Projekt

z dnia

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY SANTOK

z dnia ..... 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Santoka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), a także w związku z uchwałą Nr 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, zmienionej uchwałą nr XLIX/443/2022 z 26 października 2022 r., uchwałą nr LIV/481/2022 z dnia 29 grudnia 2022 r. oraz uchwałą nr LVII/497/2023 z dnia 1 marca 2023 r. po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą nr LXXII/613/2024 Rady Gminy Santok z dnia 28 lutego 2024 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Santoka.

Rozdział 1.
Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo - gospodarczy;
2) dachu zielonym – należy przez to rozumieć pokrycie dachowe składające się z warstw umożliwiających uprawę na nim roślinności;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie nadziemnych elementów budynków i wiat, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość maksymalnie 2 m elementów takich jak: balkony, galerie, ganki, gzymsy, okapy, pochylnie, rampy, schody zewnętrzne, tarasy, i werandy;
4) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

3. W granicach planu ustala się:

1) 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**;
2) teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RZM**;

3) teren usług edukacji oznaczony na rysunku planu symbolem **UE**;

4) tereny usług sportu i rekreacji lub usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami **1US-UT** i **2US-UT**;

5) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem **UB**;

6) teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **I**;

7) teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **KO**;

8) tereny drogi głównej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG** i **2KDG**;

9) tereny drogi lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**;

10) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**;

11) 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**;

12) tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KP**, **2KP** i **3KP**;

13) teren zieleni urządzonej lub cmentarza zamkniętego oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP-CZ**;

14) 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**;

15) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolami **ZP**;

16) teren cmentarza zamkniętego oznaczony na rysunku planu symbolem **CZ**;

17) 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**.

4. Na obszarze objętym planem:

1) nie określa się:

a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

2) nie występują:

a) dobra kultury współczesnej,

b) tereny górnicze i obszary górnicze,

c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

d) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację budynków na terenach oznaczonych symbolami **MNW**, **RZM**, **UE**, **US-UT** i **UB** zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

2) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu dopuszcza się zachowanie parametrów zagospodarowania i kształtowania zabudowy;

3) dopuszcza się przebudowę zabudowy wykraczającej poza nieprzekraczalne linie zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wymagania dotyczące geometrii dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą klatek schodowych, lukarn, ogrodów zimowych, tarasów, wejść, werand, wiat, i wykuszy.

§ 3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) obszar objęty planem częściowo znajduje się w granicach zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Warty i Dolnej Noteci”,

b) obszaru Natura 2000 „Dolina dolnej Noteci” (PLB080002),

c) obszaru Natura 2000 „Ujście Noteci” (PLH080006),

d) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 138 „Pradolina Toruń - Eberswalde”,

e) obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych;

2) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku ustala się:

a) tereny oznaczone symbolami **MNW** jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UE** jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) tereny oznaczone symbolami **RZM** jako teren zabudowy zagrodowej.

§ 4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

§ 5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne;

2) dla stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu obowiązują przepisy odrębne;

3) w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prac budowlanych i ziemnych obowiązują przepisy odrębne.

§ 6. Ustala się, że przestrzeń publiczną stanowią:

1) teren usług edukacji oznaczony na rysunku planu symbolem **UE**;

2) teren usług bezpieczeństwa oznaczony na rysunku planu symbolem **UB**;

3) tereny drogi głównej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG** i **2KDG**;

4) tereny drogi lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**;

5) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD** i **3KDD**;

6) teren komunikacji pieszo-rowerowej oznaczony na rysunku planu symbolami **1KP**, **2KP** i **3KP**;

7) teren zieleni urządzonej lub cmentarza zamkniętego oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP-CZ**;

8) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;

9) teren cmentarza zamkniętego oznaczony na rysunku planu symbolem **CZ**.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się szerokość frontów nowo wydzielanych działek minimalnie 10m;

2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek minimalnie 500 m²;

3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90° z tolerancją 15°;

4) ustalenia z pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej oraz rolnictwa.

§ 8. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez istniejący układ dróg publicznych;

2) ustala się zapewnienie dojazdu z przyległych dróg.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej;

2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub źródeł indywidualnych, z uwzględnieniem zakazu o którym mowa w **par. 10 pkt 3**;

3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

   a) ustala się poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,

   b) dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,

   c) zakazuje się oczyszczania w indywidualnych systemach oczyszczania;

4) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

   a) ustala się do gruntu w granicach własnej działki,

   b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów;

5) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;

6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni oraz urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;

7) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni, urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych;

8) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na własnej działce.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) ustala się strefę ochrony sanitarnej - do 50 m od granicy czynnych cmentarzy, w granicach której zakazuje się lokalizacji, z zastrzeżeniem **pkt 4**:

   a) zabudowy mieszkaniowej i lokali mieszkalnych,

   b) zakładów produkujących artykuły żywności,

   c) zakładów zbiorowego żywienia,

   d) zakładów przechowujących artykuły żywności;

2) ustala się strefę ochrony sanitarnej - od 50 m do 150 m od granicy czynnych cmentarzy, w obrębie której po uwzględnieniu ustaleń szczegółowych dopuszcza się lokalizację wyłącznie po podłączeniu do sieci wodociągowej:

   a) zabudowy mieszkaniowej i lokali mieszkalnych,

   b) zakładów produkujących artykuły żywności,

   c) zakładów zbiorowego żywienia,

   d) zakładów przechowujących artykuły żywności;

3) w obrębie stref, o których mowa w **pkt 1 i 2** zakazuje się lokalizacji studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

4) w obrębie strefy, o której mowa w **pkt 1** dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez prawa do zmiany powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;

5) ustala się korytarze techniczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie których:

   a) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę linii 15kV, przy czym oddziaływania związane z ich funkcjonowaniem nie mogą wykraczać poza wyznaczone korytarze;

   b) dopuszcza się skablowanie linii 15kV po innej trasie z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;

c) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii;

d) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej zakaz, o którym mowa w **lit. c** nie ma zastosowania;

6) ustala się strefę ochronną terenu kolejowego, w granicach której, w przypadku sytuowania budynków, budowli, drzew, krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

§ 11. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. 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** i **24MNW**, **25MNW**, **26MNW** i **27MNW**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i wiat.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej z uwzględnieniem określonych nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,75;

2) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 11 m,

b) dla pozostałych obiektów maksymalnie 6 m;

3) ustala się dachy w odcieniach czerwonego, brązowego, szarego lub dachy zielone:

a) dla budynków mieszkalnych o kącie nachylenia od 30° do 45°,

b) dla pozostałych budynków i wiat dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia do 45°.

5. Ustala się liczbę miejsc do parkowania minimalnie 2 na 1 lokal.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 950 m^2.

§ 13. 1. Ustala się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **RZM**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację zabudowy zagrodowej;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych i wiat.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

3) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej z uwzględnieniem określonych nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,75;

2) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 11m,

b) dla pozostałych obiektów maksymalnie 6m;

3) ustala się dachy w odcieniach czerwonego, brązowego, szarego lub dachy zielone:

a) dla budynków mieszkalnych o kącie nachylenia od 30° do 45°,

b) dla pozostałych budynków i wiat dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia do 45°.

5. Ustala się liczbę miejsc do parkowania minimalnie 2 na 1 budynek mieszkalny.

§ 14. 1. Ustala się teren usług edukacji oznaczony na rysunku planu symbolem **UE**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację placówek oświatowych;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,75;

2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 11 m;

3) ustala się dachy w odcieniach czerwonego, brązowego, szarego lub dachy zielone:

a) dla budynków mieszkalnych o kącie nachylenia od 30° do 45°,

b) dla pozostałych budynków i wiat dwuspadowe i jednospadowe o kącie nachylenia do 45°.

5. Ustala się minimalnie:

1) 1 miejsce do parkowania na każde 500 m^2 powierzchni użytkowej;

2) 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

§ 15. 1. Ustala się tereny usług sportu i rekreacji lub usług turystyki oznaczone na rysunku planu symbolami **1US-UT** i **2US-UT**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację usług sportu i rekreacji lub usług turystyki;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy:

a) dla terenu **1US-UT** maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej,

b) dla terenu **2US-UT** maksymalnie 1% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną:

a) dla terenu **1US-UT** minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej,

b) dla terenu **2US-UT** minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,6;

2) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla terenu **1US-UT** maksymalnie 10 m,

b) dla terenu **2US-UT** maksymalnie 14 m;

3) ustala się dachy w odcieniach czerwonego, brązowego, szarego lub dachy zielone o kącie nachylenia od 30° do 45°.

5. Ustala się minimalnie:

1) 1 miejsce do parkowania na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej na terenie **1US-UT**;

2) dopuszcza się wyznaczanie miejsc do parkowania na terenie **2US-UT**;

3) 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

§ 16. 1. Ustala się teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego oznaczony na rysunku planu symbolem **UB**.

2. W zakresie przeznaczenia:

1) ustala się lokalizację usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) świetlicy wiejskiej,

b) boisk i placów zabaw.

3. W zakresie zagospodarowania:

1) ustala się powierzchnię zabudowy maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się intensywność zabudowy od 0 do 0,75;

2) ustala się wysokość zabudowy maksymalnie 10 m,

3) ustala się dachy w odcieniach czerwonego, brązowego, szarego lub dachy zielone o kącie nachylenia do 45°.

5. Ustala się minimalnie:

1) 1 miejsce do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej;

2) 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania.

§ 17. Ustala się teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **I**, dla którego:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację budowli o wysokości maksymalnie 5 m.

§ 18. Ustala się teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **KO**, dla którego:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się lokalizację budowli o wysokości maksymalnie 5 m.

§ 19. Ustala się tereny drogi głównej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG** i **2KDG**.

§ 20. Ustala się tereny drogi lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**.

§ 21. Ustala się tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD** i **3KDD**.

§ 22. Ustala się 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**.

§ 23. Ustala się tereny komunikacji pieszo-rowerowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KP**, **2KP** i **3KP**.

§ 24. Ustala się teren zieleni urządzonej lub cmentarza zamkniętego oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP-CZ**:

1) ustala się lokalizację zieleni urządzonej;

2) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 25. Ustala się 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**, dla których:

1) ustala się lokalizację zieleni z dominującym udziałem samoistnych procesów przyrodniczych;

2) dopuszcza się lokalizację winnic.

§ 26. Ustala teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**, dla którego:

1) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – minimalnie 80%;

2) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania.

§ 27. Ustala się teren cmentarza zamkniętego oznaczony na rysunku planu symbolem **CZ**, dla którego:

1) ustala się lokalizację zieleni urządzonej;

2) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 28. Ustala się 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**, dla których:

1) ustala się prowadzenie działalności związanej z uprawą i wypasem;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, których realizacja nie wymaga trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 29. W granicach planu obowiązuje decyzja wydana przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 7 grudnia 2023 r. (znak: DNI.tr.602.346.2023) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia 0,0193 ha gruntów rolnych klasy RIIIa na cele nierolnicze, w granicach terenu oznaczonego symbolem 2KP.

§ 30. W granicach planu tracą moc ustalenia:

1) Uchwały Nr III/22/2002 Rady Gminy Santok z 30 grudnia 2002 r. w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok;

2) Uchwały Nr XXVI/239/2020 Rady Gminy Santok z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok w miejscowościach: Stare Polichno, Santok, Wawrów i Janczewo.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Santok.

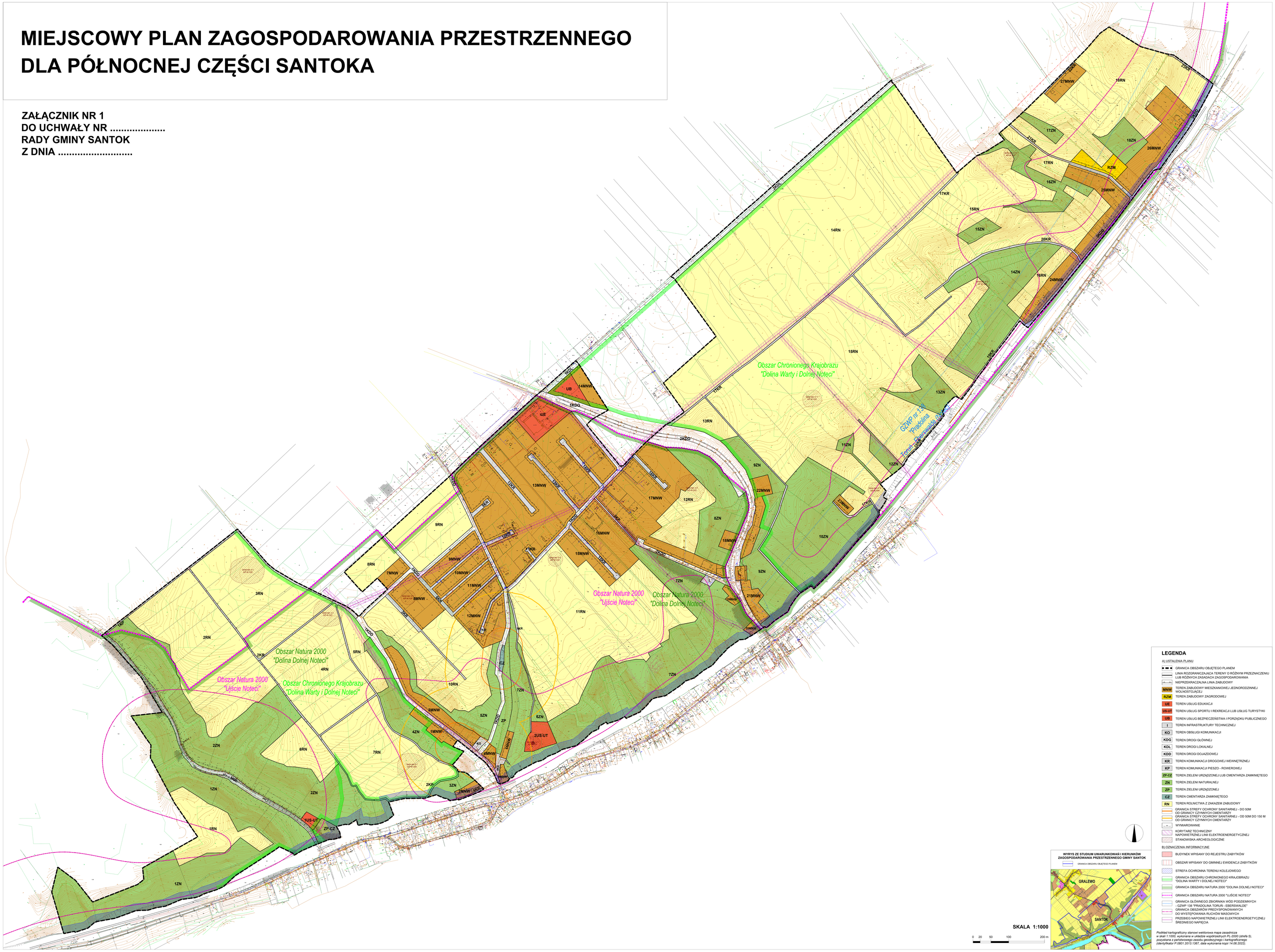
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Skrobański

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI SANTOKA

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY SANTOK
Z DNIA .....



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Santok
z dnia ..... 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga co następuje:

§1.1. Do wyłożonego w dniach od 5 czerwca 2023 r. do 28 czerwca 2023 r. do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w nieprzekraczalnym terminie do 14 lipca 2023 r. wpłynęły 3 uwagi spełniające wymogi formalne.

2. W rozstrzygnięciu z dnia 21 lipca 2023 r. Wójt Gminy Santok rozpatrzył wniesione uwagi jako nieuwzględnione.

§2. W związku z powyższym Rada Gminy Santok rozstrzyga o uwagach nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Santok w sposób następujący:

1) uwaga z dnia 23.06.2023 r. (data wpływu 23.06.2023 r.) dotycząca przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną części działki nr ewid. 138/2 obręb Santok – nieuwzględniona;

ustalenie dla części przedmiotowej nieruchomości przeznaczenia jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy 11RN wynika z przyjętych w studium gminy Santok kierunków zagospodarowania przestrzennego, z którymi nie mogą być sprzeczne;

2) uwaga z dnia 13.07.2023 r. (data wpływu 13.07.2023 r.) dotycząca:

a) korekty drogi wewnętrznej 15KR na działce nr ewid. 136/9 – nieuwzględniona;

po wydzieleniu działki pod drogę 15KR realizacja drogi nie ograniczy możliwości zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami jak dla terenu 15MNW,

b) dopuszczenia dachów płaskich na części budynków – nieuwzględniona;

w §2 pkt 4 uchwały określono katalog elementów, dla których wymagania dotyczące geometrii dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą,

c) zakazu grodzenia płotami betonowymi o znacznej wysokości oraz obowiązek zastosowania płotów ażurowych – nieuwzględniona;

ustalenia dotyczące ogrodzeń są poza dopuszczalnym przepisami zakresem rzeczowym ustaleń planu miejscowego;

3) uwaga z dnia 13.07.2023 r. (data wpływu 13.07.2023 r.) dotycząca przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną części działki nr ewid. 74 obręb Santok – nieuwzględniona;

ustalenie dla części przedmiotowej nieruchomości przeznaczenia jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy 8RN wynika z przyjętych w studium gminy Santok kierunków zagospodarowania przestrzennego, z którymi nie mogą być sprzeczne, nie przewiduje się także wyłączenia z granic opracowania planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Santok

z dnia ..... 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Santok rozstrzyga co następuje:

§1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północnej części Santoka, do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Santok zalicza się:

1) wykup części gruntów w granicach terenów dróg dojazdowych oznaczonych symbolami KDD oraz terenu komunikacji pieszo-rowerowej oznaczonej symbolem 2KP;

2) budowę ulicy Basztowej i Wiśniowej.

§2. Finansowanie odbywać się będzie zgodnie obowiązującymi w momencie ich realizacji przepisami prawa, z możliwością wykorzystania w szczególności:

1) środków własnych;

2) środków pomocowych;

3) kredytów i pożyczek;

4) obligacji komunalnych;

5) środków inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Santok
z dnia ..... 2024 r.

Zbiór danych przestrzennych

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 poz. 977 ze zm.) Rada Gminy Santok przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

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 nr 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 w formie ujednoliconej uchwałą Nr LXXII/613/2024 Rady Gminy Santok z dnia 28 lutego 2024 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 2023 r. poz. 977 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 ścisłe 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 dla 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 na powierzchni 192 m kw. gruntów RIIIa określono przeznaczenie nierolnicze. Wymagało to wcześniejszego uzyskania zgody na zmianą 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 2024 r. poz. 82), która została wydana decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 7 grudnia 2023 r. (znak: DNI.tr.602.346.2023).

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 **MNW** 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)<u>walory ekonomiczne przestrzeni</u>

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 opłata, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym w stawce 30%. 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.

7)<u>prawo własności</u>

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*.

8)<u>potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa</u>

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)<u>potrzeby interesu publicznego</u>

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)<u>potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych</u>

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 planem, 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 2023 r. poz. 1094 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 oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składnia 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)występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań: przyrodniczych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych, a także potrzeb rozwojowych gminy Santok.

Ponadto naruszenie interesów prywatnych jest dopuszczalne w przypadku konieczności realizacji innych zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej.

W odpowiedzi na zawiadomienie Wójta Gminy Santok o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wpłynęły 3 wnioski ze strony społeczeństwa, z których żaden nie został uwzględniony.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły 3 uwagi spełniające wymogi formalne, które zostały przez Wójta Gminy Santok rozpatrzone jako nieuwzględnione.

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*. 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.

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.