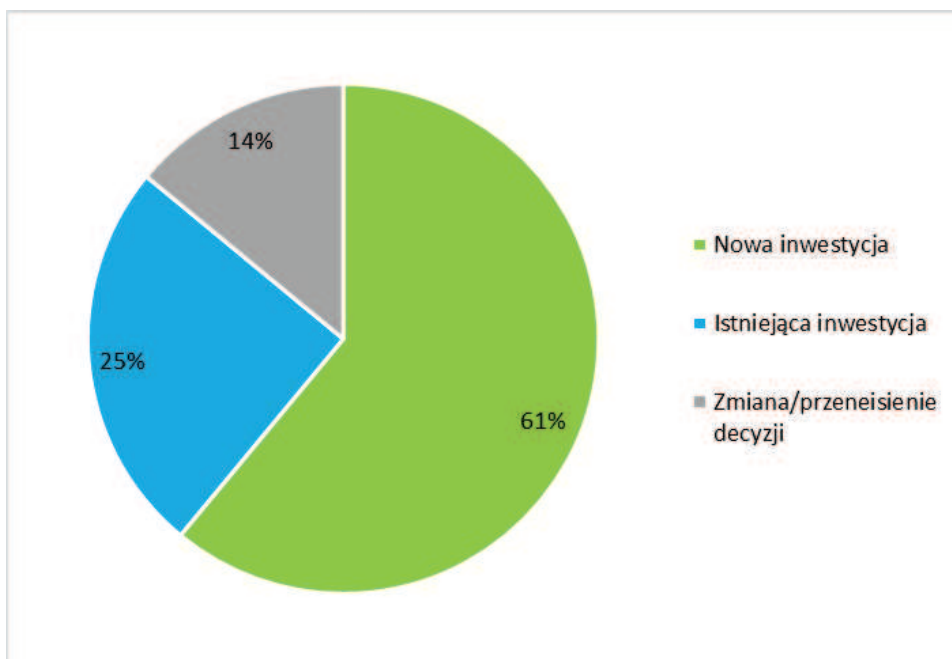
- MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- RM – zabudowa zagrodowa
- U – zabudowa usługowa
- ML – zabudowa rekreacyjna, letniskowa
- I – infrastruktura techniczna
- P – zabudowa produkcyjna
- MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
- MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

Zgodnie z powyższym, ponad 65% decyzji wydawanych jest na zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Kolejne 15% dotyczy zabudowy zagrodowej. Dane te odzwierciedlają obecne trendy w rozwoju zabudowy w gminie. Mały jest udział decyzji dotyczących rozwoju usług czy działalności gospodarczej.

W ujęciu funkcjonalnym nie brano pod uwagę decyzji będących zmianą decyzji wydanych wcześniej. Poniżej przedstawiono wykres obrazujący w ujęciu procentowym ilość decyzji będących zmianą wcześniej wydanych decyzji oraz ilość inwestycji zupełnie nowych i inwestycji będących zmianą budynków już istniejących.

Analizowano decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ze względu, że to te decyzje wynikają z wniosków inwestorów prywatnych i to one mogą w sposób pozytywny lub negatywny wpływać na rozwój zabudowy na terenie gminy. Decyzje celu publicznego realizują inwestycje zwykle w reakcji na rozwój zabudowy na danym terenie.

Wykres 10 – Wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w latach 2015-2018 w podziale na rodzaj.



3 Ocena zgodności ze studium.

Zasadniczo, niezgodności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ze studium w największym stopniu polegają na zezwoleniu na zabudowę na terenach rolnych (co dotyczy również zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej w ramach zabudowy zagrodowej), gdy taka zabudowa faktycznie nie służy produkcji rolniczej.

Występuje też kilka przypadków wydania decyzji na lokalizację zabudowy mieszkaniowej na terenach przeznaczonych w studium pod inwestycje z przewagą zabudowy związanej z działalnością gospodarczą. Tu jednak niezgodność ze studium nie występuje.

Należy mieć na uwadze, że obecny ustawowy brak konieczności zgodności decyzji ze studium może skutkować pogłębiającą się dysharmonią zakładanego rozwoju przestrzennego, od faktycznego. Tym samym gmina często nie może w pełni realizować przyjętej polityki przestrzennej, ponieważ nie dysponuje wystarczającymi narzędziami, żeby zapewnić sobie pożądany kierunek rozwoju. Wymagana jest zatem bieżąca weryfikacja i konsekwentna realizacja planów miejscowych, które stanowią bezpośrednie przełożenie polityki przestrzennej wyrażonej w studium w akcie prawa miejscowego.

8. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz wynikająca z niej ocena szans i zagrożeń rozwoju przestrzennego miasta i gminy.

1 Szanse.

Analizując opisane w dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo potrzeby i możliwości rozwoju gminy – można stwierdzić, że są one nadal aktualne.

Do niewątpliwych atutów gminy należą:

- szeroka oferta terenów do rozwoju działalności gospodarczej
- grunty rolnicze o wysokich klasach bonitacyjnych,
- duże możliwości powiązania rolnictwa z turystyką
- bardzo dobrze rozwinięta infrastruktura społeczna gminy

- dobrze rozwinięta lokalna infrastruktura komunalna,
- atrakcyjność przyrodnicza gminy.

Gmina Witkowo stanowi ośrodek o znaczeniu lokalnym dla mniejszych miejscowości, a jednocześnie jej mieszkańcy związani są zawodowo z większymi ośrodkami miejskimi (Września, Gniezno). Na uwagę zasługuje fakt zainwestowania przez Gminę w infrastrukturę techniczną i społeczną, która poprawia warunki życia mieszkańców. Są to inwestycje związane z drogami, chodnikami, placami zabaw, zieleńcami, boiskami do gier, budynkami i budowlami sportowo-rekreacyjnymi. Tego typu inwestycje sprawiają, że w gminie „dobrze się mieszka”, co stanowi atut dla nowych jej mieszkańców i przeciwdziała odpływowi ludności do aglomeracji miejskich.

Krajobraz gminy charakteryzuje się dużą atrakcyjnością w jej północnej części - tam też występuje największa różnorodność przyrodnicza (w tym: formy ochrony przyrody). Sieć osad tej części gminy cechuje rozdrobnienie i malownicze położenie z uwagi na pofałdowanie terenu. Atrakcyjność krajobrazowa gminy stanowi jej duży atut, który jest wykorzystywany w postaci terenów zagospodarowanych zabudową letniskową i ośrodków wypoczynkowych cieszących się dużą popularnością w okresie wiosenno-letnim.

Południowa część gminy – to krajobraz związany z uprawami i produkcją rolniczą, wykorzystującą gleby bardzo dobrych klas bonitacyjnych. Jednocześnie przebieg drogi wojewódzkiej sprzyja koncentracji zagospodarowania związanego z aktywizacją gospodarczą, korzystającą z dostępności komunikacyjnej.

Szansami rozwoju przestrzennego będą utrzymanie i zrównoważony rozwój:

- ośrodka miejskiego o znaczeniu lokalnym (głównie miasto Witkowo),
- ośrodka turystycznego w północnej części gminy,
- upraw i produkcji rolniczej w południowej części gminy,
- koncentracji aktywizacji gospodarczej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych.

Tym niemniej w związku ze zmianą przepisów w zakresie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gmin należałoby uzupełnić dokument o analizę potrzeb i możliwości rozwoju gminy wraz z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę przy uwzględnieniu aktualnej prognozy demograficznej.

Biorąc pod uwagę, że część terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych nie jest w ogóle zabudowana, należałoby ponownie zweryfikować potrzeby w skali całej gminy.

2 Zagrożenia.

Dla zrównoważonego rozwoju każdej gminy w ujęciu ogólnym i perspektywicznym niekorzystnym zjawiskiem jest prawne oddzielenie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu od polityki przestrzennej gmin wyrażanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Decyzje te nie muszą i często nie odzwierciedlają polityki przestrzennej gmin wyrażanej w dokumentach nadrzędnych. Jest to ewidentne zagrożenie dla ładu przestrzennego, który jest wspólnym dobrem. Szczególnie groźne może to być dla krajobrazu północnej części gminy, który jest jej atutem. Może on ulec degradacji bądź utracie. W tej sytuacji, proponuje się objęcie terenów szczególnie atrakcyjnych planami miejscowymi, które będą sprzyjać zachowaniu obecnego charakteru gminy.

Dotyczy to również obecnie aktualnych zagadnień odnawialnych źródeł energii a zwłaszcza elektrowni wiatrowych, których lokalizacja nie jest obojętna dla krajobrazu ani dla zabudowy. Tu również, niezależnie od obszarów wyznaczonych w studium, należy wziąć pod uwagę konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i to głównie ze względów ochronnych dla istniejącej i ewentualnej nowej zabudowy oraz komfortu życia mieszkańców gminy. Obecne przepisy dotyczące lokalizacji elektrowni wiatrowych są skonkretyzowane w zakresie odległości takich inwestycji od zabudowy mieszkaniowej. W momencie uchwalenia studium takie przepisy nie obowiązywały. Ryzyko zatem w tym zakresie znacznie się zmniejszyło. Jednak należy wziąć pod uwagę również możliwość realizacji innych inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii.

