

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Santok
z dnia r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego dokumentu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania dla obszaru o powierzchni ok. 249 ha położonego na północ od linii kolejowej nr 203 relacji Tczew - Kostrzyn oraz zwartej zabudowy miejscowości Santok, który obejmuje strefę krawędziową doliny Warty i Noteci oraz grunty położone powyżej, na wysoczyźnie. Umożliwi to racjonalny rozwój struktur przestrzennych, a także zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Podstawą do rozpoczęcia prac planistycznych była uchwała XXXIII/328/2021 Rady Gminy Santok z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego powyżej terenu kolejowego w miejscowości Santok. Przy czym w późniejszym okresie Rada Gminy Santok dwukrotnie decydowała o zmniejszeniu obszaru objętego planem poprzez podjęcie uchwały Nr XLIX/443/2022 z 26 października 2022 r. oraz uchwały Nr LIV/481/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r.

Zapisy planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok, przyjętego uchwałą Nr XLII/412/2022 z dnia 4 maja 2022 r. Dokument wykazuje ponadto zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.). Analiza została przyjęta uchwałą Nr XXX/294/2021 Rady Gminy Santok z dnia 10 marca 2021 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok. Uwzględniono także założenia i wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania.

Na obszarze objętym planem ustala się:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 25MNW, 26MNW i 27MNW**;
- teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RZM**;
- teren usług edukacji oznaczony na rysunku planu symbolem **UE**;
- tereny usług sportu i rekreacji lub usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami **1US-UT i 2US-UT**;
- teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem **UB**;
- teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **I**;
- teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **KO**;
- tereny drogi głównej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG i 2KDG**;
- tereny drogi lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL i 2KDL**;
- tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD i 3KDD**;
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR i 23KR**;

- tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KP**, **2KP** i **3KP**;
- teren zieleni urządzonej lub cmentarza zamkniętego oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP-CZ**;
- tereny zieleni naturalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZN**, **2ZN**, **3ZN**, **4ZN**, **5ZN**, **6ZN**, **7ZN**, **8ZN**, **9ZN**, **10ZN**, **11ZN**, **12ZN**, **13ZN**, **14ZN**, **15ZN**, **16ZN**, **17ZN** i **18ZN**;
- teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolami **ZP**;
- teren cmentarza zamkniętego oznaczony na rysunku planu symbolem **CZ**;
- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN**, **2RN**, **3RN**, **4RN**, **5RN**, **6RN**, **7RN**, **8RN**, **9RN**, **10RN**, **11RN**, **12RN**, **13RN**, **14RN**, **15RN**, **16RN**, **17RN** i **18RN**.

W planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a także zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności faktycznych uzasadniających wprowadzenie takich ustaleń.

W projekcie planu uwzględniono wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2 – 4 w/w ustawy w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Plan określa przeznaczenie wiodące związane z funkcją rolniczą, zielenią naturalną oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Dla zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, w szczególności katalog przeznaczeń, parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej. Z kolei ściśle określenie terenów, na których może być realizowana zabudowa, wynika z przesądzeń kierunkowych oraz granicy rozwoju zabudowy wskazanych w studium.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Realizacja założeń planu z jednej strony sankcjonuje dotychczasowy sposób użytkowania większości gruntów rolnych jako rolniczą przestrzeń produkcyjną bez prawa do zabudowy. Z kolei dal strefy krawędziowej przewiduje się funkcję zieleni naturalnej. Z kolei tereny mieszkaniowe obejmują obszar, na którym proces rozwoju zabudowy już postępuje, przez co przewiduje się wykształcenie się zwartej struktury funkcjonalnej bez możliwości dalszego „rozlewania”.

Ustalenia planu będą miały wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlegają elementy mające znaczenie dla jakości przestrzeni, w szczególności lokalizacja i charakter linii zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, a także geometria i kolor dachów.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan uwzględnia środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego obszaru, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Przedmiotowy obszar częściowo znajduje się w granicach: obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Warty i Dolnej Noteci”, obszaru Natura 2000 „Dolina dolnej Noteci” (PLB080002), obszaru Natura 2000 „Ujście Noteci” (PLH080006), Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 138 „Pradolina Toruń - Eberswalde”. Granice w/w obiektów zostały przedstawione na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

Ponadto uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska. Przejawia się to wprowadzeniem przepisów dotyczących m.in. udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochrony przed hałasem. Natomiast ochrona strefy krawędziowej doliny polega na ustaleniu przeznaczenia funkcji zieleni naturalnej (teren ZN).

Na obszarze objętym planem występują grunty rolne klas *I-III*, dla których w większości przewiduje się zachowanie dotychczasowego rolniczego użytkowania. Jedynie dla niewielkiego fragmentu w granicach terenu 2KP określono przeznaczenie nierolnicze. Wymagało to wcześniejszego uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409). **[PROCEDURA W TOKU]**

Nie występują natomiast grunty leśne *Ls*.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu znajdują się obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej, w tym obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, które zostały przedstawione na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

Nie występują natomiast dobra kultury współczesnej.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240)

Ze względu na charakter planowanego zagospodarowania wskazano, że pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się: tereny oznaczone symbolami **MN** jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UE** jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a tereny oznaczone symbolami **RZM** jako teren zabudowy zagrodowej.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów, gdzie takie wymagania obowiązują.

W granicach ustalonych stref ochrony sanitarnej - do 50 m od granicy czynnych cmentarzy oraz stref ochrony sanitarnej - od 50 m do 150 m od granicy czynnych cmentarzy ustalono stosowne zakazy i ograniczenie związane lokalizacją zabudowy mieszkaniowej i lokali mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów zbiorowego żywienia oraz zakładów przechowujących artykuły żywności.

Z kolei w korytarzach technicznych wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie których zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii, przy czym zakaz ten nie ma zastosowania w przypadku skablowania lub likwidacji linii.

Na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 przedstawiono obszary predysponowane do występowania ruchów masowych.

Nie występuje natomiast zagrożenie powodzią lub podtopieniami.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu gwarantują racjonalne wykorzystanie istniejących elementów obsługi komunikacyjnej i dotychczasowego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, a także optymalnego wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni wskutek ustalonych w planie miejscowym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z wynikami prognozy skutków finansowych przyjęte w planie przeznaczenie spowoduje generalny wzrost wartości gruntów w granicach terenów MNW. Oznacza to, że w przypadku sprzedaży będzie mogła zostać naliczona ustalona w planie 30% opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym. Przewiduje się także stopniowy wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod zabudowę, w wyniku realizacji ustaleń w tym zakresie.

Szczegółowe skutki finansowe uchwalenia planu określa Prognoza skutków finansowych. **[PROGNOZA FINANSOWA]**

7) prawo własności

Ustalenia planu spowodują konieczność przejęcia gruntów dla realizacji terenów komunikacyjnych stanowiących cel publiczny o jakim mowa w art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. **[PROGNOZA FINANSOWA]**

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa, a gmina Santok nie znajduje się w strefie nadgranicznej, określonej rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie wykazu gmin i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa położonych w strefie nadgranicznej oraz tablicy określającej zasięg tej strefy (Dz. U. z 2005 r. Nr 188, poz. 1580).

9) potrzeby interesu publicznego

Planowane funkcje są zgodne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt niniejszego dokumentu.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Jej realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych oraz szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów. Plan nie wprowadza ograniczeń dotyczących rozwoju sieci szerokopasmowych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (art. 18) oraz o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (art. 40).

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową. Ponadto dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych, za wyjątkiem stref ochrony sanitarnej. Ustalenia planu zawierają również ustalenia dotyczące zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy nowych systemów infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

14) przyjęty sposób zagospodarowania użytkowania z uwagi na interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, ochrona istniejącego stanu zagospodarowania, jak i jego zmian, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne **[PROCEDURA W TOKU]**

15) zasady właściwego kształtowania zabudowy

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest pomiędzy miejscowościami Santok i Gralewo i od kilkunastu lat podlega presji osadniczej. W związku z tym projektowane uzupełnienie zabudowy i zagospodarowania nie wpłynie negatywnie na znaczne zwiększenie transportochłonności układu przestrzennego. Nowa zabudowa powstanie na zasadzie uzupełnienia istniejącej i rozwijającej się obecnie struktury funkcjonalnej. Będzie zatem dobrze skomunikowana z siecią istniejących dróg publicznych.

Gmina Santok posiada stałą komunikację publiczną, której przystanki są zlokalizowane w granicach planu albo w jego bezpośrednim sąsiedztwie. Zasady kształtowania nowej zabudowy zostały wyczerpująco i precyzyjnie określone w zapisach ogólnych oraz szczegółowych części tekstowej oraz w regulacjach rysunkowych. Spełniają przez to wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią i nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.

16) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Inwestycje stanowiące zadania własne gminy są określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*. W okresie 5 lat od dnia wejścia w życie planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć, które wynikałyby z przyjętych ustaleń. Przewiduje się natomiast konieczność wykupu gruntów pod realizację celów publicznych – poszerzenie istniejących dróg oraz ciągu pieszego 2KP. Realizacja ustaleń planu miejscowego może również skutkować wpływami do budżetu, które w chwili obecnej nie są możliwe do oszacowania.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy Santok został poddany analizie w prognozie skutków finansowych. **[PROGNOZA FINANSOWA]**

Przedstawione uzasadnienie potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Santoka. Dokument spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, a w następstwie funkcjonowania jako prawa miejscowego.