

Projekt

3

z dnia 11 września 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 2018 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 2018 r. poz. 994 ze 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 2017 poz. 1073 ze zm.) uchwała się co następuje:

§ 1. Po zapoznaniu się Oceną 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) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok przyjęte uchwałą Nr XXVII/180/2005 z dnia 17 marca 2005 r. jest w znacznej części nieaktualne i wymaga aktualizacji w oparciu o nowe uwarunkowania oraz dostosowania do obowiązujących przepisów prawa;
- 2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie Gminy Santok są w części nieaktualne; szczególnie plany uchwalone przed wejściem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zm.), dlatego przyjmuje się potrzebę ich zmiany;
- 3) przyjmuje się potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, wyznaczonych w studium pod zabudowę, dla których odbywa się największy ruch inwestycyjny;
- 4) przyjmuje się potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Damian Kochmański

~~Agencja Samorządowa
Adwokat~~

Załącznik
do uchwały Rady Gminy Santok
Nr.....z dnia.....

**OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE SANTOK**



mgr inż. arch. Marek Konikowski

GORZÓW WLKP., MAJ 2018 r.

str. 1

SPIS TREŚCI:

1. Wprowadzenie	3
1.1. Podstawa prawna opracowania	3
2. Cel opracowania	4
3. Zmiany legislacyjne mające wpływ na aktualność studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	4
3.1. Zmiany legislacyjne w zakresie planowania przestrzennego.....	4
3.2. Zmiany przepisów prawnych z zakresu środowiska przyrodniczego.....	6
3.3. Zmiany innych przepisów rzutujące na zagospodarowanie przestrzenne	7
4. Zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego mające wpływ na aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	8
5. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Santok.....	9
5.1. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	9
6. Ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	11
7. Ocena aktualności studium w aspekcie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium	11
8. Analiza aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	12
8.1. ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	12
8.1.1. Analiza pokrycia terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	12
8.1.2. Ogólna ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi	13
9. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	17
10. Analiza oraz ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych	20
11. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	21
12. Wnioski z analizy aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	21
13. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	23
14. Wnioski końcowe	23
14.1. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych	23
14.2. Harmonogram dalszych prac planistycznych	25
 Załącznik nr 1 do oceny dokumentów planistycznych : obszary gminy Santok objęte planem miejscowym.....	32
Załącznik nr 2 do oceny dokumentów planistycznych : wydane decyzje o warunkach zabudowy dla poszczególnych obrębów w gminie Santok	32

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 i obowiązujących na terenie gminy dokumentów kształtujących ład przestrzenny, czyli studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planów – decyzji o warunkach zabudowy. 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 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze 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”.

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt, Burmistrz, Prezydent ma obowiązek dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego co najmniej raz w czasie kadencji rady.

1.1. Podstawa prawna opracowania

Ocena aktualności przede wszystkim bada zgodność przedmiotowych dokumentów z katalogiem art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 15, 16 ust 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i reguluje obligatoryjne ustalenie, które muszą się znaleźć w opracowaniach. Dodatkowo ważnym elementem zgodności jest akt wykonawczy do wcześniej wspomnianej ustawy w postaci Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26

sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.z 2003r. nr 164 poz, 1537),

Po sporządzeniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, Wójt przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku, gdy uzna je za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje działania prowadzące do zmiany studium lub planów miejscowych.

Do opracowania niniejszej oceny za okres analizowany przyjęto okres od listopada 2010 roku do grudnia 2017 roku. Niniejsza analiza jest kontynuacją Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok wykonanym w 2005r. i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z czerwca 2010 r.

2. Cel opracowania

2.1. Cel i metoda opracowania

Celem opracowania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Santok jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni gminy w czasie ostatnich kadencji Rady Gminy, ocena aktualności dokumentów planistycznych oraz określenie kierunków i zasad kształtowania przyszłej polityki przestrzennej gminy.

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, potrzebami inwestycyjnymi oraz z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach.

Ponadto przeanalizowano strukturę wydawanych w gminie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Szczególną uwagę poświęcono obszarom o największej intensywności inwestycyjnej, wymagającej stałego monitorowania oraz aktualizowania i tworzenia nowych planów miejscowych.

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

W celach zobrazowania stanu polityki przestrzennej przedstawiono tabelarycznie uchwały dotyczące miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Graficznie ukazano obszary, gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Santok. Poznanie stanu pokrycia gminy dokumentami planistycznymi, oraz ocena tych dokumentów pozwolą określić ich aktualność i przydatność.

Niniejsze opracowanie zawiera zbiorcze informacje i analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Santok przeprowadzone dla wszystkich miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego od 1996 r., (to jest od czasu obowiązujących planów miejscowych zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003r.) w gminie oraz dla decyzji dotyczących przestrzeni gminy wydanych od roku 2003 do 2017.

3. Zmiany legislacyjne mające wpływ na aktualność studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3.1. Zmiany legislacyjne w zakresie planowania przestrzennego

Obowiązującym aktem prawa w zakresie planowania przestrzennego jest ustawa z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). Od 2005 roku, kiedy został uchwalony obowiązujący dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok wprowadzono szereg zmian w zapisach zarówno wiodącej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i w ustawach szczególnych, do których odnoszą się zapisy tej ustawy.

Zmiany zostały wprowadzone ustawami:

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, która została zmieniona w 2001r, 2015r. i w 2016r, 2018 (t.j. z 2018r. poz. 121 ze zmianami)
- Ustawa z dnia 14 marca 1985r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. z 2017r. poz. 1261 ze zmianami)
- Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, (Dz.U. z 2017r. poz. 2187 ze zmianami)
- Ustawa z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1023 ze zmianami)
- Ustawa o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 ze zmianami);
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 166 ze zm.)
- Ustawa z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.)

Zmiany wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczą:

- 1) Art. 1 ust.4 pkt. mówiący o wymaganiach ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni,
- 2) Art.4. ust. 3 - mówiący, że zapisów ust. 3 (przyt.: w odniesieniu do terenów zamkniętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się tylko granice tych terenów oraz granice ich stref ochronnych. W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakaz zabudowy) **nie stosuje się do terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu;**

- 2) art. 9 ust. 3a mówiący o wymogach przeprowadzenia zmiany studium poprzez odniesienie się do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne,
- 4) art.10 ust.1 pkt.7 mówiący o wymogach dokumentu studium, w którym należy ująć potrzeby i możliwości rozwoju gminy z uwzględnieniem analizy środowiskowej, prognozy demograficznej, możliwości finansowania systemów infrastruktury technicznej i komunikacji oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- 4) Art.10. ust. 2a - mówiący, że jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające **energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW**, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie;
- 3)Art. 14. ust 6 - mówiący, że planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z **wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu**;
- 4)Art. 15. ust. 2 pkt 6 - mówiący, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów**;
- 5)Art. 15. ust. 3 pkt 3a - dodano zapis, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb **granice terenów pod budowę urządzeń**, o których mowa w art. 10 ust. 2a (przyp.: **wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW**), oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 6)Art. 15. ust. 3 pkt 4a — dodano zapis, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb **granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**,
- 7)Art. 15. ust. 3 pkt 4b - dodano zapis, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb **granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

- 8) Art. 15. ust. 3 pkt 7 - dodano zapis, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb **granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;**
- 9) Art. 15. ust. 3 pkt 8 - dodano zapis, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb **sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie** dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) Art. 15. ust. 3 pkt 10 - dodano zapis, że w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb **minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;**
- 11) Art. 20. ust. 1 - zmieniono zapis dotyczący powiązania planu miejscowego ze studium, który mówi, że **plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium;**
- 12) Ponadto wprowadzone zmiany dotyczą procedury sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego m.in, rozszerzają zakres organów opiniujących i uzgadniających oba dokumenty, wpływają na terminy poszczególnych etapów procedury planistycznej oraz sposoby składania uwag do miejscowego planu, precyzują określanie wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

3.2. Zmiany przepisów prawnych z zakresu środowiska przyrodniczego

Ze względu na istotne powiązania przepisów prawnych z zakresu środowiska przyrodniczego z przepisami prawnymi dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz często ich nadrzędność, ważnym elementem oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest analiza zmian w ustawach i rozporządzeniach wpływających na ochronę środowiska.

Najbardziej znaczące zmiany zostały wprowadzone w roku 2008 i mają one zasadniczy wpływ na przebieg procedury planistycznej w powiązaniu z procedurą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dokumentów określających politykę przestrzenną w skali lokalnej i regionalnej.

Natomiast w okresie objętym niniejszą oceną, tj. od roku 2010 do daty sporządzenia niniejszej oceny zmiany w zakresie środowiska przyrodniczego zostały wprowadzone

Ustawą z dnia 18 lipca 2001r, Prawo wodne zmieniona w 2011r., 2015r. (t.j. z 2017r. poz. 1121) .

Zmiany wprowadzone ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczą:

- 1) Art.10 ust. 2 pkt 11 - mówiący, że w studium określa się w szczególności obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) Art. 15. ust. 2 pkt 7 - mówiący, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

Jednocześnie z dniem 23 stycznia 2013r. weszła w życie nowa ustawa o odpadach z dnia 14 grudnia 2012r. (t.j. Dz. U. z 2018r. póź. 992), która w istotny sposób zmieniła model gospodarki odpadami komunalnymi i ustanowiła nowe zasady finansowania, odbierania i zagospodarowania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości. Nowe przepisy skutkują koniecznością zaktualizowania zapisów dotyczących gospodarki odpadami na terenie gminy także w dokumentach planistycznych.

Ponadto zostało wprowadzone nowe rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które weszło w życie z dniem 15 listopada 2010r. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 71). i tym samym straciło moc rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko . Określenie przedsięwzięć w niniejszym rozporządzeniu, które mogą mieć wpływ na środowisko ma znaczenie dla tworzenia zapisów planów miejscowych oraz określania kierunków w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zmianie uległo także rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Wprowadzono poprawione wartości dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, co ma znaczenie dla określania komfortu akustycznego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz projektowania funkcji na obszarach, gdzie może dochodzić do przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

3.3. Zmiany innych przepisów rzutujące na zagospodarowanie przestrzenne

Wprowadzanie zmian w innych przepisach prawnych może ingerować w zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W niniejszej ocenie aktualności uwzględniono zmiany wprowadzone ustawami:

- Ustawa z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, która weszła w życie z dniem 17 lipca 2010r. (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 2062),

- Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010r. o zmianie ustawy o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 16 sierpnia 2010r. (Dz. U. z 2010r. Nr 149 póź. 996),
- Ustawa z dnia 23 października 2013r. o zmianie ustawy - Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw, która wejdzie w życie z dniem 1 lipca 2014r. (Dz. U. z 2013 r. póź. 1446),
- Ustawa z dnia 27 września 2013r. o zmianie ustawy - Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 24 listopada 2013r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 ze zm.).

Mają one bezpośredni wpływ na zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczą one:

- 1) Art.1. ust. 2 pkt 10 - mówiący o uwzględnieniu w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności **sieci szerokopasmowych**;
- 2) Art.2. pkt 5 - precyzujący definicję „**inwestycji celu publicznego**”, przez które należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), **bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania**, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, póź. 651 i Nr 106, póź. 675);
- 3) Art.2. pkt 13 - precyzujący definicję „**uzbrojenia technicznego**”, przez które należy rozumieć drogi, obiekty budowlane, **urządzenia i przewody**, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
- 4) Art.10 . ust. 1 pkt 15 - mówiący, że w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z **wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej**;
- 5) Art.15. ust. 2 pkt 6 - doprecyzowano, że w planie miejscowym określa się obowiązkowo **minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**;
- 6) Art. 10. ust. 1 pkt 11 - uzupełniono zapis mówiący, że w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz **udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla**;

Ponadto zmianie uległa ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zmiana ta została wprowadzona ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, która weszła w życie z dniem 25 maja 2013 r. (t.j. Dz. U. z 2017r, poz.

1161). Zmiana ta dotyczyła ograniczenia przeznaczania gruntów na cele nierolnicze i nieleśnej gdzie określono, że w tym zakresie grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi i jednocześnie określenia, iż stroną w tym postępowaniu jest wójt (burmistrz, prezydent). Nie ma to zasadniczego wpływu na same zapisy planów miejscowych, w trakcie sporządzania których następuje procedura przeznaczania na cele nierolnicze i nieleśne, jednakże dotyczy samego procesu procedowania. ;

4. Zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego mające wpływ na aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Dla obszaru województwa lubuskiego obowiązuje Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubuskiego przyjęty Uchwałą Nr XLIV/667/18 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 23 kwietnia 2018 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z planami zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego Zielona Góra i Gorzów Wlkp.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa to dokument odnoszący się do planowania przestrzennego w skali regionalnej, który zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. jest nadrzędny w stosunku do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dlatego też kierunki zagospodarowania przestrzennego w nim zawarte, w szczególności służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych muszą być uwzględnione w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

5. Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Santok

5.1. Analiza aktualności zapisów studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stosownie do przepisu art. 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) nie jest aktem prawa miejscowego, co oznacza, że nie należy do źródeł powszechnie obowiązującego prawa w Rzeczypospolitej Polskiej. Studium jest natomiast aktem wewnętrznie obowiązującym w gminie, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Poprzez studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego władze gminy podejmują podstawowe ustalenia w zakresie polityki przestrzennej, przede wszystkim przez wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, wstępną lokalizację infrastruktury technicznej, obszarów chronionych i innych. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych oraz przy wykonywaniu działań związanych z realizacją polityki przestrzennej. Studium nie może jednak stanowić podstawy prawnej dla decyzji administracyjnych.

W szczególności ustalenia studium nie mogą być podstawą dla decyzji o pozwoleniu na budowę, ani decyzji o warunkach zabudowy czy decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Obecnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok zostało przyjęte uchwałą Nr XXVIII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17 marca 2005 roku.

Poprzednio obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok zostało sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz przyjęte uchwałą Rady Gminy Santok Nr XXXIV/266/13 z dnia 30 grudnia 2013 r. zostało zaskarżone i zgodnie wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wlkp. sygn.akt.IISA/Go 98/15 z dnia 28 kwietnia 2016r. uznane jako nieważne.

Podstawą do uchylecia były wady w zakresie wyraźnego i czytelnego oznaczenia granic obszaru objętego studium, nieczytelne oznaczenia obszarów zamkniętych, terenów górniczych, nieczytelne rozróżnienie terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, brak na planszy głównej stanowisk archeologicznych / były na mapie stanowiącej załącznik do studium/, brak rozróżnienia kolorystycznego terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią, brak czytelnego oznaczenia obszarów chronionych przyrodniczo, wyjaśnienia symbolu „Tk” terenów kolejowych, niewyraźne zaznaczenie na mapie przebiegu dróg oraz brak w kilku przypadkach oznaczenia literowego terenu w celu jego identyfikacji.

Wyrok Sądu uchylający studium z 2016r. spowodował, że w obecnym stanie prawnym obowiązuje dokument studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXVIII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17 marca 2005 roku.

Od czasu uchwalenia w 2005 roku obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy odrębne uległy znacznym zmianom i nowelizacji.

W zmieniającej się sytuacji społecznej i gospodarczej gminy zaistniała potrzeba aktualizacji treści zawartych w obowiązującym studium. Ważnym kryterium przy ocenie aktualności studium jest również poziom zgodności dokumentu z wymogami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.). Zmiany przepisów wyżej wymienionej ustawy mogą stanowić podstawę do stwierdzenia potrzeby uaktualnienia ustaleń studium.

Ponadto ustawa z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) wprowadziła zmiany w przepisach ustawy o planowaniu, w tym w zapisach art. 10 ust. 1 i 2, określających elementy obligatoryjnie ujmowane w studium. Obowiązkowa treść studium uległa

znaczącym zmianom, które wzmacniają rolę tego dokumentu w procesie planowania przestrzennego. Wprowadzenie m.in. wymogu oparcia się w procesach planistycznych na wieloletniej prognozie finansowej, prognozach demograficznych oraz bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę co umożliwi dokładniejsze określenie wizji i celów rozwoju przestrzennego uwzględniając realne potrzeby i możliwości gminy. Ustalenia przyjęte w studium uchwalonym w 2005 roku są ustaleniami wynikającymi z początku lat XXI wieku, natomiast biorąc pod uwagę obligatoryjne obowiązki jakie winien zawierać dokument studium zgodnie z przepisami prawa określone ustawami z 2015 r. i 2016r. zapisy w poszczególnych elementach uwarunkowań stanu gminy, jak również nowe wymogi dla inwestycji mogących naruszyć obszary chronione przyrodniczo wymagają wprowadzenia uaktualnionych zapisów i określenia zasad rozwoju gminy w świetle narzuconych przepisami i normami zasad obowiązujących na obszarach zalewowych, wyznaczonych na podstawie dyrektyw UE terenów chronionych przyrodniczo oraz kierunków zmian rozwoju określonych w aktualnej strategii rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Santok.

W związku z powyższym znajduje uzasadnienie, aby Rada Gminy przystąpiła do sporządzenia nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w celu dostosowania do obecnych przepisów prawa w zakresie planowania przestrzennego.

-W szczególności dotyczy to studiów sporządzanych dla całego obszaru gminy ponieważ: „Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1.” Ponadto w wyżej wymienionych analizach studialnych należy uwzględnić kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy. Przy dokonaniu bilansu terenów z uwzględnieniem rozróżnienia funkcji terenu w zapisach studium gminy będzie należało uwzględnić analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, prognozy demograficzne oraz możliwości finansowych gminy oraz maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na poszczególne funkcje zabudowy. Uwzględnienia również będzie wymagała ocena chłonności, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej jak również ocena chłonności położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę. Studium Gminy Santok będzie również wymagało uzupełnienia o porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, oraz wskazania sumy powierzchni użytkowej

zabudowy, w podziale na proponowane funkcje zabudowy. Po dokonaniu wyżej wymienionych analiz należy określić możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań zapisanych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego.

6. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok zostało uchwalone uchwałą Nr XXVII/180/2005 Rady Gminy Santok z dnia 17 marca 2005 roku, na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisów odrębnych obowiązujących na dzień uchwalenia studium. Z uwagi na to, że od dnia uchwalenia weszły w życie zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawa o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu i ustawa o rewitalizacji przy sporządzaniu kolejnej zmiany studium należy dostosować w treści i zakresie opracowania do obowiązujących obecnie przepisów.

7. Ocena aktualności studium w zakresie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz w oparciu o wnioski złożone do studium.

Po dniu 17 marca 2005r., który był dniem wejścia w życie obowiązującego Studium wpłynęły wnioski dotyczące wskazania lokalizacji farmy wiatrowej, które wymagało sporządzenia zmiany w ustaleniach Studium, które w istotny sposób wpływałyby na zakres przestrzenno - funkcjonalny aktualnie obowiązującego studium. Biorąc pod uwagę zmienione przepisy prawa w zakresie wymogów odległościowych od planowanych obiektów wiatrowych w obecnym stanie prawnym nie ma uzasadnienia zmiana studium w tym zakresie, gdyż planowana lokalizacja obiektów wiatrowych ograniczałaby w sposób istotny możliwość realizacji innych niż inwestycje a farmy wiatrowe.

W latach 2013-2015 do urzędu nie wpłynęły żadne wnioski dotyczące zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, natomiast w roku 2016 wpłynął wniosek dotyczący przeznaczenia działek nr 135/232, 204/19 i 204/20 na cele zabudowy mieszkalnej i usługowej, przeznaczenie terenu działek nr 11/1 i 9/15 na cele mieszkaniowe i usługowe z dopuszczeniem funkcji przemysłowej. Obydwa wnioski dotyczą obszaru w obrębie miejscowości Wawrów.

Na tej podstawie można stwierdzić, że ustalenia studium w nieznacznej części nie spełniają również oczekiwań mieszkańców gminy, jak i potencjalnych inwestorów. Istnieje potrzeba dostosowania zapisów całego ww. opracowania do obowiązujących aktualnie przepisów prawa z zakresu ochrony przyrody, prawa wodnego a w szczególności ustawy z dnia 27 marca

2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która po wprowadzeniu licznych zmian stawia inne dodatkowe wymagania w zakresie zawartości przedmiotowego opracowania. Jednak zaistniałe zmiany przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu - dot. audytu krajobrazowego, obszarów funkcjonalnych, krajobrazu kulturowego, nie ustalają terminu dostosowania obowiązujących dokumentów do nowych wymogów prawnych. Dostosowanie zapisów studium nastąpić może w procedurze jego zmiany zainicjowanej w dowolnym terminie i wynikającej z innych potrzeb bądź obowiązków gminy. W ewentualnie zmienianym studium należy uwzględnić powstałe od jego sporządzenia i uchwalenia zmiany wynikające z korekt układu komunikacyjnego, rozbudowy sieci infrastruktury technicznej, zmian infrastruktury społecznej oraz ustaleń obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, a także zmian wynikających z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubuskiego wraz z aktualnie opracowywaną zmianą w zakresie zadań rządowych planowanych na obszarze Gminy Santok.

8. Analiza aktualności zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

8.1. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

8.1.1. Analiza pokrycia terenu gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Santok obowiązuje 28 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o łącznej powierzchni ok. 1799,80 ha, co stanowi zaledwie ok. 11 % powierzchni gminy. Przeważająca część miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została sporządzona dla miejscowości Janczewo i Wawrów .

Niestety proces pokrywania miejscowymi planami gminy stanowi długotrwałą, zmieniającą się procedurę .

Obecnie trwają prace nad 6 projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym zdecydowana większość obejmuje tereny położone w obrębie miejscowości Wawrów.

TAB.1 PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY SANTOK

<i>l.p.</i>	<i>Nazwa uchwały</i>	<i>nr uchwały</i>
1	W sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gminie Santok – obręb Wawrów, na granicy z Gorzowem Wlkp.	Uchwała Nr XIII/88/11 Rady Gminy Santok z 27.10.2011 r.
2	O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Santok obręb Wawrów, dla działek o numerze ewidencji gruntów 17/2 i 18	Uchwała X/72/15 Rady Gminy Santok z dnia 17 września 2015 r.
3	O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Santok obręb Wawrów, dla działek o numerze ewidencji gruntów 126 i 185	Uchwała X/73/15 Rady Gminy Santok z dnia 17 września 2015 r.
4	O przystąpieniu do sporządzenia zmiany 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	Uchwała Nr XX/153/2016 Rady Gminy Santok z dnia 19 maja 2016 r.
5	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 XXIX/214/2017 Rady Gminy Santok z dnia 30 stycznia 2017 r.
6	W sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr 11/13, obręb Wawrów w gminie Santok	Uchwała Nr XXX/232/2017 Rady Gminy Santok z dnia 29 marca 2017r. .

8.1.2. Ogólna ocena zgodności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przepisami odrębnymi

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest narzędziem polityki przestrzennej najbardziej skutecznym, który w pełni realizuje założenia polityki przestrzennej gminy wyrażonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niestety proces opracowywania dokumentu miejscowego planu jest długotrwały , co wynika z zapisów ustawowych narzucających kolejność postępowania oraz sposób opracowywania tych planów. Obecnie w gminie Santok obowiązuje 28 planów miejscowych, które obszarowo pokrywają 1799,80 ha, co stanowi ok. 11% powierzchni gminy.

Aktualnie obowiązujące na terenie gminy Santok miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, częściowo (13 planów) zostało sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca

1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym oraz pozostałe 15 w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wykaz obowiązujących miejscowych planów przedstawia tabela nr 1, którą podzielono na część oznaczoną kolorem szarym obejmującą plany uchwalone w latach 1996-2003 oraz pozostałe uchwalone w latach 2003-2017.

TAB.2. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE GMINY SANTOK.

l.p.	numer uchwały	funkcje	powierzchnia (ha)	Nazwa miejscowości
1	XL/285/97 z 17 grudnia 1997r.	MN, UR, PS, U, KS, ZP, US,	24,333	Czechów, Wawrów,
2	III/22/98 z 27 listopada 1998r.	PS, UR	4,30	Wawrów
3	III/23/98 z 27 listopada 1998r.	UR, PS,	6,41	Wawrów
4	VII/58/99 z 28 kwietnia 1999r.	MN, UR,US, PS	49,96	Czechów, Wawrów, Janczewo, Górki
5	XX/166/2000 z 22 grudnia 2000r.	P, UR,	0,78	Janczewo
6	XX/168/2000 z 22 grudnia 2000 r.	P, UR,	2,04	Czechów
7	XXII/178/2001 z 06 lutego 2001r.	NO, UR, UP, EE, KS	9,12	Nowe Polichno
8	XXIV/196/2001 z 27 kwietnia 2001r.	PS, UR, MN	1,99	Wawrów
9	XXVI/207/2001 z 05 września 2001r.	MN, U, US, EE, NO,	12,86	Wawrów
10	III/22/2002 z 30 grudnia 2002r.	MN, UR, PE,P, PS, U, EE,ZP, ZL, KD	160,105	Janczewo, Lipki Wielkie, Santok, Gralewo, Czechów, Wawrów, Jastrzębnik, Stare Polichno, Górki
11	XI/75/2003 z 04 września 2003r.	MN, U,	1,62	Gralewo -
12	XII/79/2003 z 17 października 2003r.	PS, UR, MN, EE, ZI,	6,20	Wawrów
13	XIII/85/2003 z 27 listopada 2003r.	P, UR, U, ZI, EE	2,5938	Wawrów
14	XLVI/290/06 z 19 października 2006r.	MN, NO, EE, ZI,	24,37	Janczewo
15	V/34/2007 z 22 lutego 2007r.	P, UR, NO,	10,13	Płomykowo
16	XLIV/239/09 z 29 października 2009r.	RG	51,29	Wawrów, Janczewo, Czechów, Stare Polichno,
17	LIV/301/10 z 30 czerwca 2010r.	R, MN, ZL,	322,30	Janczewo, Czechów, Górki
18	LIX/329/10 z 28 października 2010r.	U, UR, PS, ZI, P, EE ,MN,MW, NO,W, KD, ZP, CO, RG	87,61	Wawrów
19	XV/112/11 z 22 grudnia 2011r.	U, EE,	0,30	Wawrów
20	XX/145/12 z 24 maja 2012r.	Obręb Janczewo	889,90	Obręb Janczewo
21	XXX/236/13 z 27 czerwca 2013r.	MW, U, MN	63,00	Wawrów, Janczewo
22	XXX/238/13 z 27 czerwca 2013r.	R, MN, ZP, U, EE,KS	48,00	Janczewo

23	XL/308/14 z 26 czerwca 2014r.	MN	1,62	Czechów
24	XLI/313/14 z 19 sierpnia 2014r.	US	69,00	Nowe Polichno, Stare Polichno,
25	XLI/314/14 z 19 sierpnia 2014r.	MN,	2,35	Wawrów, Gralewo
26	XLI/315/14 z 19 sierpnia 2014r.	MN, U	1,10	Wawrów
27	V/41/15 z 27 lutego 2015r.	MW	2,91	Wawrów
28	XXIX/213/17 z 30 stycznia 2017r.	MN, U	3,60	Wawrów
razem			ok.1799,80	

Objaśnienia:

EE- infrastruktura techniczna, EW/R –elektrownie wiatrowe i tereny rolnicze, ZI - zieleń izolacyjna, ZP- zieleń parkowa, KD-drogi, KS-obstuga dróg, MN- zabudowa mieszkalna jednorodzinna, MW- zabudowa mieszkalna wielorodzinna , NO- osadnik ścieków, NU-składowisko odpadów, R- tereny rolnicze, MR- zabudowa zagrodowa, U- usługi, UR- usługi rzemiosła, UP, PS- usługi i produkcja, wytwórstwo, składy, magazyny, P - tereny przemysłowe, PE – tereny eksploatacyjne, US- usługi sportu, rekreacji, turystyki UT- usługi turystyki, UO- usługi oświaty, UK- usługi kultu religijnego, WS- wody powierzchniowe, ZC- cmentarze, ZL - zieleń leśna, RG-siec gazowa, W- wody otwarte, CO-siec ciepłownicza

W pierwszej kolejności przeprowadzono analizę zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności z art. 15 i art. 16 ust. 1 ustawy. Następnie zbadano zgodność ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami odrębnymi.

Obecnie ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią bezpośrednią podstawę dla wydania pozwolenia na budowę, dlatego bardzo ważny jest zakres przedmiotowy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w art. 15 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz staranność jednoznacznego zapisywania ustaleń planu.

Wszystkie zbadane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r., Nr 15, poz. 139 ze zm.), 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 (w powyższym zestawieniu plany nr 1-13).

Plany miejscowe z lat 1996-2003 (oznaczonych kolorem szarym, w tabeli nr I, plany nr 1-13) sporządzone zostały na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r. Plany te nie wyczerpują obecnego obligatoryjnego zakresu ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie posiadają całego katalogu wymaganych ustaleń, które określa art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z uwagi na zmianę polityki przestrzennej państwa poprzez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminy utraciły tzw. „plany ogólne” zagospodarowania przestrzennego, które były jedynym praktycznie źródłem decyzyjnym w zakresie gospodarki przestrzennej poszczególnych terenów w gminie. Ustawa z 2003r.

wymusiła ustawowo obowiązek opracowania dokumentu studium zagospodarowania przestrzennego gminy, który stanowi podstawę założeń do miejscowych planów przestrzennych gminy oraz jednocześnie wykluczyła z obiegu prawnego plany miejscowe uchwalone przez Radę Gminy przed 1996r. Całkowitej zmianie uległa procedura opracowywania planów miejscowych, które po pierwsze muszą być spójne z zapisem studium, a ponadto mieć dodatkowe opracowania z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego i konsekwencji finansowych rozstrzygnięć planu na politykę budżetową gminy.

Zmiana zapisów ustawowych zmieniła również możliwość interpretacji zapisów w obowiązujących planach miejscowych, w przypadku braku pojęć zapisanych w planach, nie mających wyjaśnień w tzw. słowniku do planu- określającym co dany zapis oznacza. może stanowić, że organ wydający decyzję pozwolenia na budowę w inny sposób, niż faktycznie zakładał zapis planu zinterpretuje pojęcie zawarte w planie, co może stanowić że określone w planie parametry będą nie do zrealizowania lub rozbieżne z zamierzeniem przyjętym w planie. Stwierdzenie zgodności na etapie pozwolenia na budowę może okazać się niemożliwe. Plany powstałe przed wejściem ustawy z 2003 r. nie definiują niezbędnych pojęć, bardzo często brakuje określenia podstawowych parametrów, wskaźników urbanistycznych a także pojawiają się ustalenia orientacyjne lub zalecające. Dodatkowo plany opracowane przed 2003r. mogą realizować kierunki polityki przestrzennej inne niż zakłada obowiązujące już studium.

Co ważne plany te nie spełniają wymagań wynikających z rozporządzeń:

1. Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie *Zasad techniki prawodawczej* (Dz. U. 2016 poz. 283),
 2. Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (*Dz.U.z 2003r. nr 164 poz, 1537*),
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone po 2003 roku zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowy planu miejscowego określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza planów miejscowych wykazała, że w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego sporządzonych w trybie ustawy z 2003 roku pojawiają się niejednoznaczne zapisy dotyczące linii rozgraniczających, które powinny być określone tak, aby granice między terenami były jednoznacznie zdefiniowane i ściśle określone, gdyż w miejscowych planach nie można wprowadzać zapisów otwartych dających możliwość uszczegóławiania treści planu bądź przenoszenia kompetencji wprowadzania konkretnych ustaleń na inny organ.

Art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym reguluje kwestie związane z materiałami geodezyjnymi jakie powinny być wykorzystane do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nakłada ograniczenia związane ze skalą map w jakiej mają zostać wykonane. Mapy, które mogą być wykorzystane muszą pochodzić

z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i mogą to być kopie map zasadniczych lub w przypadku ich braku katastralnych. Obecnie ustawa ustala zastosowanie w planach skali 1: 1000, dopuszczając w szczególnych przypadkach skalę 1:500, 1:2000 lub nawet 1:5000 dla terenów objętych zakazem zabudowy lub przeznaczonych do zalesienia, I tak plany (z tabeli nr 1) wykonane są w skalach tj.:

- 1:5 000 dopuszczając zabudowę (poz. 1);
- 1: 2000 przy dużych jednostkach obszarów objętych granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (poz. 16, 17, 18,20);
- 1: 10 000, 1: 5 000,1: 4000-plan pod inwestycję liniowe (poz. 1- *nie dotyczy inwestycji liniowej*);
- pozostałe plany w skali 1:1000.

W kilku aktach prawnych (poz. nr 17, 19) można zauważyć naruszenia wynikające ze wcześniej wspomnianego Rozporządzenia w sprawie *Zasad techniki prawodawczej*. Podstawowe naruszenia „Zasad techniki prawodawczej...” polegają na powtarzaniu przepisów zamieszczonych w innych aktach prawa, które nie posiadają żadnych umocowań prawnych.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego nie pojawiają się zapisy zakazujące lokalizację: masztów telekomunikacyjnych i teletransmisyjnych, co spełnia ustalenia art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o *wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych* (Dz. U. 2010 nr 106 póź. 675) „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, (...), *plan* nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwić lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

Redagując przedmiotowy dokument należy zwrócić uwagę na wnioski wpływające do urzędu o zmianę ustaleń obowiązujących miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego W obszarze czasowym 2008 - 2018 do Urzędu Gminy wpłynęło tylko 15 wniosków.

TAB.3. WNIOSKI DO PLANÓW MIEJSCOWYCH W OBSZARZE CZASOWYM 2008 - 2017:

I.p.	data	nr działki	obręb	zapis do planu proponowany	zapis w studium	zapis w planie
1	21.11.2008 r.	448/10	Wawrów	MN, MW	MU	nie ma planu
2	11.03.2013r.	1/1,12,133/1, 42/1	Wawrów		U,UC,UP,P,Ps	U,UC,UP,P,Ps
3	11.03.2013 r.	135/231, 135/232, 135/184, 135/220, 21, 456/3	Wawrów	MN, MU	U,UC,UR,P,Ps	U,UC,UR,P,Ps
4	17.07.2014 r.	79/5,79/6,79/7	Czechów, Janczewo, Górki,	MN	MN	MN z wykluczeniem oczyszczalni/ tereny muraw kserotemicznych/
5	23.09.2014 r.	79/5,79/6,79/7	Wawrów	MN	MN	UP
6	25.09.2014 r.	182/1	Wawrów	MN	MU	nie ma planu
7	23.10.2014 r.	17/2, 18	Wawrów	MU	MU	nie ma planu
8	29.12.2014 r.	126	Wawrów	MU	MU	nie ma planu

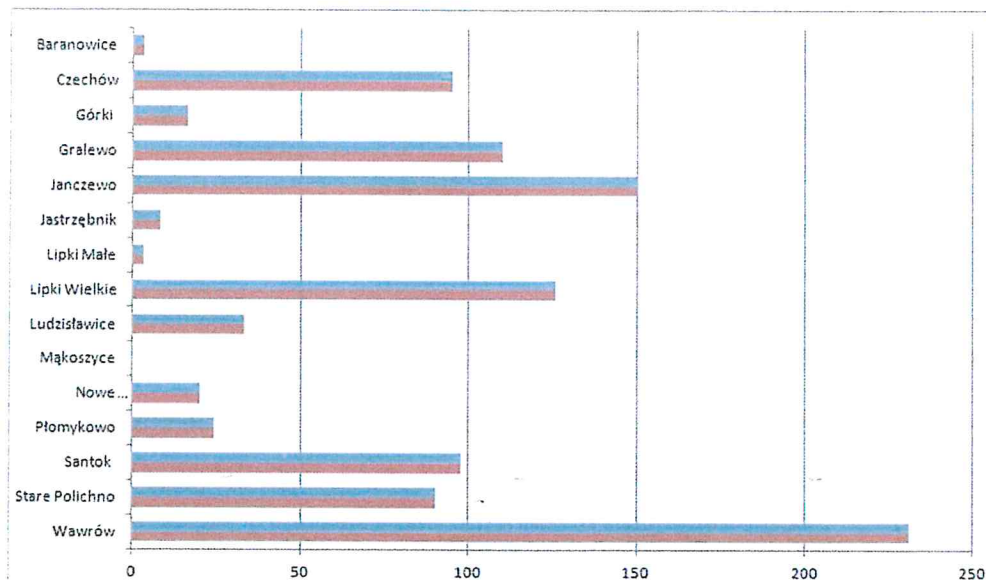
9	23.10.2014 r.	185	Wawrów	MU	MU	MN
10	01.10.2012 r.	351/2	Janczewo	MN	R	R
11	01.10.2012 r.	351/1	Janczewo	MN	R	R
12	07.12.2015 r.	6	Wawrów	MN,U	R	nie ma planu
13	01.10.2016 r.	825/1, 825/2, 825/4, 825/7,	Janczewo	Dopuszczenie budowy przydomowych oczyszczalni ścieków	MN,MR	MN,MR
14	05.10.2017 r.	127/1, 127/2, 127/3, 127/4, 127/5	Wawrów	47MU	MN ,U , P	47MU
15	04.04.2018 r.	21, 24/1, 24/2, 24/3	Wawrów	MN, MW, U	MN, U, P	PP, UC

Załączniki na końcowych stronach opracowania przedstawiają dokładnie sytuację planistyczną gminy. Na rysunku zaznaczone są granice obrębów, a na nich nałożone są obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Niektóre obręby na swoim terenie nie mają żadnych obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jest ich wiele i są to: Baranowice, Jastrzębnik, Lipki Małe, Ludziszawice, Mąkoszyce. Zauważyć także można dużą ilość małych planów obejmujących swym zasięgiem tylko kilka niewielkich działek. Głównie zlokalizowane są one w obszarze gdzie obserwuje się najszybszy rozwój. Należy zwrócić uwagę, że prawie cały obręb Janczewo objęty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz znaczna część obrębu Wawrów również posiada ustalenia planistyczne.

9. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze 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 (lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego; sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy). Jedno z głównych narzędzi w kształtowaniu ładu przestrzennego w gminie Santok stanowią wyżej wymieniane decyzje. Liczbę wydanych decyzji w latach 2003- 2017 przedstawia tabela poniżej. Ilość decyzji o lokalizacji celu publicznego nie ujęto w tabeli, gdyż dotyczą bieżących celów inwestycyjnych i realizowane są na terenach, które wcześniej objęte były wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy.

TAB.4. WYDANE DECYZJE W POSZCZEGÓLNYCH MIEJSCOWOŚCIACH, W LATACH 2003 - 2017 .



W gminie w latach 2003 - VIII. 2017 wydano 959 decyzji o warunkach zabudowy co szczegółowo przedstawia poniższy wykres.

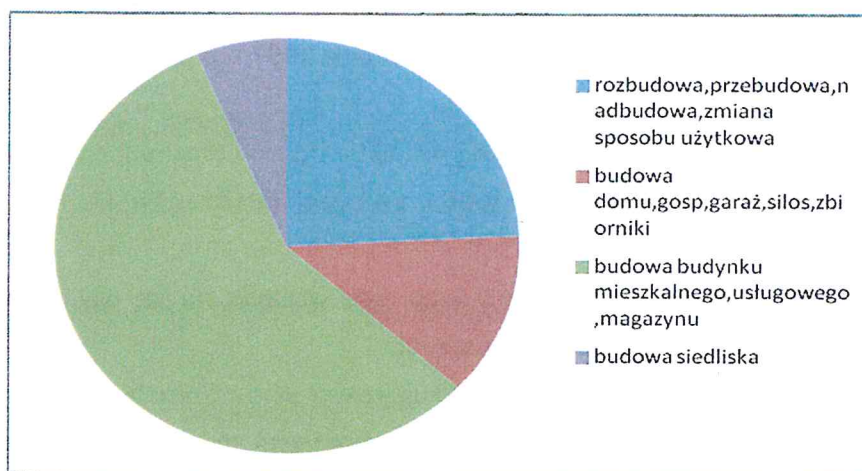
TAB.5. ZESTAWIENIE LICZBY WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W OKRESIE PAŹDZIERNIKA 2003 R. DO GRUDNIA 2017 R.

OBREB	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Razem
Baranowice	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	3
Czechów	6	2	4	7	11	7	7	9	9	1	4	3	4	7	8	89
Górki	1	0	0	3	2	2	1	2	2	2	1	0	0	0	0	16
Gralewo	2	1	3	4	13	9	8	13	6	4	5	7	6	14	9	104
Janczewo	6	5	10	22	25	17	22	18	16	8	0	0	1	0	0	150
Jastrzębnik	0	0	0	3	1	0	0	0	0	1	2	1	0	0	0	8
Lipki Małe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	2
Lipki Wielkie	6	4	6	7	8	10	9	5	12	11	8	12	4	3	13	118
Ludziśławice	1	0	3	1	0	2	1	3	1	2	2	4	2	8	2	32
Mąkoszyce	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nowe Polichno	1	1	1	2	0	0	3	2	3	0	0	3	1	1	2	20
Płomykowo	0	0	1	0	0	2	7	0	1	0	3	0	1	2	1	18
Santok	1	3	1	5	12	7	11	7	9	6	6	8	5	7	8	96
Stare Polichno	3	3	4	3	5	5	7	6	5	4	8	8	7	10	7	85
Wawrów	6	5	14	20	17	13	11	22	15	15	16	9	19	14	22	218
razem	33	25	48	77	94	74	87	87	79	54	56	55	50	67	73	959

Przedstawione dane obrazują dynamikę wydawanych decyzji pod względem funkcji zabudowy, Najwięcej decyzji wydano w 2017 roku, dynamika wydawania decyzji na podobnym poziomie utrzymała się do 2009r., natomiast widoczne obniżenie inwestycjami trwało od 2012r. do 2015r. i dopiero w 2016r. nastąpił ponowny wzrost inwestycji, co ma swoje odbicie w ilości opracowywanych decyzji, których liczba do sierpnia tego roku jest już zdecydowanie wyższa niż w latach minionych 2012-2015, co ma swoje uzasadnienie kryzysem ogólnoeuropejskim w tym czasie.

Na podstawie powyższego zestawienia widoczny jest znaczący ruch inwestycyjny na terenie gminy, zwłaszcza na terenie miejscowości Wawrów, Lipki Wielkie, Gralewo Czechów, Santok . Obręb Janczewo do 2013r. wiodącym w ilości prowadzonych inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych, lecz od 2013r. / od uchwalenia planów miejscowych w obrębie Janczewo / praktycznie brak jest wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Wynika z tego, że uchwalenie miejscowych planów ułatwiają proces inwestycyjny, gdyż realizacji tych inwestycji upraszcza proces administracyjny pozwolenia na budowę.

TAB.6. ZESTAWIENIE PROPORCJI POSZCZEGÓLNYCH ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH W GMINIE SANTOK lata 2003-2016



Potwierdza to tezę, że jedyną drogą do wyeliminowania decyzji o warunkach zabudowy , a tym samym uporządkowania zasad zagospodarowania przestrzennego na obszarze poszczególnych miejscowości jest przeprowadzenie procedury planu miejscowego, wprowadzenie uciążliwego i kosztownego, ale rozwiązującego przestrzeń w sposób kontrolowany.

Planowanie w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy daje możliwość zabudowania, prawie każdego terenu, nawet na obszarze, gdzie gmina nie planuje inwestycji publicznych. Brak definicji tzw. „terenu sąsiedniego” powoduje, że obszar ten w rozumieniu wykładni sądowniczej jest rozumiany dosyć dowolnie i nie ma jednej wykładni prawnej dla określenia tego zapisu ustawowego (zawartej w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Docelowo decyzje o warunkach zabudowy powinny być instrumentem wspomagającym planowanie gminne, a nie podstawą do wyznaczenia obszarów inwestycyjnych. Rolę planów miejscowych z uwagi na znikomy areal gminy, który objęty jest planami miejscowymi, muszą wypełniać procedury zastępcze to jest decyzji w zakresie określenia warunków zabudowy i celu publicznego zagospodarowania terenu. Plany miejscowe wymagają jednak znacznych nakładów finansowych i z tego powodu nadal nie stają się codziennością.

Wprawdzie co roku co raz większy obszar gminy pokryty jest planami, jednak nadal jest to znikomy procent powierzchni gminy (obecnie ok. 11%), a dominującą formą określania sposobu zagospodarowania przestrzennego w gminie są decyzje o warunkach zabudowy.

Zmiana ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wykluczyła procedurę decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji na gruntach wiejskich o klasie bonitacji gleb I-III określając jedynie wyjątek w przypadku wielkości nieruchomości poniżej 0,5 ha oraz (zgodnie z art.7 ust.2a tej ustawy) spełniających łącznie następujące warunki:

- 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
- 2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.3);
- 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r. poz. 460, 774 i 870);
- 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

Brak spełnienia wymienionych warunków skutkuje rezygnacją z inwestycji lub przeprowadzeniem procedury planu miejscowego, w ramach, której można uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele inne niż rolne po uzyskaniu zgody Ministra Rolnictwa.

Jak wykazano najwięcej wniosków o warunki zabudowy wpływa dla funkcji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a najmniej zainteresowania w gminie dotyczą wnioski w zakresie inwestycji przemysłowych. Oznacza to, iż z jednej strony, jest wystarczająca ilość terenów przemysłowych na obszarze gminy. Wnioski dotyczące nowych inwestycji jednorodzinnych dotyczą głównie miejscowości graniczących z miastem, można sądzić, iż tylko tereny graniczące z miastem Gorzów Wlkp. są atrakcyjne dla inwestorów. Tereny znacznie oddalone od miasta spełniają rolę terenów związanych z gospodarką rolną, która jest dominującą funkcją w gminie Santok.

Rozprzestrzenianie się zabudowy w naturalny sposób ukazuje, że ośrodkiem rozwoju dla gminy Santok jest miasto Gorzów, dla którego są naturalnymi sypialniami są miejscowości Wawrów, Janczewo, Czechów. Właśnie w obrębach graniczących z miastem Gorzów Wlkp. zostało wydanych najwięcej tzw. decyzji o warunkach zabudowy, tj. około 47% wszystkich decyzji. Żadnej decyzji nie wydano w obrębie Mąkoszyce. Znikomą ilość zaobserwowano w obrębach: Lipki Małe, Baranowice, Jastrzębnik. Rozwój Santoka, Wawrowa, Janczewa, Czechowa czy Gralewa jest ściśle związany z ich położeniem, w bliskim sąsiedztwie z aglomeracją Gorzowa Wlkp. oraz dobrą komunikacją z tymi miejscowościami poprzez drogę powiatową i wojewódzką.

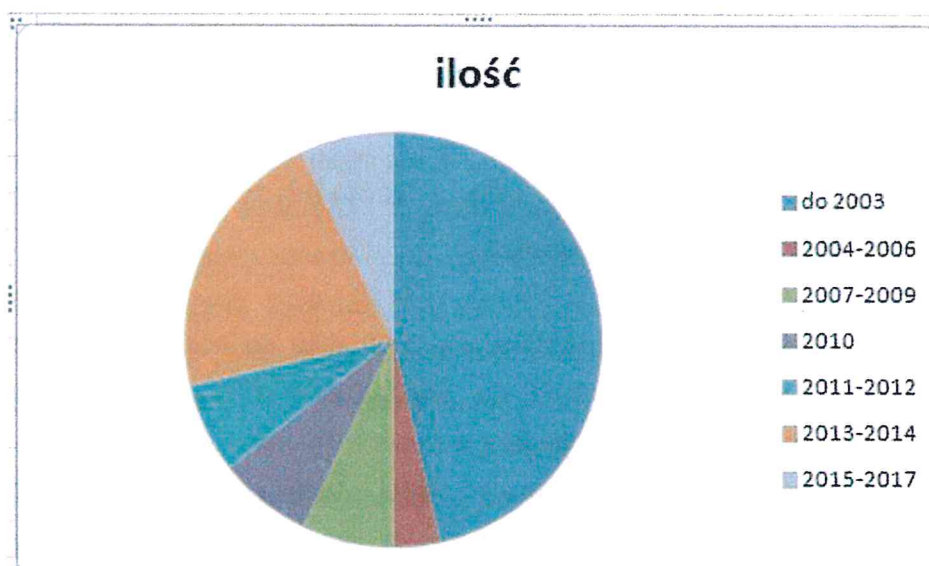
10. Analiza oraz ocena postępów w opracowywaniu planów miejscowych

Na terenie Gminy Santok obowiązuje 28 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Poniżej przedstawiono dwa wykresy obrazujące postęp w opracowywaniu planów miejscowych na terenie Gminy Santok. Analizując wyłącznie ilość uchwalanych planów miejscowych dla nowych terenów, widoczny jest umiarkowany postęp w sporządzaniu przez gminę planów. W ostatnich latach postęp wynosi zaledwie 1 nowy plan w ciągu roku.

Ilość sporządzanych planów nie jest jedynym wyznacznikiem w określeniu postępów w opracowywaniu planów miejscowych na przestrzeni lat. W tym celu wykonano również analizę powierzchniową terenów objętych w danym roku nowym planem miejscowym. W analizie nie brano pod uwagę zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planów sporządzanych na terenach posiadających już te regulacje.

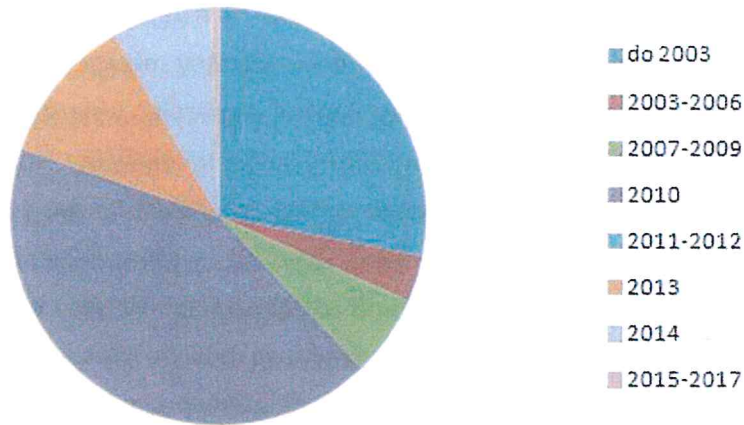
Obecnie wyłącznie ok. 11% powierzchni gminy posiada regulacje w zakresie zagospodarowania przestrzennego, a tendencja w ostatnich latach nie daje gwarancji szybkiego powiększenia tych terenów.

TAB.7. WYKRES 2 – ILOŚĆ OBOWIAZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SPORZĄDZONYCH OD 1996 ROKU DO 2013 ROKU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM LICZBY ZMIAN



TAB.8. WYKRES 3 – POWIERZCHNIA OBOWIAZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SPORZĄDZONYCH OD 1996 ROKU DO 2015 ROKU Z WYŁĄCZENIEM ZMIAN MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

pow.



W ostatnich latach gmina przystąpiła do sporządzenia kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uchwały intencyjne wynikają z potrzeby objęcia planem zagospodarowania przestrzennego nowych terenów ukierunkowanych na rozwój mieszkalnictwa w gminie.

Zestawiając dane dotyczące obowiązujących planów oraz mając na uwadze trwające prace nad nowymi planami miejscowymi należy stwierdzić, że gmina powinna dążyć do szybszego sporządzania miejscowych planów, które są gwarancją ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy.

11. Analiza wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W okresie objętym analizą, tj. od października 2010 roku do końca 2017 roku, złożono 15 wniosków / tab. 3./ o przystąpienie do sporządzenia lub zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niemalże wszystkie wnioski dotyczą terenów, posiadających obowiązujące plany miejscowe w miejscowości Janczewo. Wnioskodawcy zazwyczaj argumentowali wnioski niedostosowaniem zapisów w obowiązujących planach do planowanych inwestycji lub braku możliwości zrealizowania ustaleń planu na konkretnej działce. Do pozostałych planów złożono pojedyncze wnioski. Na podstawie powyższej analizy należy stwierdzić, że nie ma szczególnych wskazań do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla konkretnych terenów.

12. Wnioski z analizy aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono generalną aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jednocześnie stwierdzając konieczność aktualizacji zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w trybie ustawy z 1994r. W związku z licznymi wnioskami na decyzje o warunki zabudowy oraz inwestycji celu publicznego na terenach miejscowości położonych w bezpośredniej bliskości miasta Gorzowa rekomenduje się opracowanie szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pozwolą na strategiczny rozwój lokalny i uchronią te miejscowości przed rozproszoną zabudową. Staną się one podstawą ich rozwoju. Na podstawie wniosków wpływających do gminy o zmianę planu, a także do projektu studium zaleca się przeanalizowanie zapisu planu w obrębu Janczewo i ewentualne wprowadzenie zmian, gdy staną się one konieczne z uwagi na wielkość obszaru. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają również wymagań stawianych aktom prawa miejscowego, które zostały określone w Rozporządzeniu Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 roku w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908). W szczególności odnosi się to do powtarzania przepisów zamieszczonych w innych aktach prawa, odsyłania do przepisów innych aktów normatywnych, jak również umieszczania uzasadnień, licznych komentarzy do wprowadzonych regulacji, jak i stwierdzeń stricte informacyjnych, nie posiadających żadnego umocowania prawnego. Ponadto budowa i układ przepisów w analizowanych planach miejscowych jest niezgodny z ww. rozporządzeniem. Dla terenów objętych tymi planami należy, jeśli to umożliwiają środki finansowe, sporządzić nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (w powyższym zestawieniu plany nr 1, 2, 3,4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12,).

W dwóch przypadkach w obiegu występują obszary o tym samym przeznaczeniu i tym samym obszarze, dotyczy to uchwały nr **XL/285/97** z dnia 17 grudnia 1997r. (obszar nr 2 w zał. Nr 3 oraz uchwały nr **VII/58/99** z 28 kwietnia 1999r. (obszar nr 14 w zał. Nr 11).

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone po 2003 roku zasadniczo wyczerpują obligatoryjny zakres przedmiotowego planu miejscowego określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza planów miejscowych wykazała, że w obowiązujących planach miejscowych sporządzonych w trybie ustawy z 2003 roku pojawiają się następujące niejednoznaczne zapisy (w nawiasie określony jest numer miejscowego planu z powyższego wykazu): **granica terenów o różnym użytkowaniu orientacyjna** (1-12, 14, 17, 19). Przytoczone powyżej zapisy należy uznać za wadę tych planów, które jednak nie eliminują ich z obiegu prawnego.

Należy zwrócić uwagę, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące tereny w bezpośredniej bliskości wód otwartych w świetle obowiązującego prawa winny być sporządzone z wykorzystaniem map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego opracowane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie. Na terenie gminy Santok położone są one w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (0,2%, 1% i 10%), o których mowa w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 145 ze zm.).

Docelowy kształt obszaru szczególnego zagrożenia powodzią może jeszcze ulec zmianie. Należy jednak pamiętać, że informacje zawarte w mapach zagrożenia powodziowego muszą zostać wprowadzone do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w terminie do 18 miesięcy od dnia ich przekazania Wójtowi Santoka, ze względu na dużą wagę tych zagadnień oraz obligatoryjność wynikającą z zapisów ustawy Prawo wodne należy w stosownym czasie przeanalizować możliwość przystąpienia do zmiany planów obejmujących te tereny niezwłocznie po wejściu w życie powołanej ustawy.

13. Analiza wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze 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 (lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego; sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy).

Jedno z głównych narzędzi w kształtowaniu ładu przestrzennego w gminie Santok stanowią wyżej wymieniane decyzje. Liczbę wydanych decyzji w latach 2003-2017 przedstawia tabela nr 5. Widać wyraźnie, że dominuje zakres inwestycji związany z budownictwem mieszkaniowym, usługami, natomiast śladowe zainteresowanie jest rozwojem siedlisk gospodarstw rolnych. Potwierdza to, że położenie gminy w bezpośrednim sąsiedztwie aglomeracji miejskiej Gorzowa Wlkp. ukierunkowuje przeznaczeniem zwłaszcza zachodniej części na funkcje „sypialni” dla aglomeracji miejskiej.

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy mieszkaniowej wydano w 2017 roku – 48 decyzji, w 2012 roku – tylko 14 decyzji. Zainteresowanie tego typu inwestycjami dotyczyło przede wszystkim miejscowości Wawrów, Czechów, Galewo, Santok. Generalnie prym wiodą miejscowości położone na styku z gorzowską aglomeracją

W analizowanym okresie najmniejsze zainteresowanie dotyczyło inwestycji związanych z zabudową siedliskową, co w gminie rolniczej zasługuje na uwagę oraz zupełnie pomijane są inwestycje dotyczące zabudowy rekreacyjnej – w latach 2003 – 2017 na te cele wydano łącznie tylko kilkanaście decyzji.

Jak wynika z zestawienia w tabeli 5 struktura przestrzenna wydanych decyzji o warunkach zabudowy charakteryzuje się widocznym podziałem na wschód i zachód.

Najwięcej decyzji wydanych zostało po stronie zachodniej gminy, a najmniej po wschodniej.

Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane w ostatnich latach dotyczyły w zasadzie całego obszaru gminy, w zdecydowanej większości również obszarów położonych po stronie zachodniej.

Jedyną enklawą wyłączoną z procesu decyzyjnego jest miejscowość Mąkoszyce, i w drugiej kolejności Baranowice.

Przeprowadzona analiza wydanych decyzji od 2003 r. do grudnia 2017 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu obejmuje zestawienie w tabeli 5.

Na podstawie tego zestawienia widoczny jest znaczący ruch inwestycyjny na terenie gminy, zwłaszcza na terenie miejscowości Wawrów, Czechów, Stare Polichno, Santok, Lipki Wielkie .

Do 2013r. znaczna liczba decyzji dotyczyła obrębu Janczewo, lecz po uchwaleniu planu miejscowego dla prawie 80% tego obszaru praktycznie brak jest wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy w tej miejscowości. Wynika z tego, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pociąga za sobą przyspieszenie procesu decyzyjnego w zakresie pozwolenia na budowę z pominięciem decyzji administracyjnej na szczeblu organu gminy.

14. Wnioski końcowe

14.1. Wnioski z analizy dokumentów planistycznych

W wyniku dokonanej analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok pod kątem oceny zgodności z przepisami odrębnymi, które od czasu opracowania obowiązującego Studium uległy znacznym zmianom, w aspekcie zmian w zakresie wytycznych dla opracowań planistycznych dotyczących dokumentu studium lub zmiany tego dokumentu, a w szczególności wymogów ustawowych jakie obowiązkowo musi zawierać ten dokument, w tym :

1. potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

2. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, a zwłaszcza :

a) kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikających z audytu krajobrazowego,

b) kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy,

3. obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej;”,

4. sformułowań na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, **o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji** (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1023 ze zmianami), maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażoną w ilości powierzchni użytkowej zabudowy i podziale na funkcje zabudowy;

5. oszacowań chłonności, położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art.