W chwili obecnej największym zagrożeniem jest zjawisko dotyczące wielu gmin tj. odpływ mieszkańców z gminy ujemne saldo migracji, zmniejszanie się przyrostu naturalnego. Trend jest niekorzystny, a wysiłki podejmowane przez m.in. samorządy mogą się okazać niewystarczające.

Rozwój może nie przebiegać w sposób harmonijny i równomierny, zagrożeniem jest stopniowa stagnacja gminy.

Zagrożeniem realizacji polityki przestrzennej jest zaprzestanie sukcesywnego wykonywania planów miejscowych. Nie bez znaczenia jest tutaj również fakt licznych zmian w obowiązujących przepisach prawa. W chwili obecnej, rozwój gmin przebiega dwutorowo – tj. za pośrednictwem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, lub też za pomocą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Decyzje o wizerunku miały, zgodnie z intencją ustawodawcy, jedynie stanowić uzupełnienie w stosunku do planów miejscowych i nie zmuszać gmin do każdorazowego sporządzania planów miejscowych na obszarach stanowiących jedynie uzupełnienie zabudowy. Okazało się jednak, że inwestycje realizowane są znacznie częściej dzięki decyzjom, a nie dzięki planom. Co więcej, stopień realizacji planów miejscowych statystycznie przedstawia się dużo słabiej niż stopień realizacji decyzji. Rzeczywistość prawna planowania przestrzennego poddawana jest licznym zmianom, tak więc jej kształt może ulec zmianom. Niepewność legislacyjna nie sprzyja rozwojowi, w tym rozwojowi przestrzennemu.

Również niedawno przyjęta tzw. specustawa mieszkaniowa (Ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Dz. U. z 2018 r., poz. 1496) może mieć znaczący wpływ na realizację większych inwestycji mieszkaniowych bez potrzeby uchwalania miejscowych planów. Może to zachwiać ideą planowania przestrzennego i sprzyjać realizowaniu inwestycji bez uwzględnienia kontekstu urbanistycznego.

9. Wnioski i rekomendacje.

W niniejszym opracowaniu kompleksowo przeanalizowano dane dotyczące decyzji administracyjnych, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących i w opracowaniu, a także studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Analizie poddano również wnioski o zmianę planu miejscowego, bądź studium i w ślad za tym - planu miejscowego.

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Witkowo należy uznać za aktualne, ponieważ jako takie spełnia swoje zadanie – tj. jego ustalenia są wiążące dla planów miejscowych. Jednak gmina obecnie nie realizuje polityki przestrzennej ustalonej w studium – nie są opracowywane plany miejscowe.

Głównym narzędziem planistycznym pozostają decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Gmina nie ogranicza możliwości ingerencji zabudowy w tereny rolnicze.

Wnioski dotyczące planów miejscowych obowiązujących:

- plany miejscowe pokrywają ok. 2,3 % powierzchni gminy,
- plany miejscowe dzielą się zasadniczo na 2 grupy: częściowo aktualne (czyli opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym) oraz aktualne (czyli opracowane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- plany obowiązujące zasadniczo są zgodne ze studium,
- stopień ich realizacji przebiega w sposób nierównomierny.

Wnioski o opracowanie, bądź zmianę planu miejscowego/studium są rejestrowane od roku 2014 i są w dużej mierze składane przez właścicieli terenów i na niewielkie inwestycje za wyjątkiem wniosku o realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Sokołowie.

Analiza decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w tym lokalizacji inwestycji celu publicznego) pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków:

- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczą przede wszystkim zabudowy mieszkaniowej,
- duży udział jest decyzji będących zmianą decyzji wydanej wcześniej,
- najwięcej inwestycji realizowane jest w mieście Witkowo,
- niewiele inwestycji związanych z działalnością usługową czy produkcyjną.
- istnieje stosunkowo niewielki ruch inwestycyjny na terenie gminy.

Reasumując, studium należałoby uzupełnić o nowe wymagania dotyczące oszacowania chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o prognozę demograficzną. Należy poza tym dążyć do opracowania miejscowych planów dla większych terenów – obrębów z największą liczbą inwestycji. Realizacja wielkoobszarowych planów miejscowych nie jest zdaniem łatwym, ale w gminie o takim charakterze jak Witkowo jest ona jak najbardziej słuszną. Pozwoli to na realizację polityki przestrzennej wytyczonej w studium i ograniczy rozpraszanie zabudowy.



