

**UCHWAŁA NR XX/144/12
RADY GMINY SANTOK**

z dnia 24 maja 2012 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie Janczewo

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie Gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, ze zmianami); art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, ze zmianami) oraz uchwały Nr XIII/59/2007 Rady Gminy Santok z dnia 14 lipca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie geodezyjnym Janczewo

Rada Gminy Santok, uchwała co następuje:

§ 1. 1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 9 czerwca 2012 r. przez Pana Romana Iwanek, dotyczącej zapisu dla działek o nr ewid. 188 i 189 położonych w obrębie Janczewo, w części dotyczącej przeznaczenia całości działek pod działalność usługowo-handlową.

2. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia protestu zawiera załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.

§ 2. 1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 4 lipca 2011 r. przez „WARTA DOM” Spółka jawna, ul. Z. Herberta 3, 66-400 Gorzów Wlkp. dla działki o nr ewid. 141/22 położonej w obrębie Janczewo, dotyczącej rozszerzenia zapisu umożliwiającego zabudowę szeregową, wielorodzinną typu małe domy mieszkalne z uwzględnieniem dojazdu od strony ulic 3TD-KZ, 01TD-KZ, dopuszczenia kalenicy równoległej do kierunku dróg dojazdowych, zmiany ilości miejsc postojowych i zmiany powierzchni działek dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej

2. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia protestu zawiera załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.

§ 3. 1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 4 lipca 2011 r. przez Panią Iwonę Barylak, dla działki o nr ewid. 143 położonej w obrębie Janczewo, dotyczącej rozszerzenia zapisu umożliwiającego zabudowę szeregową, wielorodzinną typu małe domy mieszkalne z uwzględnieniem dojazdu od strony ulic 3TD-KZ, 01TD-KZ z dopuszczeniem kalenicy równoległej do kierunku dróg dojazdowych oraz zmiany ilości miejsc postojowych i zmiany powierzchni działek dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej

2. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia protestu zawiera załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.

§ 4. 1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 4 lipca 2011 r. przez Pana Bartosza Jesisa, dla działki o nr ewid. 250/3 położonej w obrębie Janczewo, dotyczącej rozszerzenia zapisu umożliwiającego zabudowę szeregową, wielorodzinną typu małe domy mieszkalne z uwzględnieniem dojazdu od strony ulic 041TKD,042TD-KD, 044TD-KW, dopuszczenia kalenicy równoległej do kierunku dróg dojazdowych, zmiany powierzchni działek dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej .

2. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia protestu zawiera załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.

§ 5. 1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 5 lipca 2011 r. przez Pana Romana Sujewicza, dla działki o nr ewid. 32 położonej w obrębie Janczewo, a dotyczącej lokalizacji funkcji usługowej.

2. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia protestu zawiera załącznik Nr 5 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.

§ 6. 1. Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 25 lipca 2011 r. przez Pana Józefa Karwackiego, dotyczącej lokalizacji zjazdu z działki przy ul. Orzechowej położonej w Janczewie, działki nr 221/1 i 224.

2. Uzasadnienie faktyczne odrzucenia protestu zawiera załącznik Nr 6 do niniejszej uchwały, stanowiący jej integralną część.

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok,

§ 8. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Honorata Brzytwa

Uzasadnienie odrzucenia uwagi wniesionej przez Pana Romana Iwanek

Uzasadnienie faktyczne:

W rozpoznawanej przez Radę Gminy Santok sprawie wnoszący kwestionuje zamierzone rozstrzygnięcia zapisu planu. Uchwała o przystąpieniu do planu miejscowego była wywołana potrzebą wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkalnej, oraz terenów pod funkcje usług, rzemiosła z wykluczeniem terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1995 r. oraz rozwiązań elementów powiązań komunikacyjnych istniejących dróg z drogami wewnętrznymi dojazdowymi oraz ich powiązaniem z istniejącymi i projektowanymi sieciami.

Celem nadrzędnym planu jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych na terenie miejscowości Janczewo poprzez utrzymanie istniejącego sposobu kształtowania zabudowy oraz zapobieżenia rozproszonej lokalizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydawanych w przypadku braku planu miejscowego.

Założenia ustaleń projektu planu miały w sposób istotny wpłynąć na zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego, zasad korzystania ze środowiska poprzez wykluczenia funkcji osadniczych na obszarach gdzie koliduje z funkcjami rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Uwaga do planu, w ocenie Rady Gminy nie stanowi naruszenia interesu prawnego wnoszącego protest.

Należy zaznaczyć że, po analizie uwarunkowań przestrzennych dla wskazanych działek o nr ewid. 188 i 189 pod działalność usługowo-handlową zmieniono pierwotne funkcje obszaru o symbolu „29RP” w taki sposób, że tereny wzdłuż ciągu komunikacyjnego* o szer. 200m będą miały funkcje usługowe o symbolu „U”, natomiast pozostała część stanowić będzie przestrzeń buforową stanowiącą swego rodzaju izolację od terenów usługowych i oznaczone będą symbolem „RP”.

Biorąc pod uwagę analizę terenu oraz zasady właściwej lokalizacji pod funkcje wyznaczone w planie, zasady przeznaczenia terenów w sposób optymalny wykorzystują obecne zainwestowanie. Przeznaczenie całego obszaru działek 188 i 189 jest sprzeczne z założeniami planu miejscowego oraz uwarunkowaniami przestrzenno-przyrodniczymi na tym obszarze.

Tereny wsi Janczewo położone są poza aglomeracją miejską i winny charakteryzować się większym komfortem wypoczynku dla przyszłych mieszkańców. Bezpośrednio przyległe tereny o funkcji usługowej w stosunku do terenów mieszkalnych nie zapewnią wymaganego komfortu i stanowiłyby zaprzeczenie zamieszkiwania w oddali od zgiełku i hałasu miejskiej zabudowy.

Korzystając z wynikającego z art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym władztwa planistycznego gmina ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu w miejscowym planie musi respektować warunki gospodarowania przestrzenią zawarte w przepisach szczególnych, jak i stosować zasady wyrażone w art. 1 tej ustawy w szczególności przepis art. 1 ust. 2 ustawy, który nakazuje uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym następujących wymagań i "walorów":

- 1) wymagania ład przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Należy wyraźnie podkreślić obowiązek uwzględniania przez gminę powyższych wymagań w sytuacji, gdy są one zawarte w przepisach ustaw.

Tworzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawnia wielokrotnie istnienie sprzecznych interesów różnych podmiotów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej a samą wspólnotą. W procesie stanowienia tego planu gmina musi te konflikty rozstrzygać przyjmując optymalne rozwiązanie mieszczące się w granicach obowiązujących przepisów.

Rada Gminy stoi na stanowisku, że zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązania są optymalne, ustalone w wyniku 6-letniej analizy, uwzględniającej obowiązujące przepisy prawa, wartości środowiska przyrodniczego, kulturowego, reguły ekonomiczne, możliwości finansowe i gospodarcze oraz słuszny interes osób którym przysługuje prawo do nieruchomości, w takim zakresie w jakim możliwe jest jednocześnie zrealizowanie niezbędnych potrzeb o charakterze publicznym tj. zachowania walorów przyrodniczych gminy.

Reasumując przedstawione względy faktyczne i prawne, Rada Gminy Santok po rozpatrzeniu uwagi postanowiła ją odrzucić.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/144/12

Rady Gminy Santok

z dnia 24 maja 2012 r.

Uzasadnienie odrzucenia uwagi wniesionej przez "WARTA DOM" Spółka Jawna, ul. Z. Herberta 3 w Gorzowie Wlkp.

Protest dotyczy działek o nr 141/22, obrębu Janczewo.

Uzasadnienie faktyczne:

W rozpoznawanej przez Radę Gminy Santok sprawie wnoszący kwestionuje zamierzone rozstrzygnięcia zapisu planu. Uchwała o przystąpieniu do planu miejscowego była wywołana potrzebą wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkalnej oraz terenów pod funkcje usług, rzemiosła z wykluczeniem terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1995 r. oraz rozwiązań elementów powiązań komunikacyjnych istniejących dróg z drogami wewnętrznymi dojazdowymi oraz ich powiązaniem z istniejącymi i projektowanymi sieciami.

Celem nadrzędnym planu jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych na terenie miejscowości Janczewo poprzez utrzymanie istniejącego sposobu kształtowania zabudowy oraz zapobieżenia rozproszonej lokalizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydawanych w przypadku braku planu miejscowego.

Założenia ustaleń projektu planu miały w sposób istotny wpłynąć na zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego, zasad korzystania ze środowiska poprzez: wykluczenia funkcji osadniczych na obszarach gdzie koliduje z funkcjami rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Uwaga do planu, w ocenie Rady Gminy nie stanowi naruszenia interesu prawnego wnoszącego protest.

Tereny oznaczone symbolem „38MU” w treści planu mają zapis: „tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami "MU", obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o funkcji mieszkaniowej z lokalizacją usług”.

Oznacza to, że zabudowa jednorodzinna na tych terenach winna być wyłącznie zgodna z zapisem art. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. : Dz. U. z 2010 r, Nr 243 póź.1623): „należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku”.

Brak jest uzasadnienia, aby uwzględnić proponowaną uwagę o dopuszczeniu zabudowy wielorodzinnej na terenach, które nie są uzbrojone zarówno w sieć drogową, jak i infrastrukturę techniczną, a ponadto by wewnątrz kwartału zabudowy jednorodzinnej sytuować budynki wielorodzinne bez zaplecza usługowego (sklepy, usługi uzupełniające) i rekreacyjnego (tereny zieleni parkowej i placów rekreacyjnych, w tym zabaw).

Dojazdy do terenu o symbolu 38MU od strony ulic 03TD-KZ, 01 TD-KZ, są ujęte w projekcie planu bez wskazywania konkretnego numeru drogi dojazdowej, jedynie jako drogi o symbolach „TD-KZ”.

Wprowadzenie dowolności sytuowania kalenicy dachu stanowi zaprzeczenie ładu przestrzennego, proponowany zapis w planie, biorąc pod uwagę zapisy dotyczące minimalnych szerokości działek od strony dróg, jest właściwy i nie ma uzasadnienia sytuowania kalenic w sposób dowolny, nieuporządkowany.

Obniżanie wielkości powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej biorąc pod uwagę, że tereny wsi Janczewo położone są poza aglomeracją miejską i winny charakteryzować się większym komfortem wypoczynku, byłoby zaprzeczeniem zamieszkania w oddali od zgiełku i hałasu miejskiej zabudowy.

Wielkość działek dla zabudowy została określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i nie ma uzasadnienia dla zmiany tych wielkości.

Korzystając z wynikającego z art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym władztwa planistycznego gmina ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu w miejscowym planie musi

respektować warunki gospodarowania przestrzenią zawarte w przepisach szczególnych, jak i stosować zasady wyrażone w art. 1 tej ustawy w szczególności przepis art. 1 ust. 2 ustawy który nakazuje uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym następujących wymagań i "walorów":

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Należy wyraźnie podkreślić obowiązek uwzględniania przez gminę powyższych wymagań w sytuacji, gdy są one zawarte w przepisach ustaw.

Tworzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawnia wielokrotnie istnienie sprzecznych interesów różnych podmiotów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej a samą wspólnotą. W procesie stanowienia tego planu gmina musi te konflikty rozstrzygać przyjmując optymalne rozwiązanie mieszczące się w granicach obowiązujących przepisów.

Rada Gminy stoi na stanowisku, że zaproponowany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązania są optymalne, ustalone w wyniku 6-letniej analizy, uwzględniającej obowiązujące przepisy prawa, wartości środowiska przyrodniczego, kulturowego, reguły ekonomiczne, możliwości finansowe i gospodarcze oraz słuszny interes osób którym przysługuje prawo do nieruchomości, w takim zakresie w jakim możliwe jest jednocześnie zrealizowanie niezbędnych potrzeb o charakterze publicznym tj. zachowania walorów przyrodniczych gminy.

Reasumując przedstawione względy faktyczne i prawne, Rada Gminy Santok po rozpatrzeniu uwagi postanowiła ją odrzucić.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/144/12

Rady Gminy Santok

z dnia 24 maja 2012 r.

Uzasadnienie odrzucenia uwagi wniesionej przez Panią Iwonę Barylak

Uwaga dotyczy działki o nr 143, obrębu Janczewo.

Uzasadnienie faktyczne:

W rozpoznawanej przez Radę Gminy Santok sprawie wnoszący kwestionuje zamierzone rozstrzygnięcia zapisu planu. Uchwała o przystąpieniu do planu miejscowego była wywołana potrzebą wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkalnej oraz terenów pod funkcje usług, rzemiosła z wykluczeniem terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1995r. oraz rozwiązań elementów powiązań komunikacyjnych istniejących dróg z drogami wewnętrznymi dojazdowymi oraz ich powiązaniem z istniejącymi i projektowanymi sieciami.

Celem nadrzędnym planu jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych na terenie miejscowości Janczewo poprzez utrzymanie istniejącego sposobu kształtowania zabudowy oraz zapobieżenia rozproszonej lokalizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydawanych w przypadku braku planu miejscowego.

Założenia ustaleń projektu planu miały w sposób istotny wpłynąć na zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego, zasad korzystania ze środowiska poprzez: wykluczenia funkcji osadniczych na obszarach gdzie koliduje z funkcjami rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Uwaga do planu, w ocenie Rady Gminy nie stanowi naruszenia interesu prawnego wnoszącego protest.

Tereny oznaczone symbolem „38MU” w treści planu mają zapis: „tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami "MU", obejmują zabudowę istniejącą! projektowaną o funkcji mieszkaniowej z lokalizacją usług”.

Oznacza to, że zabudowa jednorodzinna na tych terenach winna być wyłącznie zgodna z zapisem art. 3 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. : Dz. U. z 2010 r, Nr 243 póź.1623) : „należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie prze kra czającej 30 % powierzchni całkowitej budynku”,

Brak jest uzasadnienia, aby uwzględnić proponowaną uwagę o dopuszczeniu zabudowy wielorodzinnej na terenach, które nie są uzbrojone zarówno w sieć drogową, jak i infrastrukturę techniczną , a ponadto by wewnątrz kwartału zabudowy jednorodzinnej sytuować budynki wielorodzinne bez zaplecza usługowego (sklepy, usługi uzupełniające) i rekreacyjnego (tereny zieleni parkowej i placów rekreacyjnych , w tym zabaw) .

Dojazdy do terenu o symbolu 38MU od strony ulic 03TD-KZ, 01 TD-KZ, są ujęte w projekcie planu bez wskazywania konkretnego numeru drogi dojazdowej , jedynie jako drogi o symbolach „TD-KZ” .

Wprowadzenie dowolności sytuowania kalenicy dachu stanowi zaprzeczenie ładu przestrzennego, proponowany zapis w planie, biorąc pod uwagę zapisy dotyczące minimalnych szerokości działek od strony dróg, jest właściwy i nie ma uzasadnienia sytuowania kalenic w sposób dowolny, nieuporządkowany.

Obniżanie wielkości powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej biorąc pod uwagę, że tereny wsi Janczewo położone są poza aglomeracją miejską i winny charakteryzować się większym komfortem wypoczynku, byłoby zaprzeczeniem zamieszkania w oddali od zgiełku i hałasu miejskiej zabudowy.

Wielkość działek dla zabudowy została określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i nie ma uzasadnienia dla zmiany tych wielkości.

Korzystając z wynikającego z art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym władztwa planistycznego gmina ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu w miejscowym planie musi respektować warunki gospodarowania przestrzenią zawarte w przepisach szczególnych, jak i stosować zasady

wyrażone w art. 1 tej ustawy w szczególności przepis art. 1 ust. 2 ustawy który nakazuje uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym następujących wymagań i "walorów":

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Należy wyraźnie podkreślić obowiązek uwzględniania przez gminę powyższych wymagań w sytuacji, gdy są one zawarte w przepisach ustaw.

Tworzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawnia wielokrotnie istnienie sprzecznych interesów różnych podmiotów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej a samą wspólnotą. W procesie stanowienia tego planu gmina musi te konflikty rozstrzygać przyjmując optymalne rozwiązanie mieszczące się w granicach obowiązujących przepisów.

Rada Gminy stoi na stanowisku, że zaproponowane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązania są optymalne, ustalonym w wyniku 6-letniej analizy, uwzględniającej obowiązujące przepisy prawa, wartości środowiska przyrodniczego, kulturowego, reguły ekonomiczne, możliwości finansowe i gospodarcze oraz słuszny interes osób którym przysługuje prawo do nieruchomości, w takim zakresie w jakim możliwe jest jednocześnie zrealizowanie niezbędnych potrzeb o charakterze publicznym tj. zachowania walorów przyrodniczych gminy.

Reasumując przedstawione względy faktyczne i prawne, Rada Gminy Santok po rozpatrzeniu uwagi postanowiła ją odrzucić.

Uzasadnienie odrzucenia uwagi wniesionej przez Pana Bartosza Jesis

Uwaga dotyczy działki o nr 250/3, obrębu Janczewo.

Uzasadnienie faktyczne:

W rozpoznawanej przez Radę Gminy Santok sprawie wnoszący kwestionuje zamierzone rozstrzygnięcia zapisu planu. Uchwała o przystąpieniu do planu miejscowego była wywołana potrzebą wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkalnej oraz terenów pod funkcje usług, rzemiosła z wykluczeniem terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1995r. oraz rozwiązań elementów powiązań komunikacyjnych istniejących dróg z drogami wewnętrznymi dojazdowymi oraz ich powiązaniem z istniejącymi i projektowanymi sieciami.

Celem nadrzędnym planu jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych na terenie miejscowości Janczewo poprzez utrzymanie istniejącego sposobu kształtowania zabudowy oraz zapobieżenia rozproszonej lokalizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydawanych w przypadku braku planu miejscowego.

Założenia ustaleń projektu planu miały w sposób istotny wpłynąć na zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego, zasad korzystania ze środowiska poprzez: wykluczenia funkcji osadniczych na obszarach gdzie koliduje z funkcjami rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Uwaga do planu, w ocenie Rady Gminy nie stanowi naruszenia interesu prawnego wnoszącego protest.

Tereny oznaczone symbolem „95MN” w treści planu mają zapis: „tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej "MN", obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o funkcji mieszkaniowej, usług wbudowanych w bryłę budynku o maksymalnej wielkości do 30% powierzchni budynku mieszkalnego”.

Oznacza to, że zabudowa na terenach oznaczonych symbolem **MN** może być wyłącznie zgodna z zapisem art. 3 *Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. : Dz. U. z 2010 r, Nr 243 póź. 1623)*: „należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku”.

Brak jest uzasadnienia, aby uwzględnić proponowaną uwagę o dopuszczeniu zabudowy wielorodzinnej na terenach, które nie są uzbrojone zarówno w sieć drogową, jak i infrastrukturę techniczną, a ponadto by wewnątrz kwartału zabudowy jednorodzinnej sytuować budynki wielorodzinne bez zaplecza usługowego (sklepy, usługi uzupełniające) i rekreacyjnego (tereny zieleni parkowej i placów rekreacyjnych, w tym zabaw) .

Dojazdy do terenu o symbolu 95MN od strony ulic 041TD-KD, 042 TD-KD, 044TD-KD są ujęte w projekcie planu bez wskazywania konkretnego numeru drogi dojazdowej, jedynie jako drogi o symbolach „TD-KD”.

Obniżanie wielkości powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej biorąc pod uwagę , że tereny wsi Janczewo położone są poza aglomeracją miejską i winny charakteryzować się większym komfortem wypoczynku, byłoby zaprzeczeniem zamieszkania w oddali od zgiełku i hałasu miejskiej zabudowy.

Wielkość działek dla zabudowy została określona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i nie ma uzasadnienia dla zmiany tych wielkości.

Reasumując uwagi Pana rozpatrzono negatywnie uznając, że zapisy planu dla terenów o funkcji jednorodzinnej są właściwe w tym obszarze Janczewa i brak jest argumentów mogących uwzględnić wniesione uwagi w celu zmiany treści projektu uchwały.

Korzystając z wynikającego z art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym władztwa planistycznego gmina ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu w miejscowym planie musi respektować warunki gospodarowania przestrzenią zawarte w przepisach szczególnych, jak i stosować zasady

wyrażone w art. 1 tej ustawy w szczególności przepis art. 1 ust. 2 ustawy który nakazuje uwzględnianie w zagospodarowaniu przestrzennym następujących wymagań i "walorów":

- 1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Należy wyraźnie podkreślić obowiązek uwzględniania przez gminę powyższych wymagań w sytuacji, gdy są one zawarte w przepisach ustaw.

Tworzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawnia wielokrotnie istnienie sprzecznych interesów różnych podmiotów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej a samą wspólnotą. W procesie stanowienia tego planu gmina musi te konflikty rozstrzygać przyjmując optymalne rozwiązanie mieszczące się w granicach obowiązujących przepisów.

Rada Gminy stoi na stanowisku, że zaproponowany w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązania są optymalne, ustalonym w wyniku 6-letniej analizy, uwzględniającej obowiązujące przepisy prawa, wartości środowiska przyrodniczego, kulturowego, reguły ekonomiczne, możliwości finansowe i gospodarcze oraz słuszny interes osób którym przysługuje prawo do nieruchomości, w takim zakresie w jakim możliwe jest jednocześnie zrealizowanie niezbędnych potrzeb o charakterze publicznym tj. zachowania walorów przyrodniczych gminy.