2 pkt 1 **ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych**, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy i wyrażonych w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;

6. porównań maksymalnych w skali gminy zapotrzebowań na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie maksymalnych w skali gminy zapotrzebowań na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 4:

7. określenie sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – z bilansem terenów pod zabudowę uzupełnionym się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewidywaną lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 5 z maksymalną ilością wynikającą z uzupełnionego bilansu;

8. określenia możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

potrzeby inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 5, oraz poza tymi obszarami;

9. w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 6, przekraczają możliwości finansowania, dokonania zmiany w zapisach dokumentu studium w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

Należy tu wspomnieć, że zapisy ustawowe, jakie winny być obowiązkowo zapisane w dokumencie studium obejmują również dodatkowe analizy bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę z dopuszczeniem wymogu powtórzenia tego bilansu, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium z określeniem perspektywy na okres nie dłuższy niż 30 lat i określenia możliwości rozwojowych gminy wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz o wskaźniku nie większym niż o 30%

Wymienione wyżej wymogi zawarte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawach pokrewnych powodują, iż wykonane do 2014r. dokumenty studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin wymagają aktualizacji pod kątem dostosowania ich treści do obecnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawach pokrewnych, jak również w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

14.2. Harmonogram dalszych prac planistycznych

Ochrona ładu przestrzennego wymaga długofalowego podejścia do problemu realizacji polityki przestrzennej.

Pierwszym krokiem w takim podejściu powinna być weryfikacja polityki przestrzennej gminy, która określona jest w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok oraz wykonanie opracowań wymienionych w pkt. 14.1.

Kolejne kroki powinny dotyczyć sukcesywnego sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem ich etapowania z uwagi na koszty związane z procedurą planistyczną.

Wnioski końcowe, wynikające bezpośrednio z przedmiotowej analizy:

1. W celu dostosowania do obecnych przepisów prawa w zakresie planowania przestrzennego znajduje uzasadnienie, aby Rada Gminy przystąpiła do sporządzenia nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok z uwzględnieniem kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania przestrzennego oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę o różnych funkcjach / głównie mieszkalnej/ oraz terenów wyłączonych spod zabudowy.
2. w wyniku takich działań w pierwszym etapie nowymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego powinny zostać objęte tereny wyznaczone w studium pod zabudowę, na których odbywa się największy ruch inwestycyjny,

3. w drugim etapie sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powinny zostać objęte pozostałe tereny zlokalizowane na rysunku studium w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, dla których istnieje mniejsze zainteresowanie,

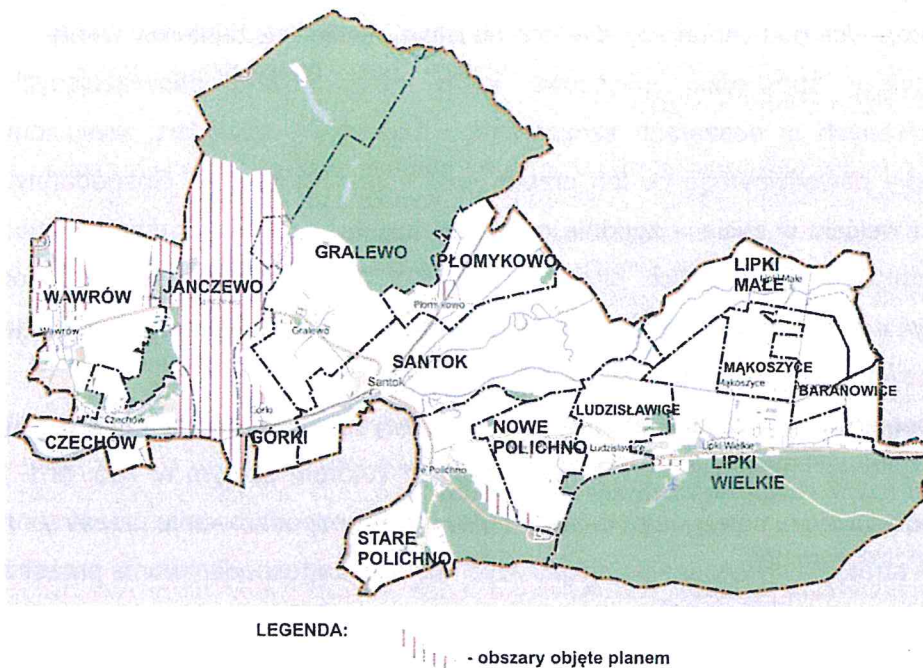
4. należy sporządzić miejscowe plany oraz zmianę obowiązujących dla terenów, zlokalizowanych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, wytyczonych na mapach zagrożenia powodziowego po ich przekazaniu przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie i wejściu w życie – zgodnie z art. 88f ust. 5 i 7 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne zmiany w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które wprowadzone winny być w terminie 18 miesięcy od dnia przekazania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego Wójtowi Santoka,

5. docelowo zaleca się zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z lat 1996-2003 (oznaczonych kolorem szarym w Tab. nr I- plany nr 1-13), które sporządzone zostały na podstawie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r.

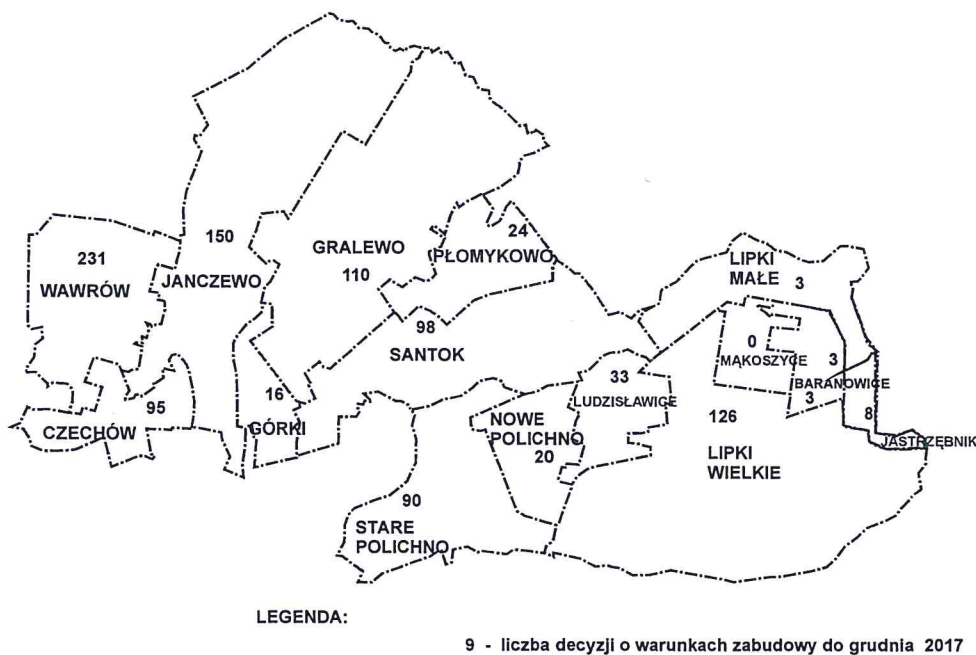
Etapowa strategia sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli na sukcesywne wcześniejsze podjęcie prac przygotowawczych przed rozpoczęciem prac planistycznych oraz pozwoli na zabezpieczenie źródeł finansowania prac planistycznych oraz uwzględnienie skutków finansowych realizacji ustaleń planów miejscowych.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt przekazuje wyniki analizy, po uzyskaniu opinii komisji co najmniej raz w czasie trwania kadencji rady. Rada Gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W przypadku uznania dokumentów planistycznych (studium lub miejscowe plany) za nieaktualne w całości lub w części, podejmuje czynności związane z ich zmianą.

Załącznik nr 1 do oceny dokumentów planistycznych : obszary gminy Santok objęte planem miejscowym



Załącznik nr 2 do oceny dokumentów planistycznych : wydane decyzje o warunkach zabudowy dla poszczególnych obrębów w gminie Santok



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 kadencjirady. 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.”

Celem uchwały jest przyjęcie oceny aktualności dokumentów planistycznych obowiązujących na terenie Gminy Santok

Wyniki analiz i ocen zawarte są w opracowaniu pod nazwą: „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w Gminie Santok”, które stanowi załącznik do uchwały.

W dniu 11 września 2018 r. niniejsza ocena została zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.

Podsumowanie ww. opracowania zawiera wnioski wynikające z analiz, z którego wynika, że istnieje konieczność sporządzenia m.in. nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz zmian planów istniejących, szczególnie tych uchwalonych przed wejściem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zm.).