



Cymblik & Górewicz

## PROJEKTOWANIE URBANISTYCZNE WOJCIECH GÓREWICZ

ul. Moczyńskiego 1 70-492 Szczecin

PRACOWNIA

ul. Ogińskiego 15, 71-431 Szczecin

tel./fax: 91 422 47 21, kom.: 601 910 623

e-mail: cgurbanistyka@interia.pl

Szczecin, czerwiec 2014 r.

### **ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WIDUCHOWA ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

zgodnie z Art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

#### **1. WSTĘP**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa, sporządzono na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647; zmiany: Dz. U. z 2012 r. poz. 951 i poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446; z 2014 r. poz. 379), przyjęte zostało Uchwałą Nr XXVI/223/2013 Rady Gminy Widuchowa z dnia 30 grudnia 2013 r.

Wykonane zostało jako aktualizacja studium przyjętego Uchwałą Nr XXX/308/98 Rady Gminy Widuchowa z dnia 18 czerwca 1998 r., zmienionego kolejnymi uchwałami: Nr VI/48/2003 z dnia 23 kwietnia 2003 r., Nr XXVIII/249/2005 z dnia 28 października 2005 r., Nr XVI/170/2008 z dnia 16 września 2008 r., Nr XXXI/320/2010, Nr XXXI/321/2010 z dnia 29 kwietnia 2010 r., Nr IX/69/2011 z dnia 13 września 2011 r. oraz Nr X/80/2011 z dnia 3 listopada 2011 r., sporządzona w granicach administracyjnych gminy, w pełnym zakresie określonym w art. 10 ustawy, z rysunkiem na mapach w skali 1:10 000 z zasobów Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

##### **1.1. Podstawa prawna opracowania**

Podstawą prawną opracowania oceny aktualności Studium i analizy jest art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowanie studium i jego aktualizacja jest ustawowym obowiązkiem gminy.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy, co najmniej raz w czasie kadencji rady gminy, wójt dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy i przekazuje radzie gminy wyniki tej analizy. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium, a w przypadku uznania go za nieaktualny, podejmuje działania w celu jego zmiany, zgodnie z wymogami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy, w związku z art. 27.

##### **1.2. Materiały wejściowe do oceny aktualności**

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planów miejscowych,
- wydane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- **podjęte uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego.**

## 2. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM

### 2.1. Zgodność studium z przepisami art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wejście w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie której sporządzono obowiązujące studium, zwiększa wymogi merytoryczne zawartości studium i, rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, ustala wymogi dotyczące stosowania standardów przy zapisywaniu ustaleń oraz wymóg określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na rysunku studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa opracowane jako zmiana na podstawie art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, definiuje uwarunkowania wynikające z:

- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy;
- 8) stanu prawnego gruntów;
- 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych;
- 12) występowania terenów górniczych;
- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W studium określa się w szczególności:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy;
- 2) kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 7) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe;
- 9) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;



- 10) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych;
- 11) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- 12) inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Przed przystąpieniem do sporządzania studium, na jego potrzeby wykonano opracowanie ekofizjograficzne zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155 poz. 1298) zawierające:

- 1) rozpoznanie i charakterystykę stanu oraz funkcjonowania środowiska, udokumentowane i zinterpretowane przestrzennie w zakresie:
  - a) poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań oraz procesów zachodzących w środowisku,
  - b) dotychczasowych zmian w środowisku,
  - c) struktury przyrodniczej obszaru, w tym różnorodności biologicznej,
  - d) powiązań przyrodniczych obszaru z jego szerszym otoczeniem,
  - e) zasobów przyrodniczych i ich ochrony prawnej,
  - f) walorów krajobrazowych i ich ochrony prawnej,
  - g) jakości środowiska oraz jego zagrożeń wraz z identyfikacją źródeł tych zagrożeń;
- 2) diagnozę stanu i funkcjonowania środowiska, a w szczególności:
  - a) ocenę odporności środowiska na degradację oraz zdolności do regeneracji,
  - b) ocenę stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych, w tym różnorodności biologicznej,
  - c) ocenę stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania,
  - d) ocenę zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi,
  - e) ocenę charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku,
  - f) ocenę stanu środowiska oraz jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia;
- 3) wstępną prognozę dalszych zmian zachodzących w środowisku, polegającą na określeniu kierunków i możliwej intensywności przekształceń i degradacji środowiska, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie;
- 4) określenie przyrodniczych predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze;
- 5) ocenę przydatności środowiska, polegającą na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru;
- 6) określenie uwarunkowań ekofizjograficznych, formułowanych w postaci wniosków z analiz, prognoz i ocen, o których mowa w pkt 1-5, stosownie do przedmiotu i skali sporządzanego opracowania, które w szczególności obejmują:
  - a) określenie przydatności poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych, a w szczególności: mieszkaniowej, przemysłowej, wypoczynkowo-rekreacyjnej, rolniczej, leśnej, uzdrowskiej, komunikacyjnej, z uwzględnieniem infrastruktury niezbędnej do prawidłowego spełniania tych funkcji,
  - b) wskazanie terenów, których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej obszaru, powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej,

- c) określenie ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska oraz wskazanie obszarów, na których ograniczenia te występują.

Opracowanie to było podstawą do identyfikacji przydatności pod poszczególne funkcje oraz identyfikacji obszarów i obiektów chronionych, w tym objętych ochroną prawną na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, wyznaczonych w celu ochrony najcenniejszych przyrodniczo siedlisk oraz rzadkich i zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt. Zasady zachowania i ochrony tych obszarów oraz innych obszarów i obiektów przyrodniczych określono w studium.

## **2.2. Ocena aktualności**

Studium uchwalone dnia 30 grudnia 2013 r. uwzględniło obecny stan zagospodarowania obszaru gminy, wymogi ochrony środowiska przyrodniczego i środowiska kulturowego gminy. Ustalając jako podstawową zasadę kształtowania struktur osiedleńczych zachowanie zwartej zabudowy poszczególnych jednostek, z możliwością ich rozwoju w sposób zapobiegający nadmiernemu rozproszeniu, studium uwzględniło oczekiwania mieszkańców wyrażone w trakcie procedury jego opracowania, jak również biorąc pod uwagę składane w poprzednich latach wnioski o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, które świadczyły o oczekiwanych kierunkach rozwoju.

Studium obecne jednoznacznie definiuje poszczególne strefy funkcjonalne: strefy zabudowy mieszkaniowej różnych form, strefy usługowe, strefy usługowo-produkcyjne, strefy turystyczne i sportowe, strefy rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, ustalając ograniczenia i podstawowe wymogi ich zagospodarowania.

Istotnym ograniczeniem ewentualnej presji rozproszonego, niekontrolowanego zagospodarowania jest ustalenie zasad ochrony terenów cennych przyrodniczo oraz obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych, które eliminują zabudowę związaną z pobytem ludzi, a zakaz taki ustalono poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich obszarów przewidzianych w studium pod taką funkcję.

Jak wynika z wniosków o ustalenie warunki zabudowy i zagospodarowania terenu złożonych po dniu wejścia w życie obecnego studium, jest to dokument spełniający oczekiwania mieszkańców gminy. Żaden z wniosków nie wykraczał poza strefy funkcjonalne określone w studium.

W związku z powyższym należy uznać, że obecnie obowiązujące studium, w tym z powodu jego ok. półrocznego funkcjonowania, jest w pełni aktualne, a nie są obecnie zgłaszane żadne zamierzenia inwestycyjne skutkujące koniecznością jego zmiany.

## **3. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

- 1) Uchwała Nr XI/108/95 Rady Gminy w Widuchowej z dnia 15 listopada 1995 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego (zabudowa mieszkaniowa) (Dz. Urz. Woj. Szcz. z 1996 r. Nr 1, poz. 2);
- 2) Uchwała Nr XIX/211/97 Rady Gminy w Widuchowej z dnia 14 marca 1997 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa, obejmującej teren przeznaczony na cele składowo-przeładunkowe w Ognicy (Dz. Urz. Woj. Szcz. z 1997 r. Nr 5, poz.38);
- 3) Uchwała Nr XXX/305/98 Rady Gminy w Widuchowej z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowości



- Widuchowa obejmujących tereny przeznaczone pod zalesienia (Dz. Urz. Woj. Szcz. z 1998 r. Nr 19, poz.150);
- 4) Uchwała Nr XIX/184/2000 Rady Gminy Widuchowa z dnia 10 listopada 2000 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa – zmiana przebiegu drogi wojewódzkiej Nr 122 (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2000 r. Nr 36, poz.478);
  - 5) Uchwała Nr XXXII/316/2002 Rady Gminy Widuchowa z dnia 5 lipca 2002 r. w sprawie zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2002 r. Nr 54, poz.1221);
  - 6) Uchwała Nr IV/34/2003 Rady Gminy Widuchowa z dnia 28 lutego 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa z przeznaczeniem terenów pod kopalnię kruszywa naturalnego w obrębie Widuchowa 3 (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2003 r. Nr 25, poz. 366);
  - 7) Uchwała Nr VI/56/2003 Rady Gminy Widuchowa z dnia 19 maja 2003 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa z przeznaczeniem terenów na cele lokalizacji farmy wiatrowej oraz urządzeń towarzyszących, w tym korytarzy infrastrukturalnych (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2003 r. Nr 53, poz. 905);
  - 8) Uchwała Nr X/90/2003 Rady Gminy Widuchowa z dnia 30 października 2003 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa w zakresie zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej Nr 122 Krzywiny - Kłodowo (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2003 r. Nr 110, poz.1859);
  - 9) Uchwała Nr X/91/2003 Rady Gminy Widuchowa z dnia 30 października 2003 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa miejscowości Żarczyn w zakresie zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej Nr 122. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2003 r. Nr 110, poz.1860).
  - 10) Uchwała Nr XII/107/2003 Rady Gminy Widuchowa z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa z przeznaczeniem terenów pod kopalnię kruszywa naturalnego w obrębie geodezyjnym Ognica (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2004 r. Nr 6, poz.128);
  - 11) Uchwała Nr XXI/219/2009 Rady Gminy Widuchowa z dnia 25 marca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa dla terenu usług sportu i rekreacji położonego w obrębie Krzywiny (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2009 r. Nr 21 poz. 821);
  - 12) Uchwała XXIII/247/09 Rady Gminy Widuchowa z dnia 28 maja 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miejscowości Widuchowa pomiędzy ul. Krasickiego, Tatrzęską, a rzeką Odrą, położonego w obrębach Widuchowa 1 i 2. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2009 r. Nr 58 poz. 1514);
  - 13) Uchwała Nr XXXIV/353/2010 Rady Gminy Widuchowa z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa w rejonie miejscowości Żelechowo;
  - 14) Uchwała Nr XXXIV/354/2010 Rady Gminy Widuchowa z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Ponadgminnego Zakładu Zagospodarowania Odpadów „Czarnówko” w gminie Widuchowa;
  - 15) Uchwała Nr VIII/58/2011 Rady Gminy Widuchowa z dnia 17 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa w rejonie miejscowości Żelechowo z przeznaczeniem terenów pod lokalizację farmy elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną i strefami oddziaływania;

- 16) Uchwała Nr VIII/59/2011 Rady Gminy Widuchowa z dnia 17 czerwca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Widuchowa w rejonie miejscowości Lubicz z przeznaczeniem terenów pod lokalizację farmy elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną i strefami oddziaływania.
- 17) Uchwała XXVII/238/2014 Rady Gminy Widuchowa z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Widuchowa.
- 18) Uchwała XXVII/239/2014 Rady Gminy Widuchowa z dnia 17 marca 2014 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowa w zakresie zmiany przebiegu drogi wojewódzkiej Nr 122 na odcinku Krzywiny-Kłodowo.