Reasumując przedstawione względy faktyczne i prawne, Rada Gminy Santok po rozpatrzeniu uwagi postanowiła ją odrzucić.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XX/144/12

Rady Gminy Santok

z dnia 24 maja 2012 r.

Uzasadnienie odrzucenia uwagi wniesionej przez Pana Romana Sujewicza

Protest dotyczy działki o nr 32, obrębu Janczewo.

Uzasadnienie faktyczne:

W rozpoznawanej przez Radę Gminy Santok sprawie wnoszący kwestionuje zamierzone rozstrzygnięcia zapisu planu. Uchwała o przystąpieniu do planu miejscowego była wywołana potrzebą wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkalnej oraz terenów pod funkcje usług, rzemiosła z wykluczeniem terenów, na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1995r. oraz rozwiązań elementów powiązań komunikacyjnych istniejących dróg z drogami wewnętrznymi dojazdowymi oraz ich powiązaniem z istniejącymi i projektowanymi sieciami.

Celem nadrzędnym planu jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych na terenie miejscowości Janczewo poprzez utrzymanie istniejącego sposobu kształtowania zabudowy oraz zapobieżenia rozproszonej lokalizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydawanych w przypadku braku planu miejscowego.

Założenia ustaleń projektu planu miały w sposób istotny wpłynąć na zachowanie równowagi środowiska przyrodniczego, zasad korzystania ze środowiska poprzez: wykluczenia funkcji osadniczych na obszarach gdzie koliduje z funkcjami rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Uwaga do planu, w ocenie Rady Gminy nie stanowi naruszenia interesu prawnego wnoszącego protest.

Tereny oznaczone symbolem „43MU” w treści planu mają zapis: „tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej z usługami "MU", obejmują zabudowę istniejącą i projektowaną o funkcji mieszkaniowej z lokalizacją usług.

Oznacza to , że działka o nr ewid. 32 może być przeznaczona na usługi szeroko rozumiane, w tym również warsztatu mechaniki samochodowej pod warunkiem, że oddziaływanie planowanej usługi (np. hałas, zapachy itp.) będzie ograniczony do granic terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zabrania lokalizacji funkcji usługowych.

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr XX/144/12

Rady Gminy Santok

z dnia 24 maja 2012 r.

Uzasadnienie odrzucenia uwagi wniesionej przez Pana Józefa Karwackiego

Protest dotyczy działki o nr 221/11 i 224, obrębu Janczewo.

Uzasadnienie faktyczne:

W rozpoznawanej przez Radę Gminy Santok sprawie wnoszący kwestionuje zamierzone rozstrzygnięcia zapisu planu. Uchwała o przystąpieniu do planu miejscowego była wywołana potrzebą wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod lokalizację zabudowy mieszkalnej, wskazanie terenów pod funkcje usług, rzemiosła, terenów na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone po 1995r. oraz rozwiązań elementów powiązań komunikacyjnych istniejących dróg z drogami wewnętrznymi dojazdowymi oraz z powiązaniem ich z istniejącymi i projektowanymi sieciami.

Ponadto celem planu jest zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych na terenie miejscowości Janczewo poprzez utrzymanie istniejącego sposobu kształtowania zabudowy oraz zapobieżenie lokalizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydawanych w przypadku braku planu.

Założenia ustaleń projektu planu miały w sposób istotny wpłynąć na zachowanie równowag i środowiska przyrodniczego i prognozy dotyczących zasad korzystania ze środowiska poprzez: wykluczenie funkcji osadniczych i utrzymanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Uwaga do planu, w ocenie Rady Gminy nie stanowi naruszenia interesu prawnego wnoszącego uwagę.

Plan miejscowy nie rozstrzyga o lokalizacji zjazdu, a jedynie o przebiegu dróg oraz przeznaczeniu terenów wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Zapisy w planie umożliwiają realizację zjazdów do istniejących lub projektowanych budynków w uzgodnieniu z zarządcą drogi, który określi każdorazowo na wniosek Inwestora: szerokość takiego zjazdu, sposób odwodnienia oraz jego umiejscowienie w zależności od możliwości i parametrów technicznych drogi.

Uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wskazuje konkretnego miejsca lokalizacji zjazdu, a jedynie określa drogę do jakiej może Inwestor wykonać zjazd.