10. Załączniki graficzne.

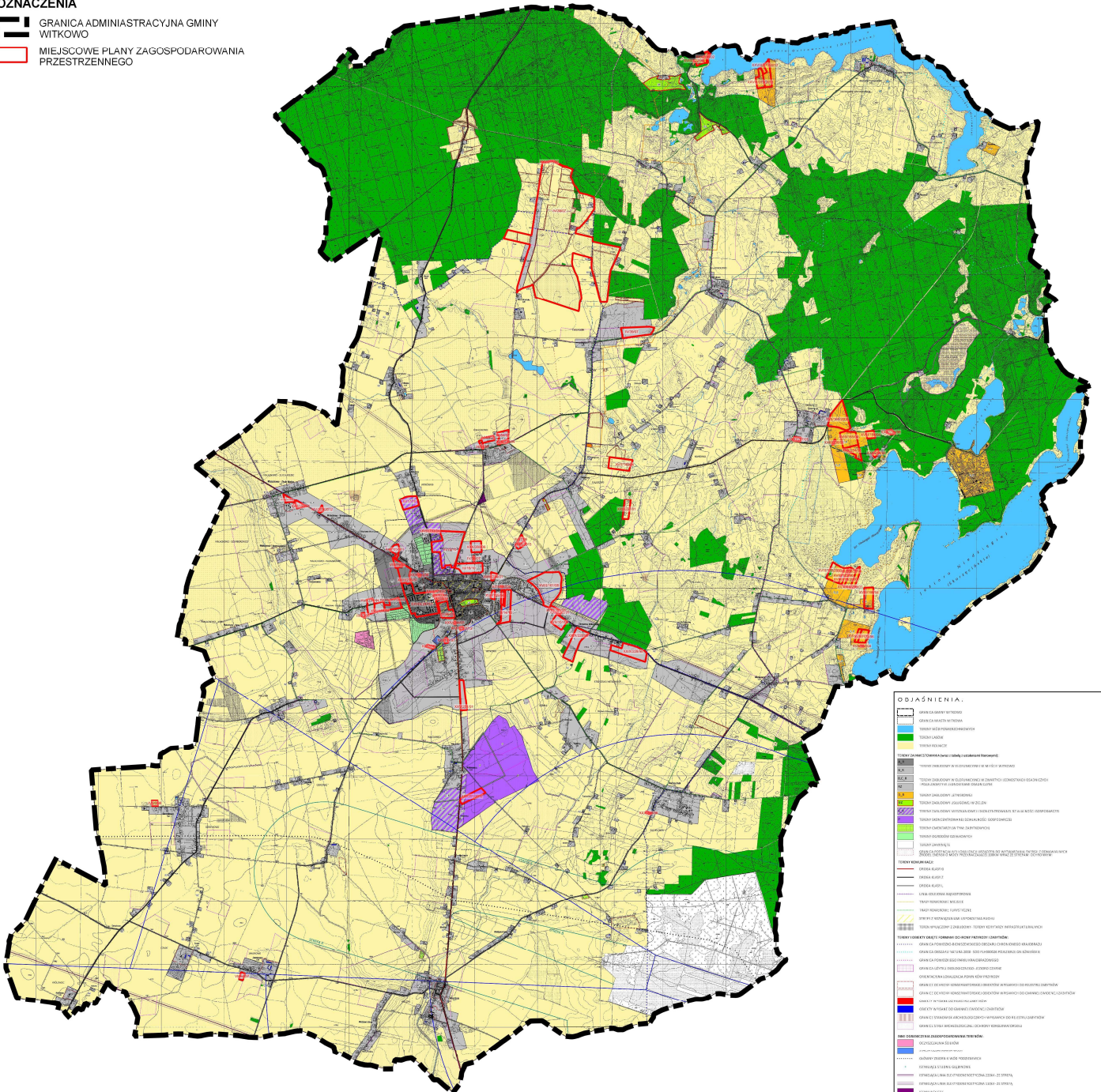
- 1 Analiza wniosków składanych do zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy na tle studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – skala 1:20000
- 2 Analiza obowiązujących planów miejscowych na tle studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – skala 1:20000

OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WITKOWO

ANALIZA ROZMIESZCZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW MIEJSCOWYCH NA TLE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OZNACZENIA

-  GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY WITKOWO
-  MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO




ODJAŚNIENIA.




