

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Santok
z dnia r.

Miejskowy 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. 9,5 ha położonego we wschodniej części miejscowości Janczewo. Sporządzenie planu miejscowego umożliwi racjonalny rozwój struktur przestrzennych, a także zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Podstawą do rozpoczęcia prac planistycznych była uchwała Nr LXV/549/2023 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Głównej w Janczewie**.

Zapisy planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok, przyjętego uchwałą Nr LXXIV/618/2024 Rady Gminy Santok z dnia 28 marca 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 2024 r. poz. 1130). 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:

- teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem 1U;
- teren usług lub stacji paliw płynnych oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-INS
- teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem 1RN.

W planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obszarów przeznaczonych do procedury scalania i podziału, a także zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności faktycznych uzasadniających wprowadzenie takich ustaleń. Kształt i wielkość działek ewidencyjnych, struktura własnościowa oraz dostęp do drogi publicznej są powodem braku konieczności ustaleń w zakresie scalania.

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

Na terenie 1U oraz 1U-INS w Janczewie plan umożliwia realizację nowej zabudowy o parametrach dostosowanych do lokalnych warunków oraz sąsiedztwa. Ścisłe określenie terenów, na których może być realizowana zabudowa, wynika z uwarunkowań oraz granicy rozwoju zabudowy wskazanej w studium.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Realizacja założeń planu umożliwi wprowadzenie nowego sposobu zagospodarowania dla gruntów rolnych położonych na wschód od Janczewa – zabudowa usługowa oraz stacja paliw. Planowane zagospodarowanie jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok. Wzdłuż istniejącej oraz planowanej zabudowy mieszkaniowej jest przewidziany bufor zieleni izolacyjnej. Z kolei tereny usługowe zlokalizowane przy ul. Głównej w Janczewie stanowią domknięcie istniejącej zabudowy.

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 znajduje się poza terenami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *O ochronie przyrody* (tekst jedn. Dz.U z 2024 r., poz. 1478 ze zm.).

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.

Na obszarze objętym planem nie występują grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne.

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

W granicach planu znajdują się obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej, w postaci zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, który został przedstawiony 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 zm.)

W granicach planu nie występują tereny objęte ochroną przez hałasem. 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.

Z kolei w korytarzach technicznych wzdłuż istniejących gazociągów wyznaczone zostały strefy kontrolowane zabezpieczające istniejącą infrastrukturę.

W granicach planu nie występują obszary predysponowane do występowania ruchów masowych lub zagrożone powodzią lub podtopieniami.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu umożliwiają 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.

7) prawo własności

Ustalenia planu nie spowodują konieczności 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* (tekst jedn. Dz.U. z 2024, poz. 1145).

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 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*.

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 składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

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

Zapewnienie dostaw wody odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową. 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.

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 nie wpłynęły wnioski ze strony społeczeństwa.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęła uwaga spełniająca wymogi formalne, która została przez Wójta Gminy Santok rozpatrzona jako [PROCEDURA W TOKU]

15) zasady właściwego kształtowania zabudowy

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w miejscowości Janczewo która 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 (dotyczy terenów usług) powstanie na zasadzie uzupełnienia istniejącej i rozwijającej się obecnie struktury

funkcjonalnej. Będzie zatem dobrze skomunikowana z siecią istniejących dróg publicznych.

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

Uchwalenie „przy ulicy Głównej w Janczewie” nie będzie generowało kosztów związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W przypadku realizacji ustaleń planu należy spodziewać się zwiększenia dochodów do budżetu z tytułu podatków.

Przedstawione uzasadnienie potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przy ulicy Głównej w Janczewie. Dokument spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, a w następstwie funkcjonowania jako prawa miejscowego.