Po przeanalizowaniu ustaleń obowiązujących planów należy stwierdzić, że zachowują swoją aktualność i spełniają cele, którym mają służyć. Wyjątkami są plany, których zmian, wymienionych powyżej, już dokonano:

- plan w pkt 1 zmieniony uchwałą wymienioną w pkt. 17,
- plan w pkt 8 zmieniony uchwałą wymienioną w pkt. 18.

### **3.1. Podjęte opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

- 1) w dniu 10 września 2009 r. Rada Gminy Widuchowa podjęła Uchwałę Nr XXV/265 /2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Widuchowej w obrębie geodezyjnym Kłodowo, z przeznaczeniem terenu pod hipiczny zespół rekreacyjny,
  - z powodu braku uzgodnienia wymaganego w art.17 pkt 6c ustawy, w związku z art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, t.j. braku zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych kl. III na cele nierolnicze, plan nie został zakończony;
- 2) na wniosek właściciela terenu w dniu 26 czerwca 2014 r. Rada Gminy Widuchowa podjęła Uchwałę Nr XXIX/270/2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ponadgminnego Zakładu Zagospodarowania Odpadów „Czarnówko”, przyjętego Uchwałą Nr XXXIV/354/2010 Rady Gminy Widuchowa z dnia 9 listopada 2010 r.,
  - zmiana ma na celu powierzchniowe ograniczenie terenu przeznaczonego na cele Zakładu, z ustaleniem na pozostałym terenie funkcji produkcyjno - bazowo - magazynowych, dla których sąsiedztwo zakładu gospodarki odpadami nie będzie stanowić nadmiernej uciążliwości; zmiana ta jest zgodna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

### **3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wskazane w studium do opracowania**

#### **Marvice:**

- strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – 1 MU, 2 MU (obręb Dębogóra);

#### **Dębogóra:**

- strefa obsługi komunikacji – KS;

#### **Widuchowa:**

- miejscowość Widuchowa w rozdzieleniu na kilka struktur:
  - obszar pomiędzy ul. Ogrodową – Grunwaldzką i rzeką Odrą w kierunku ptn. do granic kompleksów MU,

- obszar pomiędzy ul. Ogrodową – Grunwaldzką, drogą krajową Nr 31 i kompleksem leśnym,
- obszar pomiędzy ul. Grunwaldzką, Robotniczą (DK31), Krasickiego, rzeką Odrą,
- obszar pomiędzy ul. Grunwaldzką, Robotniczą, płd. granicą cmentarza i kompleksem leśnym,
- obszar pomiędzy ul. Tatrzańską (DK31), płd. granicą cmentarza, drogą krajową Nr 31.

**Żarczyn:**

- strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – MU,
- strefa obsługi komunikacji – KS;

**Kiełbice:**

- strefa turystyki i rekreacji – 1 UTL;
- strefa turystyki i rekreacji – 2 UTL wraz z terenami rolniczymi z zakazem zabudowy – Rz (obręb Krzywiny);

**Ognica:**

- strefy usługowo-produkcyjne – UP,
- strefa obsługi komunikacji – KS,
- strefa turystyki i rekreacji – UTL;

**Rynica:**

- strefa turystyki i rekreacji – UTL.

Zakłada się możliwość opracowywania miejscowych planów w obrębach stref rozwojowych w zależności od potrzeb, pod warunkiem wyodrębniania jednostek – zadań uzasadnionych pod względem funkcjonalno-przestrzennym, np. kwartał zabudowy, obszar między naturalnymi barierami, jak drogi, linie kolejowe itp. Preferuje się wyznaczanie tych jednostek w pierwszej kolejności przy terenach zainwestowanych.

Opracował Wojciech Górewicz