	TERENY OBRONNOŚCI
	GRANICA WODNA W WITKOWO
	TERENY WIEZIENIOWE
	TERENY LĄKOWE
	TERENY LEŚNE
	TERENY ZARĘBIKOWE
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)
	TERENY ZARĘBIKOWE W OGRANICZENIU WIELKOŚCI (WYKAZANE W PLANIE)

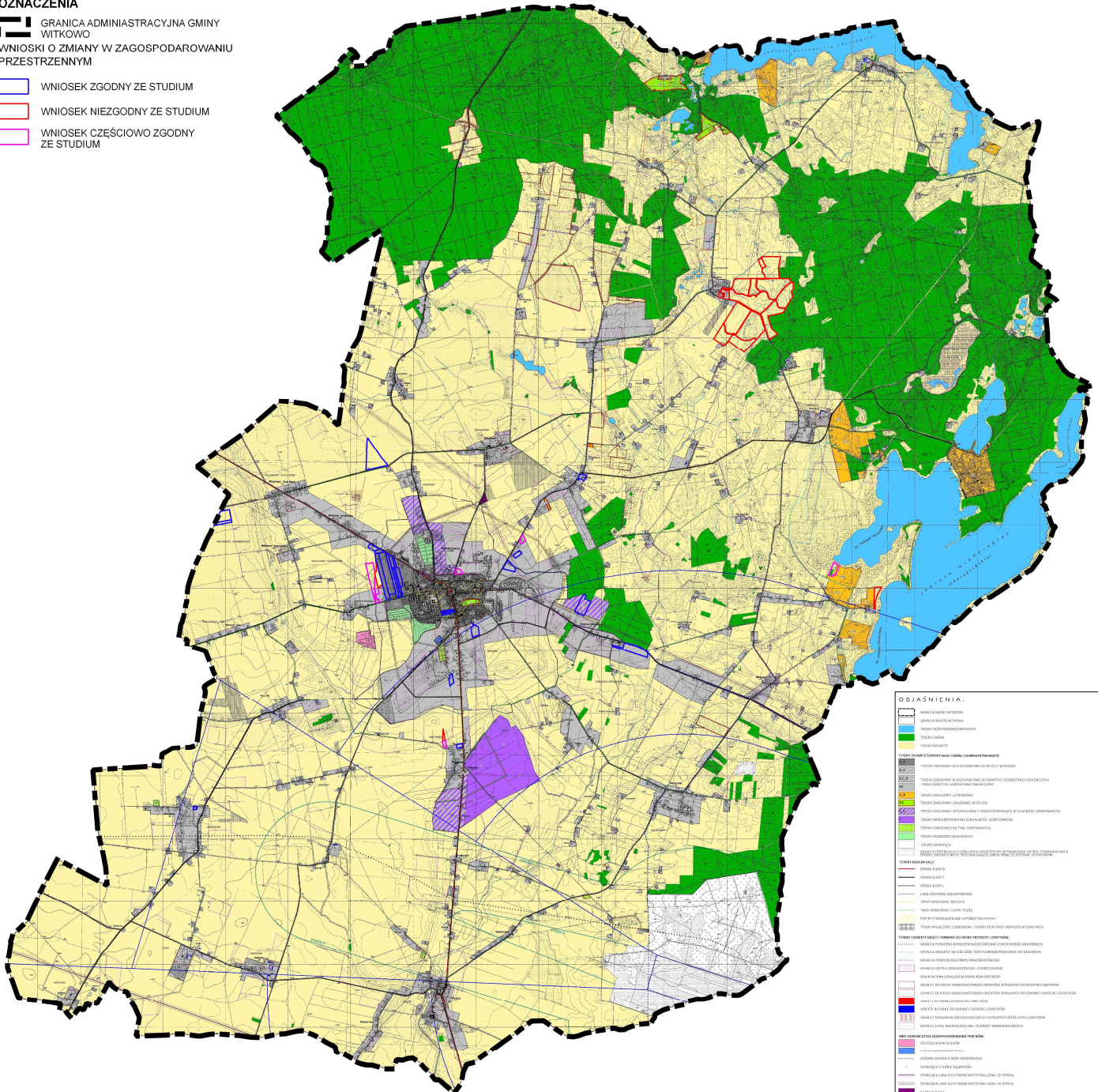
OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WITKOWO

ANALIZA WNIOSKÓW SKŁADANYCH DO ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY NA TLE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OZNACZENIA

 GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY WITKOWO
WNIOSKI O ZMIANY W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

-  WNIOSEK ZGODNY ZE STUDIUM
-  WNIOSEK NIEZGODNY ZE STUDIUM
-  WNIOSEK CZĘŚCIOWO ZGODNY ZE STUDIUM



ODJAŚNIENIA.

	WNIOSEK ZGODNY ZE STUDIUM
	WNIOSEK NIEZGODNY ZE STUDIUM
	WNIOSEK CZĘŚCIOWO ZGODNY ZE STUDIUM
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY WITKOWO
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)
	TERENY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO (ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE)