

Projekt

z dnia 24 lutego 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 2021 r.

w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 32 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Santok uchwala co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok przedstawioną przez Wójta Gminy Santok, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, stwierdza się że:

- 1) Konieczna jest aktualizacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Należy opracować miejscowe planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów o największym ruchu inwestycyjnym;
- 3) Część obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymaga aktualizacji.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

Renata Nowosad

INSPEKTOR
gospodarki przestrzennej
Magdalena Zagróbka

KIEROWNIK
Referatu Rozwoju Gospodarczego
[Signature]

Sekretarz Gminy Santok
Krzysztof Karwatowicz

WÓJTA GMINY SANTOK
Paweł Pisarek

Agata Smorowłńska
advokat

ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY SANTOK

*[W celu oceny aktualności studium
i planów miejscowych wójt, burmistrz albo
prezydent miasta dokonuje analizy zmian
w zagospodarowaniu przestrzennym gminy ...]*



URZĄD GMINY SANTOK

Stan na 30 lipca 2020 r.

Załącznik nr 1 do Uchwały nr
Rady Gminy Santok z dnia 2021 r.

Spis treści

1. Wprowadzenie.....	3
2. Cel i metoda opracowania.....	3
3. Analiza aktualności zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	4
4. Analiza aktualności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	7
5. Zainteresowanie inwestycyjne - analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wydanych pozwoleń na budowę.....	20
6. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Santok.....	26
7. Wnioski oraz przyszła polityka przestrzenna gminy Santok.....	27
8. Program działań.....	29

1. Wprowadzenie

Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym, wymagającym okresowej oceny przyjętych kierunków polityki przestrzennej, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które stanowią zbiór wytycznych dla opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planów inwestycyjnych i innych opracowań specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gminy.

Dla osiągnięcia przyjętych w studium celów i kierunków rozwoju przestrzennego istotne jest monitorowanie i koordynowanie działań podejmowanych przy realizacji przyjętych ustaleń. Do realizacji tego celu służy okresowa ocena przyjętych przez Radę Gminy i obowiązujących na terenie gminy dokumentów kształtujących ład przestrzenny, czyli studium i planów miejscowych. Ocena ta jest sporządzana pod kątem zmieniających się w czasie uwarunkowań i potrzeb, jak również dotyczy analizy zmian w strukturze przestrzennej gminy. Obowiązek oceny aktualności studium i planów miejscowych wynika z art. 32 ustawy z dnia z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), który brzmi: *„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 art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego”*.

2. Cel i metoda opracowania

Celem opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Santok jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni gminy, ocena aktualności dokumentów planistycznych oraz określenie przyszłej polityki przestrzennej.

Jako metodę wykonania niniejszej analizy przyjęto ocenę zgodności ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (tych obowiązujących, a także tych będących w trakcie sporządzania) z faktycznym stanem

zagospodarowania gminy oraz z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach.

Ponadto przeanalizowano strukturę wydawanych w gminie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a także wydanych pozwoleń na budowę. Szczególną uwagę poświęcono obszarom o największym zainteresowaniu inwestycyjnym, wymagającym stałego monitorowania oraz aktualizowania i tworzenia nowych planów miejscowych.

Na podstawie dokonanych analiz określono obszary wymagające działań planistycznych oraz zaproponowano wieloletni harmonogram takich prac.

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Santok składa się z części tekstowej oraz załączników graficznych, stanowiących integralną część niniejszej analizy.

3. Analiza aktualności zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisu art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) nie jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że nie należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa w Rzeczypospolitej Polskiej. Studium jest natomiast aktem wewnątrznie obowiązującym w gminie, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych oraz przy wykonywaniu działań związanych z realizacją polityki przestrzennej. Ustalenia studium nie stanowią jednak podstawy prawnej dla decyzji administracyjnych, w szczególności nie stanowią podstawy dla decyzji o pozwoleniu na budowę, ani decyzji o warunkach zabudowy czy decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Santok przyjęto uchwałą Nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17 marca 2005 r. Ze względu na wpływające wnioski dotyczące zmiany przewidzianych w dokumencie funkcji oraz konieczność uwzględnienia nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego związanych między innymi z lokalizacją strategicznych inwestycji na terenie gminy, Rada Gminy Santok podjęła

dnia 21 lutego 2008 r. uchwałę nr XX/101/2008 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok. W następstwie powyższego, dnia 30 grudnia 2013 r. Rada Gminy Santok przyjęła uchwałę nr XXXIV/266/13 w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok.

Skargę na powyższą uchwałę Wojewoda Lubuski złożył do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim. Wojewódzki Sąd Administracyjny po rozpoznaniu sprawy stwierdził, że wskazane w uchwale nieprawidłowości stanowią naruszenie zasad sporządzenia zmian studium w całym jego zakresie, a co za tym idzie stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w całości (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 28 kwietnia 2016 r. Sygn. akt. II SA/Go 981/15).

Mając na uwadze powyższe, wskazać należy, iż wciąż obowiązujące studium stanowi uchwała nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17 marca 2005 r.

Od czasu uchwalenia obowiązującego studium zaszły liczne zmiany w przepisach prawa, w tym między innymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.). W świetle powyższego stwierdza się, iż przyjęte zgodnie z obowiązującymi w chwili uchwalenia przepisami studium nie zawiera niektórych obecnie obligatoryjnych elementów. Jako jeden z najważniejszych uznać należy wymóg oparcia się w procesach planistycznych na analizach ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognozach demograficznych, wieloletniej prognozie finansowej oraz bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę, co umożliwia dokładniejsze określenie wizji i celów rozwoju przestrzennego uwzględniając realne potrzeby i możliwości gminy. Do elementów które nie zostały przeanalizowane i ewentualnie zawarte w obowiązującym studium należą również: warunki zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej, wyznaczenie terenów przeznaczonych pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii i ich stref ochronnych oraz terenów przeznaczonych pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe. Dodatkowo wart podkreślenia jest fakt, iż Sejmik Województwa Lubuskiego nie uchwalił do tej pory audytu krajobrazowego, w związku z czym nie

jest możliwe uwzględnienie w SUIKZP gminy Santok rekomendacji i wniosków z niego wynikających.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy musi uwzględniać również zasady określone w dokumentach strategicznych wyższego szczebla. W związku z powyższym konieczne jest przeprowadzenie analizy zgodności oraz wprowadzenie ewentualnych zmian wynikających z dokumentów uchwalonych później niż obowiązujące studium, t.j.: Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (z roku 2011), Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego (z roku 2018), Strategii Rozwoju Województwa Lubuskiego 2030 (planowane uchwalenie w roku 2021) oraz Strategii – Programu Rozwoju Gminy Santok na lata 2015-2023 (z roku 2015).

Wskazać należy również, iż w tak długim okresie czasu, który minął od uchwalenia studium, zmieniła się zarówno sytuacja społeczna i gospodarcza gminy, a także struktura przestrzenna tej jednostki administracyjnej i potrzeby jej mieszkańców. Dowodem powyższego stwierdzenia są napływające do urzędu gminy wnioski o zmianę zapisów ww. dokumentu. W pierwszym półroczu 2020 r. złożono 7 wniosków dotyczących studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok. Przez cały poprzedni rok złożono natomiast tylko 2 takie wnioski. Składane wnioski dotyczą przede wszystkim zmiany przeznaczenia terenów, które umożliwi sporządzenie lub zmianę zapisów planów miejscowych w celu realizacji określonych inwestycji (w tym przede wszystkim budownictwa mieszkaniowego).

W związku z powyższym zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok uchwalone uchwałą nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17 marca 2005 r. powinny zostać zaktualizowane o wyżej wymienione zmiany w przepisach prawa, określające elementy obligatoryjnie ujmowane w studium oraz w zakresie nowych potrzeb rozwoju gminy i jej mieszkańców.

W celu określenia aktualnej polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Santok podjęła dnia 6 lutego 2019 r. uchwałę nr V/48/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok.

W sporządzanym na jej podstawie dokumencie powinny zostać zawarte powyższe wskazania.

4. Analiza aktualności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodnie z Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) stanowi akt prawa miejscowego, określający przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Plan miejscowy stanowi podstawę planowania przestrzennego w gminie, ustanawia przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie, będące podstawą wydawania decyzji administracyjnych (w przeciwieństwie do studium, które wyraża jedynie politykę przestrzenną gminy). W planie miejscowym dokonuje się również zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na terenie gminy Santok uchwalono 32 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym 13 sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz 19 na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poniższa tabela przedstawia wykaz obowiązujących na terenie gminy Santok planów miejscowych z uwzględnieniem ich lokalizacji, powierzchni oraz funkcji terenów.

Tabela 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Uchwała	Powierzchnia planu (ha)	Miejscowości	Przeznaczenie terenów
1.	Nr XL/285/97 Rady Gminy w Santoku z dnia 17 grudnia 1997 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy Santok	24,3330	Czechów, Wawrów	ME - tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, UR - tereny usług przemysłowych, S, U – tereny o funkcjach magazynowo-usługowych, KS – tereny obsługi komunikacji, tereny zespołu garaży U – tereny o funkcjach usługowych, ZP – tereny publicznej zieleni urządzonej US – tereny usług sportowych
2.	Nr III/22/98 Rady Gminy w Santoku z dnia 27 listopada 1998 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok	4,3000	Wawrów	UX – tereny przeznaczone pod funkcje magazynowo - składowe, usług przemysłowych (w tym motoryzacyjnych) i drobnej wytwórczości z dopuszczeniem mieszkalnictwa jako funkcji towarzyszącej
3.	Nr III/23/98 Rady Gminy w Santoku z dnia 27 listopada 1998 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok	6,4100	Wawrów	UX – tereny przeznaczone pod funkcje magazynowo - składowe, usług przemysłowych i drobnej wytwórczości z dopuszczeniem mieszkalnictwa jako funkcji towarzyszącej
4	Nr VII/58/99 Rady Gminy Santok z dnia 28-04-1999 r. w sprawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarze gminy Santok	49,9600	Czechów, Wawrów, Janczewo, Górki	ME - tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, UR - tereny usług przemysłowych, US – tereny usług sportu i rekreacji S – tereny o funkcji magazynowo - składowej
5	Nr XX/166/2000 Rady Gminy Santok z dnia 22 grudnia 2000 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok	0,7800	Janczewo	UX, P – tereny przeznaczone pod obiekty i urządzenia związane z funkcją przemysłową, przemysłu nieuciążliwego i usługami
6	Nr XX/168/2000 Rady Gminy Santok z dnia 22 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok	2,0400	Czechów	UX, P – tereny przeznaczone pod obiekty i urządzenia związane z funkcją przemysłową, przemysłu nieuciążliwego i usługami
7	Nr XXII/178/2001 Rady Gminy Santok z dnia 6 lutego 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie miejscowości Nowe Polichno	9,1200	Nowe Polichno	NO – tereny obszarów i urządzeń oczyszczalni ścieków dla potrzeb ubojni, UR – tereny obiektów i urządzeń związanych z funkcją rzemiosła, UX – tereny obiektów i urządzeń związanych

				z funkcją drobnej wytwórczości, UP – tereny obiektów i urządzeń związane z funkcją ubojni i przemysłu nieuciążliwego, EE – tereny stacji transformatorowej, Kx – tereny ciągu pieszo-jezdnego, KX – tereny komunikacji wewnętrznej, ZI- tereny zieleni izolacyjnej
8	Nr XXIV/196/2001 Rady Gminy w Santoku z dnia 27 kwietnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie m- ci Wawrów	1,9900	Wawrów	MN – tereny związane z funkcją mieszkalnictwa, ZI - tereny zieleni izolacyjnej, KX – tereny ciągu pieszo-jezdnego, Kx – tereny urządzeń uzbrojenia podziemnego, PS – tereny magazynów i składów, UR – tereny rzemiosła i drobnej wytwórczości MM – tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą funkcją usługową i zakładami drobnej wytwórczości o małej uciążliwości dla funkcji mieszkaniowych, UPs -tereny usług sportu, UC – tereny usług komercyjnych, KUz – tereny komunikacji kolejowej – publiczna droga zbiorcza, KUd -tereny komunikacji kolejowej – drogi dojazdowe, KS – tereny obsługa komunikacyjnej – parkingi, KX – tereny komunikacji pieszej i pieszo-jezdnej, EE – tereny urządzeń elektroenergetycznych, TK – teren przepompowni sanitarnej
9	Nr XXVII/207/2001 Rady Gminy Santok z dnia 5 września 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w miejscowości Wawrów gmina Santok	12,8600	Wawrów	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi, KT- pas techniczny, KW – droga dojazdowa wewnętrzna, MR – zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, KD – droga dojazdowa, IE – słupowa stacja transformatorowa, PP, PS – teren działalności produkcyjnej,
10	Nr III/22/2002 Rady Gminy Santok z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok	160,1100	Janczewo, Santok, Gralewo, Wawrów, Czechów, Lipki Wielkie, Jastrzębnik, Stare Polichno,	

			Górki	składowania i magazynowania, PE, PP, PS – teren eksploatacji powierzchniowej, działalność produkcyjna i składowanie, PP, UC – teren działalności produkcyjnej i usług komercyjnych, UC, ZP – teren usług komercyjnych z zielenią towarzystwającą, sport i rekreacja, UP, UC – teren usług publicznych i komercyjnych, ZP – teren zieleni zorganizowanej z dopuszczeniem lokalizacji obiektów sportu i rekreacji, ZD – teren ogródków działkowych, KX – ciąg pieszo – rowerowy, ZL – tereny leśne
11	Nr XI/75/2003 Rady Gminy Santok z dnia 4 września 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok w obrębie ewidencyjnym Gralewo	1,6200	Gralewo	MN, U – teren planowanego mieszkalnictwa jednorodninnego z usługami
12	Nr XII/79/2003 Rady Gminy Santok z dnia 17 października 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok dla terenu: w Wawrowie gmina Santok woj. Lubuskie nr-y ewid. dz. 17/2 i 18	6,2000	Wawrów	PS -tereny obiektów i urzędzeń związane z funkcją magazynów i składów, UR – tereny obiektów i urzędzeń związane z funkcją rzemiosła i drobnej wytwórczości, MN – tereny obiektów i urzędzeń związane z funkcją mieszkalnictwa, KD – tereny ciągu komunikacji wewnętrznej, EE – tereny stacji transformatorowej, ZI – tereny zieleni izolacyjnej
13	Nr XIII/85/2003 Rady Gminy Santok z dnia 27 listopada 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok dla terenu w Wawrowie gmina Santok woj. Lubuskie nr-y ewid. dz. 151/1 i 203/12	2,1300	Wawrów	PUX – tereny przemysłu o małej uciążliwości, PUR – tereny obiektów i urzędzeń związanych z funkcją rzemieślniczą, MN – tereny obiektów i urzędzeń związanych z funkcją mieszkalnictwa, UH – tereny obiektów i urzędzeń związanych z funkcją handlową, KX – tereny ciągu pieszo jezdni niepublicznego, EE – tereny stacji transformatorowej,

				ZI – tereny zieleni izolacyjnej
14	Nr XLVI/290/06 Rady Gminy w Santoku z dnia 19.10.2006 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w miejscowości Janczewo	24,3700	Janczewo	MN -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, TD-KDL – droga lokalna, TD-KDD – droga dojazdowa, KX- ciąg pieszy, NOP – teren przepompowni ścieków, EE – teren stacji transformatorowej, ZI – zieleni izolacyjna
15	Nr V/34/2007 Rady Gminy Santok z dnia 22 lutego 2007 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w miejscowości Płomykowo	10,1300	Płomykowo	P, UR – tereny zabudowy przemysłu nieuciążliwego, przetwórstwa, usług rolnictwa, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, KDD – droga dojazdowa, KX – ciąg pieszy, NOP – teren przepompowni ścieków
16	Nr XLIV/239/09 Rady Gminy Santok z dnia 29 października 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu sieci gazowych w gminie Santok	51,2900	Wawrów, Janczewo, Czechów, Stare Polichno	EG - korytarz infrastruktury technicznej ciśnieniowego rurociągu przesyłowego DN500 ze strefą odległości podstawowej 130m, oraz trasą przebiegu gazociągów; TD,KD - planowany teren dróg – droga dojazdowa z wbudowaną infrastrukturą techniczną (wod.-kan, elektroenergetyka, gaz); TD,KL - planowany teren dróg – droga lokalna z wbudowaną infrastrukturą techniczną (wod.-kan, elektroenergetyka, gaz); KZ - część węzła drogowego z wbudowaną infrastrukturą techniczną (wod.-kan, elektroenergetyka, gaz); RL,G - tereny rolnicze z trasą przebiegu gazociągów; ZL - tereny leśne; ZN,G - tereny zieleni naturalnej z trasą przebiegu gazociągów; W,G - tereny wód z trasą przebiegu gazociągów;

				KD,G - drogi publiczne dojazdowe z trasą przebiegu gazociągów; SG - teren stacji gazowej
17	Nr LIV/301/10 Rady Gminy Santok z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok obejmujących tereny w miejscowościach: Czechów, Janczewo, Górki	322,3000	Czechów, Janczewo, Górki	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, R – tereny produkcji rolnej, Ls – tereny leśne MU - tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej z podstawowymi usługami nieuciążliwymi głównie bytowymi, UC, UP – tereny planowanej komercyjnej zabudowy usługowej: handlu, gastronomii, finansów, usług bytowych w tym rzemiosła z dopuszczeniem usług publicznych: oświetla, kultury, administracji do 45% udziału powierzchni zabudowy działek, U- usługi, P, S, – tereny planowanej zabudowy przemysłowej, składowej w tym handlu hurtowego, EE - tereny planowanych stacji transformatorowych, EG – tereny przesyłu i dystrybucji gazu zgodnie z zapisami Uchwały Nr XLIV/239/09 Rady Gminy Santok z dnia 29 października 2009r. (Dz.Urz. Woj.Lubuskiego Nr 140, poz. 2005 z 14.12.2009r.), NOP - tereny planowanych przepompowni ścieków sanitarnych, odbiora docelowy miejska sieć komunalna i oczyszczalnia ścieków Gorzowa Wielkopolskiego, CO,ZI – tereny istniejących ciepłociągów przesyłowych w zieleni izolacyjnej, W – wody otwarte fontanna i basen p.poz., ZI - tereny planowanej zieleni izolacyjnej z dopuszczonym lokalizowaniem niezbędnej infrastruktury technicznej, ZI,KX - tereny planowanej zieleni izolacyjnej z ciągami pieszo-jezdnymi i dopuszczonym
18	Nr LIX/329/10 Rady Gminy Santok z dnia 28 października 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w miejscowości Wawrów obejmującego obszar zachodni fragment obrębu Wawrów	110,0000	Wawrów	

			<p>lokalizowaniem niezbędnej infrastruktury technicznej,</p> <p>ZP2 - tereny planowanej niskiej zieleni parkowej - dopuszczone jest lokalizowanie obiektów „małej architektury” i niezbędnej infrastruktury technicznej,</p> <p>ZP,KS - teren planowanej niskiej zieleni parkowej z parkingami i dopuszczeniem urządzeń infrastruktury technicznej,</p> <p>TD-KZ - teren drogi komunikacji zbiorczej. Dozwolona jest lokalizacja w pasie drogowym terenów zieleni, parkingów, urządzeń niezbędnej infrastruktury technicznej,</p> <p>TD-KL - teren dróg komunikacji lokalnej. Podstawowe przeznaczenie terenu pod drogi- ulice lokalne zespołu. Dozwolona jest lokalizacja w pasie drogowym terenów zieleni, parkingów, urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej,</p> <p>TD-KD - teren dróg komunikacji dojazdowej. Podstawowe przeznaczenie terenu pod drogi- ulice dojazdowe zespołu. Dozwolona jest lokalizacja w pasie drogowym terenów zieleni, parkingów, urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej,</p> <p>KX - teren planowanych wydzielonych ciągów pieszych z dopuszczeniem urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej,</p> <p>AST – planowana linia komunikacji zbiorowej: autobus, trolejbus, autobus szynowy, tramwaj.</p> <p>U - teren usług</p>
19	Nr XV/12/11 Rady Gminy Santok z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działki nr ewid. Gruntu 38/26 – w obrębie Wawrów	0,3000	Wawrów
20	Nr XX/145/12 Rady Gminy Santok z dnia 24 maja 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie Janczewo	1050,2000	Janczewo
			<p>MN - tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej;</p> <p>MU - tereny zabudowy mieszkalnej</p>

21	Nr XXX/236/13 Rady Gminy Santok z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy miejscowościami Wawrów i Janczewo w gminie Santok	63,0000	Wawrów, Janczewo	<p>jednorodzinnej z usługami; MN,U - tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z prawem lokalizacji wolnostojących usług; M/UR - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemiosła i drobnej wytwórczości rzemieślniczej, drobnego przemysłu, składów w tym handlu hurtowego; US,ZP - tereny sportu i rekreacji; U - tereny zabudowy usługowej; UK - tereny zabudowy usług kultury; UO - tereny zabudowy usług oświaty; ZP - tereny zieleni parkowej; Z1 - tereny zieleni izolacyjnej; ZC - tereny cmentarza czynnego; RP - tereny upraw polowych; RŁ - tereny upraw łąkarskich; WO - tereny wód otwartych; PP,PE - tereny przemysłu, powierzchniowej eksploatacji kruszyw; PS - tereny magazynów i składów; EE - tereny stacji transformatorowych; KK - tereny obsługi kolei/teren zamknięty poza obszarem planu; TD-KZ - tereny dróg - komunikacji zbiorczej; TD-KL - tereny dróg - komunikacji lokalnej; TD-KD - tereny dróg - komunikacji dojazdowej; TD-KW - tereny dróg - komunikacji wewnętrznej; Uw - tereny ujęcia wody pitnej;</p> <p>MNw - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, MNs - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub zabudowy usługowej,</p>
----	---	---------	---------------------	---

				U – tereny zabudowy usługowej, ZP – tereny zieleni urządzonej, ZI – tereny zieleni izolacyjnej, KDL – tereny publicznej drogi lokalnej, KDW – tereny dróg wewnętrznych, MN – tereny zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem usług związanych z tą funkcją, MN,U – tereny zabudowy mieszkalnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, R - tereny upraw polowych; ZP - tereny zieleni parkowej; EE, - tereny stacji transformatorowych; Nop, - tereny przepompowni ścieków, KDW - droga wewnętrzna dojazdowa, KX – teren ciągu pieszo-jezdnego
22	Nr XXX/238/13 Rady Gminy Santok z dnia 27 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w miejscowości Janczewo	28,0000	Janczewo	
23	Nr XL/308/14 Rady Gminy Santok z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Czechów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 114	1,6200	Czechów	MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem budowy dróg wewnętrznych
24	Nr XLI/313/14 Rady Gminy Santok z dnia 19 sierpnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Santok – obręb Nowe Polichno i Stare Polichno	69,0000	Nowe Polichno, Stare Polichno	US – tereny usług sportu, rekreacji i turystyki, KDW – tereny dróg wewnętrznych
25	Nr XLI/314/14 Rady Gminy Santok z dnia 19 sierpnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 196/101, obręb Gralewo, dla działki o numerze ewidencji gruntów 203	2,3510	Gralewo, Wawrów	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
26	Nr XLI/315/14 Rady Gminy Santok z dnia 19 sierpnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Santok obręb Wawrów, na działkach o nr ewid. 166/10, 166/12, 166/13, 174/1 oraz na części działek o nr ewid. 174/2, 175/1	1,1000	Wawrów	U – tereny zabudowy usługowej, MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, KD-G – tereny drogi publicznej klasy głównej, KDW – tereny dróg wewnętrznych
27	Nr V/41/15 Rady Gminy Santok z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie Wawrów – działki nr ewid. 5/50, 5/80, 5/81	2,8400	Wawrów	MW, U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, KDW – tereny dróg wewnętrznych

28	Nr XXXIX/213/17 Rady Gminy Santok z dnia 30 stycznia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obszaru położonego w gminie Santok obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 15	3,5	Wawrów	MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, KP – tereny zabudowy garażowej, KDW – tereny drogi wewnętrznej
29	Nr VI/59/2019 Rady Gminy Santok z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 1/1/13, obręb Wawrów w gminie Santok	0,317	Wawrów	ZP – tereny zieleni urządzonej, KDW – tereny drogi wewnętrznej
30	Nr VI/60/2019 Rady Gminy Santok z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Santok, obręb Janczewo, dla działek o numerze ewidencji gruntów 231/1, 231/2, 232/2, 232/3, 232/1, 235/1 i 233	8,71	Janczewo	MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, US – tereny sportu i rekreacji, UO – tereny zabudowy usługowej – oświaty, ZP – tereny zieleni urządzonej, ZC – tereny czynnego cmentarza
31	Nr XV/131/2019 Rady Gminy Santok z dnia 30 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie ewidencyjnym Wawrów w rejonie ulicy Osiedla Bermudy	6,362	Wawrów	MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, UO – tereny usług oświaty, ZI – tereny zieleni innej, KDW- tereny dróg wewnętrznych
32	Nr XV/132/2019 Rady Gminy Santok z dnia 30 października 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gminie Santok obręb Wawrów, dla działki o numerze ewidencji gruntów 126	1,85	Wawrów	MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, KDW – tereny dróg wewnętrznych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

Granice obowiązujących planów zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszej analizy.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmują obszar 1826,57 ha, co stanowi około 10,8% powierzchni gminy Santok. Znaczna część obszarów objętych planami zlokalizowana jest we wschodniej części gminy, w miejscowościach Janczewo, Wawrów oraz Czechów. Część obrębów ewidencyjnych, takich jak: Lipki Małe, Ludziszawice, Mąkoszyce, Baranowice nie posiada żadnych planów zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze gminy występuje duże rozdrobnienie planów miejscowych. Tylko 7 planów obejmuje obszary przekraczające 50 ha, natomiast wiele planów nie przekracza nawet 5 ha, a niektóre obejmują tylko pojedyncze działki ewidencyjne. Wyjątek stanowi MPZP z 24 maja 2012 r., obejmujący niemalże cały obręb Janczewo, poza obszarami leśnymi. Taka charakterystyka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego świadczy o uchwalaniu ich w miarę bieżących potrzeb i nie jest wyrazem długofalowej polityki przestrzennej gminy.

Ustalenia części wyżej wymienionych planów można uznać za nieaktualne względem przepisów planowania przestrzennego, gdyż zostały opracowane zgodnie z nieobowiązującą już ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku. Plany te nie wyczerpują obligatoryjnego zakresu przedmiotowego planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część planów nie zawiera takich elementów jak: zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a także niektórych zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Rysunki planów miejscowych zostały sporządzone na mapach w skali 1:1000 oraz 1:2000 i 1:500, co odpowiada wymaganiom ustawy, jednak część z nich została wykonano na kopiach map sytuacyjno-wysokościowych oraz map do celów projektowych, mimo iż zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami, winny być one sporządzone na kopiach mapy zasadniczej lub katastralnej. Pomimo, iż część miejscowych planów została uchwalona przed wejściem w życie obecnie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stwierdzić należy,

iż zdecydowana większość tych planów wpisuje się w przyjętą politykę rozwoju gminy, a przeznaczenie określonych w nich terenów jest zbieżne z kierunkami rozwoju określonymi w studium. Mimo, iż przyjęte w planach funkcje i zasady zagospodarowania odpowiadają w dużej mierze potrzebom inwestycyjnym i umożliwiają realizację założonych w planach przedsięwzięć, ze względu na dezaktualizację przepisów prawa oraz dowolność interpretacji niektórych zapisów planów, zaleca się ich aktualizację oraz uzupełnienie o obligatoryjne elementy wymagane ustawą.

Obecnie trwają prace nad nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W tym celu podjęto uchwały inicjujące sporządzenie tych planów:

- Uchwała XXIX/214/2017 Rady Gminy Santok z dnia 30 stycznia 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w gminie Santok, obręb 0001 Wawrów, dla działek położonych przy granicy z m. Gorzowem Wlkp. o numerach: 6, 51/6, 51/7, 452/1, 452/4, 452/6, 452/7, 452/8, 452/9, 452/10, 452/12, 452/13, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 50/11, 50/12, 50/13, 50/14, 50/21, 50/22, 50/23, 50/24, 50/25, 50/26, 50/27, 50/28, 50/29, 50/30, 50/31, 50/31, 50/32, 50/33, 50/34, 50/35,
- Uchwała Nr VIII/86/2019 Rady Gminy Santok z dnia 29 maja 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok w rejonie ul. Zielonej w miejscowości Stare Polichno, w rejonie drogi wojewódzkiej nr 158 w miejscowości Santok i Wawrów oraz w rejonie drogi powiatowej nr 1405F w miejscowości Janczewo.

Zgodnie z programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Santok do roku 2023 w najbliższym czasie przewiduje się przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów:

- Rejon ul. Basztowej i Szkolnej w m. Santok z uwagi na znaczące walory krajobrazowe tych terenów oraz niekontrolowany sposób rozwoju budownictwa mieszkaniowego.
- Wschodnia część miejscowości Czechów z uwagi na znaczące walory krajobrazowe tych terenów oraz niekontrolowany sposób rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

- Północna część m. Wawrów jako uzupełnienie istniejących struktur jak i dezaktualizacji planów obowiązujących na tym obszarze, w szczególności planów z lat 1997-2002;
- M. Janczewo zmiana planów obowiązujących, w szczególności planu miejscowego z 2012 r., z uwagi na konieczność przeanalizowania układu komunikacyjnego, z uwagi na dezaktualizację przepisów prawa, jak i pojawiające się potrzeby Inwestorów.
- Południowa część m. Wawrów jako uzupełnienie istniejących struktur jak i konieczność racjonalnego przeznaczenia terenów na granicy gminy z miastem Gorzowem Wlkp.

Jednocześnie nie wyklucza się podjęcia dodatkowych uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planów miejscowych, w związku z zaistnieniem nowych uwarunkowań lub realizacją istotnych potrzeb inwestycyjnych.

Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego

Do gminy co roku wpływa kilka wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W pierwszym półroczu 2020 r. złożono 4 wnioski, które dotyczyły działek w obrębach Wawrów, Janczewo oraz Czechów. W 2019 r. złożono aż 16 wniosków o sporządzenie lub zmianę MPZP. Dotyczyły one takich obrębów jak: Janczewo, Santok oraz Wawrów. W 2018 r. złożono 11 wniosków dotyczących obrębów Wawrów i Janczewo.

Składane wnioski doskonale obrazują zróżnicowanie przestrzenne potrzeb inwestycyjnych. Niemalże wszystkie składane wnioski dotyczą zachodniej części gminy Santok, dzięki czemu stwierdzić można jak duży wpływ na rozwój gminy wywiera sąsiedztwo ośrodka miejskiego – Gorzowa Wielkopolskiego.

Co ciekawe, brak jest wniosków o sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obrębach, które takich planów nie posiadają. Inwestycje realizowane są tam na podstawie wydawanych decyzji administracyjnych, co jak widać nie stanowi problemu dla mieszkańców. Zdecydowana większość składanych wniosków dotyczy zmiany obowiązujących planów miejscowych, nie natomiast sporządzenia nowych planów.

5. Zainteresowanie inwestycyjne - analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wydanych pozwoleń na budowę

Analizę ruchu budowlanego na terenie gminy Santok sporządzono na podstawie rejestrów wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji lokalizacji celu publicznego oraz rejestru pozwoleń na budowę. Decyzje odmowne, przeniesienia decyzji oraz zmiany wydanych wcześniej decyzji zostały wyłączone z analizy. Jako inwestycje inne zostały określone decyzją dotyczące funkcji łączonych (na przykład zabudowa mieszkaniowo-usługowa). Analiza wyżej wymienionych decyzji pozwala ocenić zainteresowanie inwestycyjne na terenie gminy.

Decyzje o warunkach zabudowy

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W tabeli poniżej przedstawiono liczbę decyzji o warunkach zabudowy wydanych w latach 2015 - 2019 z podziałem na rodzaj inwestycji.

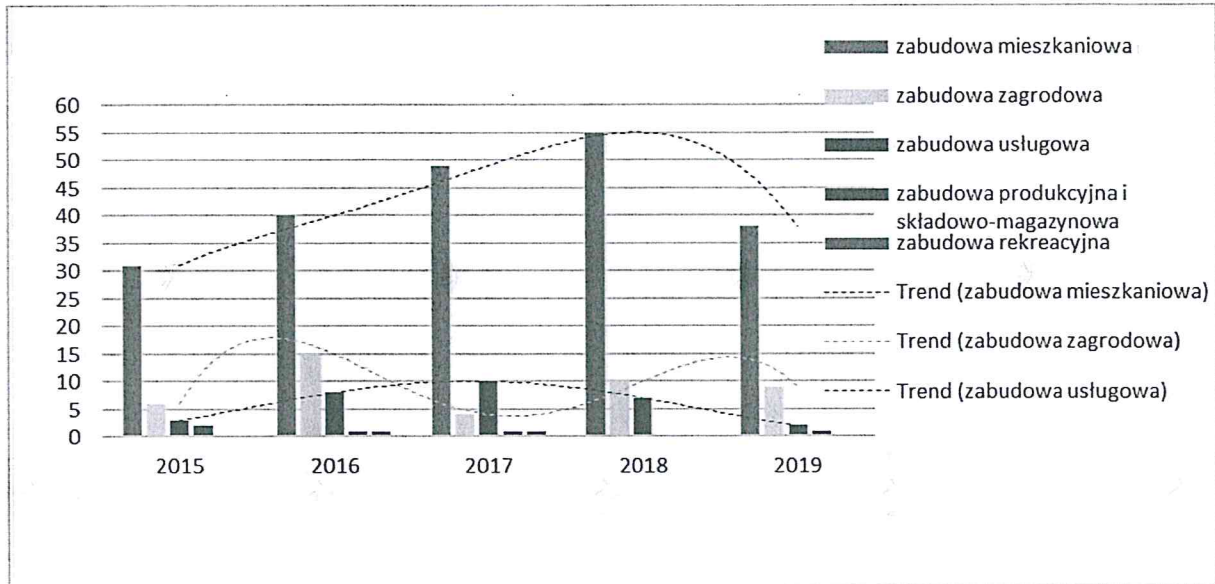
Tabela 2. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w latach 2015 - 2019

Rodzaj inwestycji	2015	2016	2017	2018	2019	Razem	%
Zabudowa mieszkaniowa	31	40	49	55	38	213	72,4%
Zabudowa zagrodowa	6	15	4	10	9	44	15,0%
Zabudowa usługowa	3	8	10	7	2	30	10,2%
Zabudowa produkcyjna i składowo - magazynowa	2	1	1	0	1	5	1,7%
Zabudowa rekreacyjna	0	1	1	0	0	2	0,7%
Razem	42	65	65	72	50	294	100%
Infrastruktura/drogi	1	4	10	9	14	38	
OZE	0	0	0	0	4	4	
Inne	3	1	0	0	1	5	
Ogółem decyzje o warunkach zabudowy	46	70	75	81	69	341	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

W okresie 2015 - 2019 w gminie Santok wydano łącznie 341 decyzji o warunkach zabudowy. W analizowanym okresie najwięcej decyzji wydano w roku 2018 – 81 decyzji. Najmniej decyzji wydano w roku 2015 – 46 decyzji.

Wykres 1. Decyzje o warunkach zabudowy



Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

Na przestrzeni analizowanych lat najwięcej, bo aż 72,4% wszystkich decyzji wydano dla zabudowy mieszkaniowej. Struktura decyzji wydanych na te cele kształtowała się wzrostowo, jednak w roku 2018 nastąpiło zatrzymanie wzrostu, a później w roku 2019 spadek. Znacznie mniej, bo tylko 15% ogółu decyzji dotyczyło zabudowy zagrodowej. W przypadku tych decyzji brak jest wyraźnego trendu – ich liczba była zmienna w zależności od roku. Nieco mniej decyzji wydano dla zabudowy usługowej (10,2% wszystkich wydanych decyzji). Od roku 2017 następuje tendencja spadkowa dla ilości tych decyzji. Na przestrzeni analizowanych 5 lat wydano tylko 6 decyzji dla zabudowy produkcyjnej i składowo-magazynowej i tylko 2 decyzje dla zabudowy rekreacyjnej. Wiele spośród wydanych decyzji dotyczyło infrastruktury oraz dróg, natomiast tylko 4 decyzje wydano dla realizacji inwestycji związanych z odnawialnymi źródłami energii.

Rozmieszczenie przestrzenne wydawanych decyzji nie jest zbyt zróżnicowane. Decyzje te dotyczą okolicy zachodniej granicy gminy oraz centrów miejscowości Santok, Gralewo, Stare Polichno i Lipki Wielkie. Decyzje wydawane są

też wzdłuż głównych dróg. Tylko niewielka część decyzji dotyczących zabudowy zagrodowej jest rozproszona.

Dodatkowo wskazać należy, iż w każdym z analizowanych lat wydano po kilka zmian decyzji. Dotyczyły one przede wszystkim zmiany przyjętych w pierwotnych decyzjach parametrów projektowanej zabudowy. Najwięcej zmian wydano w roku 2018 – 11 decyzji, natomiast najmniej w roku 2019 – 4 decyzje.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Liczbę decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydanych na terenie gminy Santok w latach 2015 - 2019 przedstawia tabela poniżej.

Tabela 3. *Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w latach 2015 – 2019*

Rok	Liczba wydanych decyzji
2015	28
2016	12
2017	21
2018	11
2019	24

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

W latach 2015 - 2019 na terenie gminy Santok wydano łącznie 96 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które dotyczyły przede wszystkim budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, w tym głównie sieci elektroenergetycznej, gazowej i wodociągowej. Część decyzji dotyczyła remontów dróg i infrastruktury towarzyszącej, a także modernizacji obiektów użyteczności publicznej. Najwięcej decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydano w roku 2015 – 28 decyzji, najmniej w roku 2018 – 11 decyzji.

Decyzje odmowne

W poniższej tabeli przedstawiono inwestycje, dla których odmówiono wydania warunków zabudowy w latach 2015 – 2019.

Tabela 4. Decyzje odmowne wydane w latach 2015 – 2019

Rok	Miejscowość	Rodzaj inwestycji
2015	Stare Polichno	budowa wolnostojących paneli fotowoltaicznych
	Wawrów	budowa 2 budynków garażowych na 10 i 11 pomieszczeń garażowych
	Stare Polichno	Budowa wolnostojących paneli fotowoltaicznych
2017	Wawrów	budowa budynku mieszkalnego
2018	Czechów	Budowa hali magazynowej przeznaczonej do składowania części samochodowych
	Wawrów	Budowa 2 budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej
	Stare Polichno	Budowa 6 budynków mieszkalnych jednorodzinnych
	Wawrów	Budowa 6 budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej
	Czechów	Budowa budynku garażowo-magazynowego do składowania części samochodowych z częścią biurowo-mieszkalną
2019	Wawrów	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego
	Wawrów	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem
	Wawrów	Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Gminy

W latach 2015 – 2019 na terenie gminy Santok wydano łącznie 12 decyzji odmawiających ustalenia warunków zabudowy. Najwięcej spośród nich wydano w roku 2018 (5 decyzji odmownych), natomiast w 2016 nie odmówiono wydania żadnej decyzji o warunkach zabudowy. Najwięcej decyzji odmownych wydawano w obrębie Wawrów, pozostałe w obrębach Stare Polichno oraz Czechów. Odmowy spowodowane były przede wszystkim analizą zabudowy sąsiedniej, która nie umożliwiła realizacji wnioskowanych inwestycji, ale też ochroną gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych.

Pozwolenia na budowę

Ostatecznym etapem procesu uzyskania zgody na realizację inwestycji budowlanej jest uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

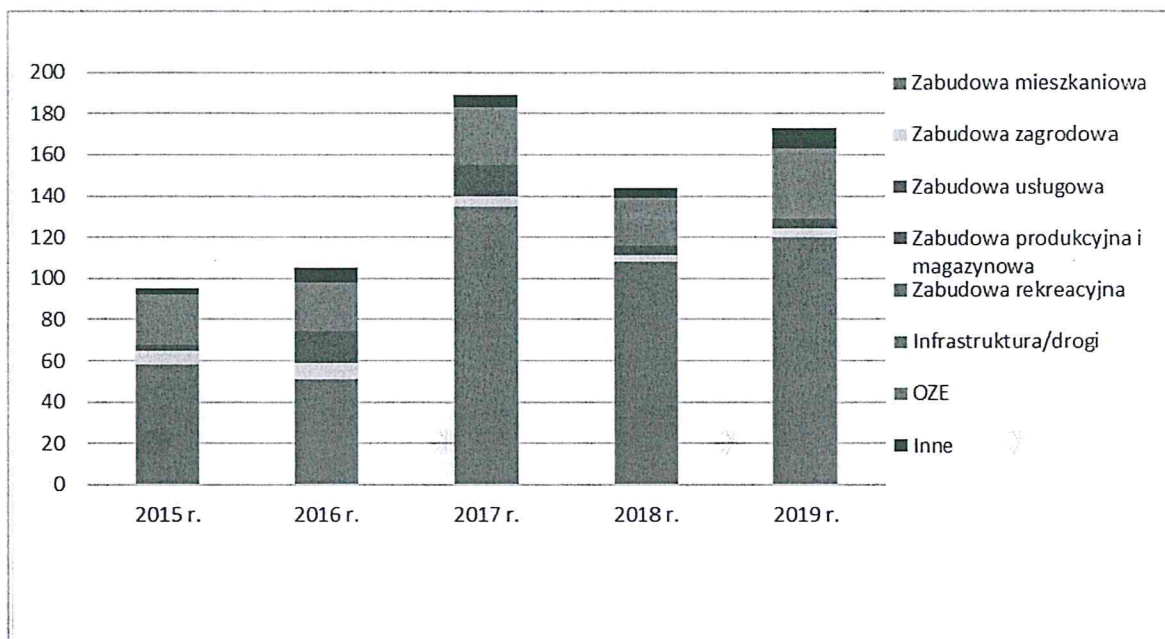
Tabela poniżej przedstawia liczbę pozwoleń na budowę wydanych na terenie gminy Santok w latach 2015 – 2019, z podziałem na rodzaj inwestycji. Do inwestycji innych zaliczono zabudowę o funkcjach mieszanych (np. mieszkaniowo-usługową) oraz inwestycje nie mieszczące się w pozostałych kategoriach, takie jak np. zabudowa gospodarcza czy garażowa. W analizie nie uwzględniono zmian wydanych wcześniej decyzji.

Tabela 5. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2015 - 2019

Rodzaj inwestycji	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	Razem	%
Zabudowa mieszkaniowa	58	51	135	108	120	472	66,8%
Zabudowa zagrodowa	7	8	5	3	4	27	3,8%
Zabudowa usługowa	2	13	14	4	5	38	5,4%
Zabudowa produkcyjna i magazynowa	1	2	1	1	0	5	0,7%
Zabudowa rekreacyjna	0	1	1	0	0	2	0,3%
Infrastruktura/drogi	24	23	26	22	32	127	18,0%
OZE	0	0	1	1	2	4	0,6%
Inne	3	7	6	5	10	31	4,4%
Ogółem pozwolenia na budowę	95	105	189	144	173	706	100%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów Starostwa Powiatowego

W analizowanym okresie wydano łącznie 706 pozwoleń na budowę. Najwięcej w roku 2017 – 189 pozwoleń, najmniej natomiast w roku 2015 – 95 pozwoleń. Zdecydowana większość spośród wydanych pozwoleń, bo aż około 67% dotyczyła zabudowy mieszkaniowej. Stosunkowo dużo (18%) pozwoleń wydano na realizację infrastruktury technicznej oraz budowę dróg. W analizowanym okresie najmniej pozwoleń na budowę dotyczyło zabudowy rekreacyjnej - były to tylko dwie decyzje – po jednej w 2015 i 2016 roku. Od roku 2015 wydano tylko 4 pozwolenia dotyczące realizacji odnawialnych źródeł energii i tylko 5 decyzji dotyczących zabudowy produkcyjnej i magazynowej. Poniższy wykres przedstawia strukturę wydanych pozwoleń na budowę w poszczególnych latach.

Wykres 2. Pozwolenia na budowę wydane w latach 2015 - 2019

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów należących do Starostwa Powiatowego

Wskazać należy, iż w analizowanym czasie wydano prawie dwukrotnie więcej pozwoleń na budowę niż łącznie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Świadczy to o realizacji niemalże połowy inwestycji na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym warto podkreślić fakt, iż mimo, że obszar pokryty planami miejscowymi obejmuje tylko około 11% powierzchni gminy, plany te zlokalizowane są w części gminy, gdzie zapotrzebowanie inwestycyjne jest największe.

Poniższa tabela przedstawia przestrzenne zróżnicowanie wydanych pozwoleń na budowę z podziałem na obręby ewidencyjne.

Tabela 6. Przestrzenne zróżnicowanie wydanych pozwoleń na budowę w latach 2015 - 2019

Obręb	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	Łącznie	%
Wawrów	22	19	83	34	25	183	25,9
Janczewo	26	43	53	55	91	268	38,0
Gralewo	8	7	11	9	21	56	7,9

Płomykowo	2	3	0	1	2	8	1,1
Czechów	6	8	14	4	0	32	4,5
Górki	0	0	1	1	2	4	0,6
Santok	9	6	10	11	9	45	6,4
Lipki Małe	0	0	0	0	0	0	0
Stare Polichno	9	8	8	12	5	42	6,0
Nowe Polichno	2	1	1	2	4	10	1,4
Ludzisławice	4	3	1	5	0	13	1,8
Lipki Wielkie	7	7	7	10	14	45	6,4
Mąkoszyce	0	0	0	0	0	0	0
Baranowice	0	0	0	0	0	0	0
Jastrzębnik	0	0	0	0	0	0	0
Łącznie	95	105	189	144	173	706	100

Źródło: Opracowanie własne na podstawie materiałów Starostwa Powiatowego

Najwięcej pozwoleń na budowę wydano w obrębie Janczewo (38%) oraz Wawrów (25,9%). Obręby te charakteryzują się również największym pokryciem miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, zatem duża część wydawanych pozwoleń opiera się o ustalenia tych planów. Następnymi obrębami, gdzie wydano stosunkowo dużo pozwoleń na budowę są Gralewo (7,9%), Lipki Wielkie (6,4%), Santok (6,4%) oraz Stare Polichno (6,0%). W obrębach tych wydaje się również wiele decyzji ustalających warunki zabudowy. W obrębach Lipki Małe, Mąkoszyce, Baranowice oraz Jastrzębnik w latach 2015-2019 nie wydano żadnych pozwoleń na budowę. Podsumowując, największym zainteresowaniem inwestycyjnym cieszy się zachodnia część gminy, natomiast zainteresowanie inwestycyjne we wschodnich obrębach ewidencyjnych jest znikome.

6. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Santok

Podstawowym narzędziem kształtowania polityki przestrzennej w gminie są miejscowe plany zagospodarowania. W przypadku ich braku, realizację inwestycji umożliwiają decyzje o warunkach zabudowy. Analizy przestrzenne określające wskaźniki i parametry nowej zabudowy, w oparciu o które wydaje się decyzje, nie są tak złożone i dokładne, jak te przeprowadzane podczas sporządzania planów miejscowych i dotyczą tylko wybranego terenu i konkretnej inwestycji, nie natomiast

szerszej perspektywy i długofalowych planów. Decyzje umożliwiają zabudowę wielu terenów zgodnie z życzeniem inwestora, nie natomiast w oparciu o szerszą wizję rozwoju danej jednostki przestrzennej. Nie powinny być one zatem podstawowym narzędziem planowania przestrzennego, a jedynie instrumentem wspomagającym.

W przypadku gminy Santok stopień pokrycia planami miejscowymi nie jest najgorszy, ponieważ przekracza średnią zarówno dla powiatu gorzowskiego, jak i dla województwa lubuskiego, jednak jest on o prawie 2/3 niższy niż średnia krajowa (Bank Danych Lokalnych, 2019 r.) W analizowanej gminie wydaje się natomiast stosunkowo dużo decyzji o warunkach zabudowy, co świadczy o większych potrzebach inwestycyjnych, które nie mogą być realizowane w oparciu o obowiązujące plany miejscowe. O zainteresowaniu tym świadczą również licznie wydawane pozwolenia na budowę. Zdecydowana większość inwestycji dotyczy zabudowy mieszkaniowej, co wynika z sąsiedztwa dużego ośrodka miejskiego, jakim jest Gorzów Wielkopolski. Santok, jako gmina ościenna stanowi tzw. „sypialnię” dla Gorzowa, w którym to część mieszkańców gminy znajduje zatrudnienie i realizuje większość potrzeb. Podczas sporządzania dokumentów planistycznych należy uwzględnić tę cechę gminy i wykorzystać możliwości płynące z takiego usytuowania.

7. Wnioski oraz przyszła polityka przestrzenna gminy Santok

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok wymaga aktualizacji w zakresie obecnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), głównie uzupełnienia o elementy obligatoryjnie ujmowane w studium. Oparcie przewidywanych kierunków rozwoju gminy o konkretne analizy i wyliczenia pozwoli na dokładniejsze określenie wizji i celów rozwoju przestrzennego z uwzględnieniem realnych potrzeb i możliwości gminy. Ze względu na długi okres czasu, jaki minął od sporządzenia obecnie obowiązującego studium, spodziewać się można, iż oczekiwania mieszkańców i inwestorów mogły ulec znacznym zmianom, co powinno zostać dostrzeżone i uwzględnione podczas procedury sporządzania dokumentu studium.

Gmina Santok realizuje politykę przestrzenną w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Mimo, iż jest ich aż 32, zajmują one stosunkowo

niewielką część obszaru gminy – tylko około 11%. Wskazać należy, iż takie rozdrobnienie planów miejscowych świadczy o ich sporządzaniu w miarę potrzeb oraz dla umożliwienia powstania konkretnych inwestycji, nie natomiast o realizacji długofalowej polityki rozwoju gminy. Za zaletę uznać należy natomiast konsekwentne dążenie gminy do stopniowego pokrywania obszaru planami miejscowymi. Wskazać należy, iż niemalże co roku powstają nowe plany miejscowe, dzięki czemu ich udział w całkowitej powierzchni gminy stale rośnie.

Dodatkowe narzędzie planowania przestrzennego gminy stanowią decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, których struktura przestrzenna pozwala na wyodrębnienie obszarów o największych potrzebach inwestycyjnych. Znaczna część wydawanych decyzji zlokalizowana jest wzdłuż zachodniej granicy gminy oraz w obrębie większych miejscowości, takich jak Santok, Gralewo, Stare Polichno i Lipki Wielkie. Taką strukturę uznać należy za korzystną, ponieważ sprzyja ona powstawaniu obszarów zwartej zabudowy i nie przyczynia się do nadmiernego rozproszenia. Fakt ten warto wykorzystać podczas sporządzania nowych planów miejscowych, tak by objąć nimi miejsca najchętniej wybierane pod inwestycje, co sprzyjać będzie uporządkowaniu zabudowy oraz ułatwieniu procesów inwestycyjnych.

Potrzeby te zauważalne są również w strukturze wydawanych pozwoleń na budowę, których zarówno koncentracja, jak i funkcje pokrywają się z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanymi decyzjami o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W celu zbudowania polityki przestrzennej, która będzie odpowiednio zorganizowana, spójna i skierowana na zrównoważony rozwój, warto wziąć pod uwagę powyższe wskazania i w szczególności skupić się na miejscach, gdzie zainteresowanie inwestorskie jest największe.

Obranie takich działań pozwoliłoby na skoncentrowanie zabudowy na obszarach, gdzie istniejąca infrastruktura techniczna jest wystarczająca dla tego typu inwestycji oraz umożliwiłoby skoordynowany i bezkonfliktowy rozwój funkcji mieszkaniowej z funkcją usługową czy produkcyjną, z jednoczesnym poszanowaniem rolniczego charakteru gminy. Ponadto odpowiednio zaplanowane

zagospodarowanie obszarów atrakcyjnych przyrodniczo pozwoli najefektywniej wykorzystać potencjał turystyczny gminy.

8. Program działań

Na podstawie przeprowadzonej analizy dokumentów planistycznych, ruchu budowlanego, zainteresowania inwestycyjnego, a także zaistniałych zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, na terenie gminy Santok określono wieloletni program działań, który przedstawia tabela poniżej.

Tabela 7. Program działań

Zadanie	Zakres	Przedział czasowy
Zadanie 1	Aktualizacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok	do końca 2021
Zadanie 2	Sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów rozwoju funkcji mieszkaniowej (t. j. terenów graniczących z Gorzowem – Czechów i Wawrów oraz centrów głównych miejscowości: Santok, Gralewo, Stare Polichno, Lipki Wielkie)	2020-2025
Zadanie 3	Aktualizacja obowiązujących planów miejscowych w zakresie nowych przepisów prawa oraz zmieniających się potrzeb mieszkańców – dotyczy przede wszystkim MPZP w m. Janczewo z 2012 r.	2026

Za nadrzędne zadanie w procesie budowania przyszłej polityki przestrzennej gminy Santok uznano aktualizację studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w celu dostosowania dokumentu do obowiązujących przepisów prawa. Umożliwi to dalsze działania dotyczące rozwoju przestrzennego gminy, w tym przede wszystkim sporządzanie nowych planów miejscowych z uwzględnieniem aktualnych kierunków rozwoju.

Następnie zaproponowano opracowanie planów dla terenów rozwoju funkcji mieszkaniowej, wyodrębnionych na podstawie obecnego ruchu inwestycyjnego, w tym w szczególności ilości wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Plany te powinny obejmować główne miejscowości gminy, porządkując w nich strukturę przestrzenną, umożliwiając realizację nowych inwestycji oraz pozwalając na niekonfliktowe współistnienie terenów przeznaczonych na różne funkcje.

Jako ostatnie zadanie wskazano aktualizację obowiązujących miejscowych planów (przede wszystkim planu z 2012 r. dla miejscowości Janczewo, obejmującego duży obszar). Cel ten spowodowany jest koniecznością doprecyzowania niektórych zapisów planu, przeanalizowania układu komunikacyjnego obszaru oraz pojawiającymi się nowymi potrzebami inwestorów, wyrażanymi w dużej mierze w postaci składanych do urzędu gminy wniosków.

Wskazać należy, iż przyjęty program działań wynikający z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym jest zbieżny z wieloletnim programem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Santok z perspektywą do roku 2023. Obszary określone w obu opracowaniach w dużej mierze się pokrywają. Biorąc pod uwagę dotychczasowy postęp w realizacji wymienionych zadań oraz zwiększenie ilości wymaganych opracowań, w niniejszej analizie przyjęto dłuższą perspektywę czasową, co umożliwi dokładne i przemyślane działania. Ponadto wskazać należy, iż przyjęty harmonogram prac powinien zostać uwzględniony w wieloletniej prognozie finansowej oraz corocznie w aktualnym budżecie gminy.





















Dopuszczalne jest odstępstwo od zaproponowanego programu działań w zakresie opracowania planów miejscowych jeżeli na przestrzeni lat zaistnieje potrzeba sporządzenia planów miejscowych wywołanych czynnikami społecznymi (wnioski), gospodarczymi lub infrastrukturalnymi.

Prowadzenie polityki przestrzennej zgodnie z wieloletnim programem działań umożliwi kreowanie spójnego, kompleksowego oraz skoordynowanego rozwoju gminy.

Załączniki:

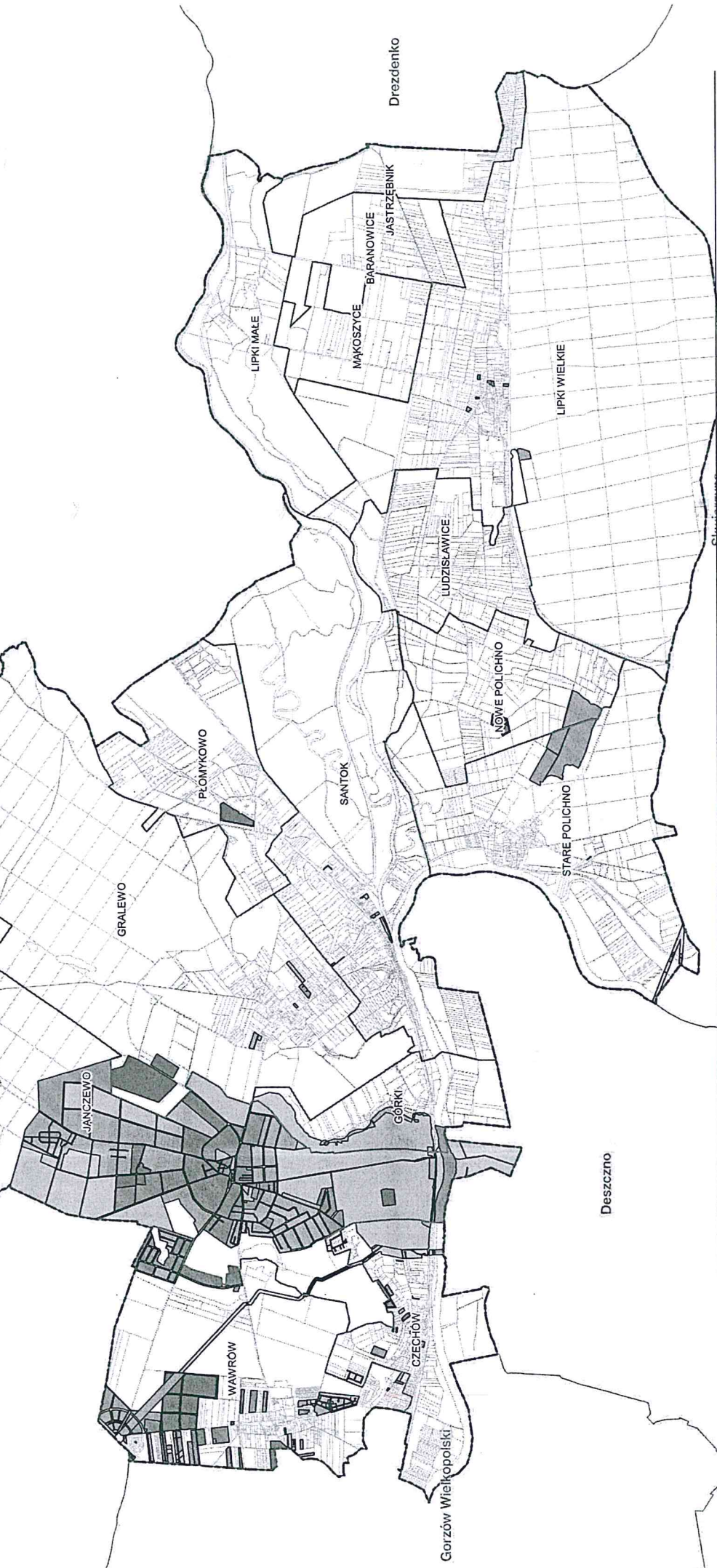
- Załącznik graficzny nr 1 – obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,*
- Załącznik graficzny nr 2 – decyzje o warunkach zabudowy (2015 – 2019).*

ZAL. GRAFICZNY NR 1
OBOWIAZUJACE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- MPZP - Legenda**
-  MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 -  MNU - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
 -  MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
 -  MWU - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami
 -  M - zabudowa mieszkaniowa
 -  MU - zabudowa mieszkaniowo-usługowa
 -  U, UP, UK - zabudowa usługowa, zabudowa usług publicznych, zabudowa usług kultury religijnej
 -  UPUS - tereny usług sportu i rekreacji
 -  PU - tereny produkcyjno-usługowe
 -  P, S, PG - tereny produkcyjne, składów i magazynów, tereny eksploatacji surowców
 -  R - tereny rolne
 -  RM - tereny zabudowy zagrodowej
 -  ZL - lasy
 -  ZD, ZP, ZC, ZI - tereny ogrodów działkowych, tereny zieleni urządzonej, tereny cmentarzy, tereny zieleni innej
 -  ZPWS - tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych
 -  VS - tereny wód powierzchniowych
 -  KDG, KDK, KDL, KDD - tereny dróg publicznych klasy głównej, zbiorczej, lokalnej, dojazdowej
 -  KDW, KDX, KS, KP - tereny dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych, parkingów, tereny zabudowy garażowej
 -  TK - tereny kolejowe
 -  E, K, ZR, G, W - tereny infrastruktury technicznej: elektroenergetyka, kanalizacja, zbiornik retencyjny, gazowa, wodociągowa

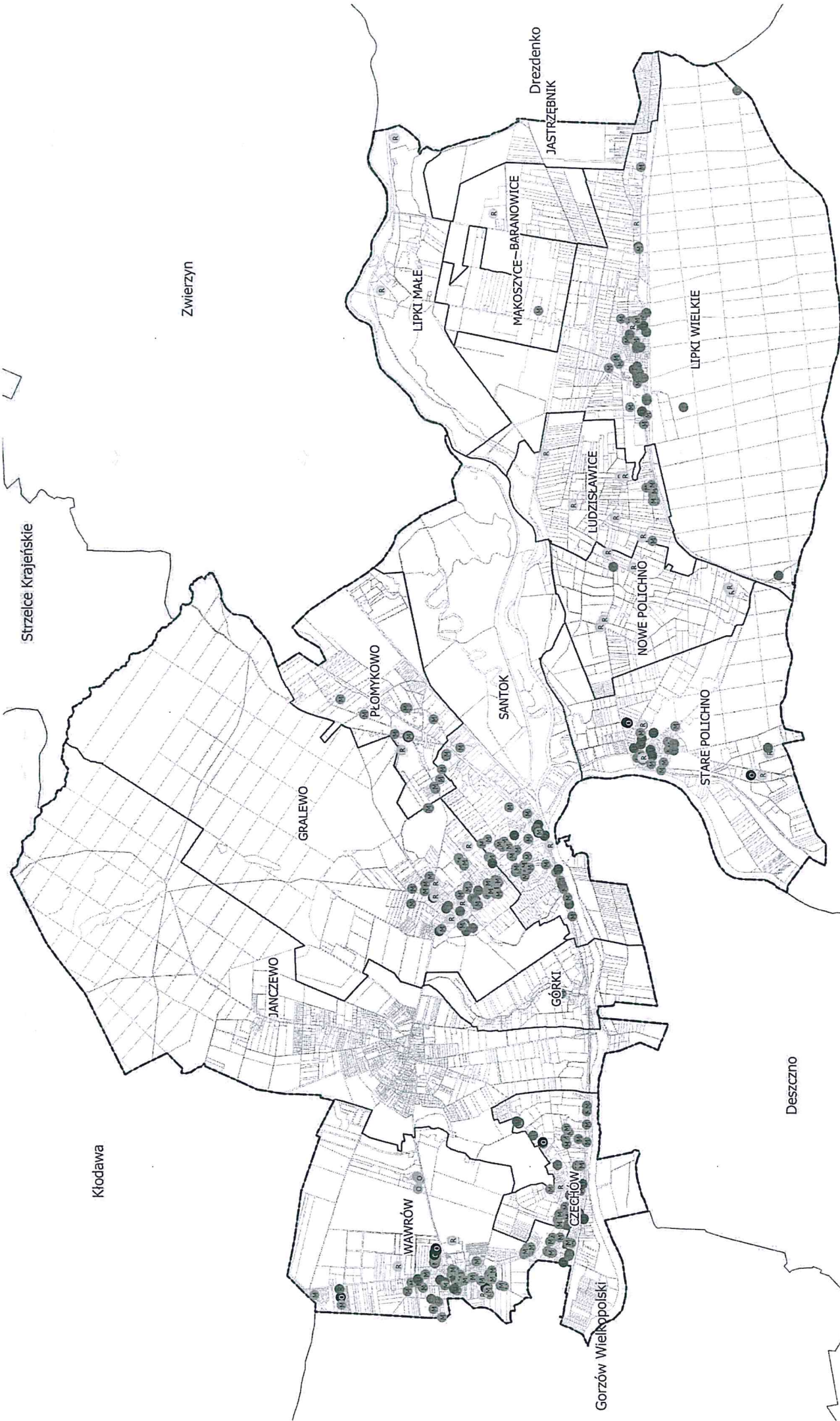
Kłodawa

Zwierzyn



Skwierczyzna

ZAL. GRAFICZNY NR 2 - DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY (2015 - 2019)



- DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY**
- zabudowa zagrodowa
 - zabudowa mieszkaniowa
 - zabudowa mieszkaniowo - usługowa
 - zabudowa rekreacyjna
 - inwestycje drogowe
 - infrastruktura techniczna
 - odnawialne źródła energii
 - decyzje odmowne

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Santok w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok.

Obowiązek dokonania oceny aktualności studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co najmniej raz w czasie kadencji, wynika z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi:

“1. 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 art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

2. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust.1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.

3. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust.1.”

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Santok (w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych), stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

W dniu 27 stycznia 2021 r. niniejsza ocena została zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Archiektoniczną.

Program działań na najbliższe lata wskazuje:

- 1) Konieczność aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów o największym ruchu inwestycyjnym;
- 3) Aktualizację obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

