

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok
obszaru położonego w miejscowości Wawrów – etap A

1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów – etap A.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr LIV/480/2022 Rady Gminy Santok z dnia 29 grudnia 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów (z późn. zm.), zwanego dalej projektem planu.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) form ochrony przyrody;
- 2) krajobrazów wymagających ukształtowania;
- 3) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Integralnymi częściami planu są załączniki do uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

Projekt planu został opracowany na podstawie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok ” przyjętego uchwałą Nr XLII/412/2022 Rady Gminy Santok z dnia 4 maja 2022 r. zwanego dalej „Studium”.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale jak również na załączniku nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy.

W uchwale regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §7 uchwały;

- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez uwzględnienie w projekcie planu nowych terenów pod rozwój zabudowy, przy jednoczesnym poszanowaniu i zachowaniu istniejących uwarunkowań środowiskowych;
- 3) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §9 uchwały;
- 4) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały;
- 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały;
- 6) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały;
- 7) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 8) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a w przypadku braku takich gruntów, przy konieczności przeznaczania terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Plan nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej;
- 9) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa - w granicach planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się również poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie jest terenem zamkniętym. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §15 uchwały. Obsługa komunikacyjna terenu została zapewniona przez przylegające drogi publiczne (zbiorcze, dojazdowe) oraz wewnętrzne;
- 10) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały. W projekcie zapewniono skomunikowanie terenu poprzez tereny dróg publicznych, wyznaczone w zakresie etapu B miejscowego planu;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §15 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zapewnienia udziału w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Po umieszczeniu w dniu 8 lipca 2022 r. ogłoszenia/obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek od osoby fizycznej. Po uwzględnieniu

pozostałych wniosków złożonych przez instytucje, kolejno projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania oraz właściwym organom uzgadniającym i opiniującym. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 marca 2025 r. do 7 kwietnia 2025 r. Po rozpatrzeniu uwag, które można było składać do 22 kwietnia 2025 r. oraz odbytej dyskusji publicznej w dniu 7 kwietnia 2025 r. projekt planu został przekazany do uchwalenia;

- 13) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
- 14) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §15 zapisy uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze planu nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 16) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie dotyczy zakresu planu objętego etapem A.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne - zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków.

Na potrzeby opracowanego projektu planu sporządzono Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływ z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu, została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. Ponieważ projekt planu

stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Santok.

4. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jak i podstawowego środka transportu – nie dotyczy zakresu planu objętego etapem A;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zostało spełnione poprzez dopuszczenie na projektowanych terenach ciągów pieszych i rowerowych. Ponadto, w celu zapewnienia spójności i ciągłości projektowanych układów komunikacyjnych wprowadza się tereny dróg wewnętrznych jako uzupełnienie;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – poprzez wyznaczenie w planie nowej zabudowy w miejscach zlokalizowanych w obszarze zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonym w Studium;
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – w planie nie wyznaczono terenów pod rozwój nowej zabudowy w obszarach innych niż wymienione w lit. a.

5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Gminy Santok uchwałą Nr XXX/294/2021 z dnia 10 marca 2021 r. przyjęła przygotowaną na wniosek Wójta Gminy Santok *Ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok*.

Ocena aktualności dokonuje oceny zachodzących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz programów wieloletnich w oparciu o ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zgromadzonych wniosków w sprawie zmiany lub sporządzenia miejscowych planów.

Sporządzona *Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Santok* wskazuje na:

- 1) Konieczność aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów o największym ruchu inwestycyjnym;
- 3) Aktualizację obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie przeprowadzonych analiz stwierdza się zgodność projektu planu z wnioskami wynikającymi z Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Santok, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego Prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż projekt planu przyniesie do budżetu gminy Santok.

7. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu w dniu 27 stycznia 2023 r. Wójt Gminy Santok ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu. Równoległe z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynął 1 wniosek osoby fizycznej (dotyczący lokalizacji fotowoltaiki na terenach rolnych). Wpłynęły również wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Rozpatrując złożone wnioski oraz uwzględniając wymogi zakresu Prognozy oddziaływania na środowisko, został przygotowany projekt planu, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Kolejno projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania oraz właściwym organom uzgadniającym i opiniującym. W związku z wymogiem uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne dla znacznej części terenów objętych planem, podzielono zakres projektu planu na etap A oraz etap B. Zakresem etapu A objęto teren 1UZ-UE-UK (działka nr 13/29 obręb Wawrów), który docelowo ma zostać przeznaczony pod realizację inwestycji celu publicznego. Dla wskazanego w etapie A obszaru została również wydana wcześniej zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 stycznia 2010 r. znak GZ.tr.057-602-449/09). Ponadto w zakresie objętym etapem A uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia organów. W dniu 10 marca 2025 r. opublikowano ogłoszenie oraz obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów – etap A. Projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 marca 2025 r. do 7 kwietnia r. Do projektu planu wpłynęło uwag. Po rozpatrzeniu uwag, które można było składać do dnia 22 kwietnia 2025 r. oraz odbytej dyskusji publicznej w dniu 7 kwietnia 2025 r. projekt planu - etap A został przekazany do uchwalenia. Została przyjęta uchwała Nr Rady Gminy Santok z dnia r.

8. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w obrębie Wawrów w gminie Santok, na północ od drogi wojewódzkiej nr 158. Teren objęty zakresem etapu A planuje się przeznaczyć pod realizację inwestycji celu publicznego: teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji lub usług kultury i rozrywki. Przez teren 1UZ-UE-UK przebiega linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym. Obsługa komunikacyjna terenu 1UZ-UE-UK zostanie zapewniona przez przylegającą od zachodu drogę klasy zbiorczej, od wschodu drogę klasy dojazdowej oraz od północy i południa drogi wewnętrzne. Wszystkie przylegające do terenu 1UZ-UE-UK drogi objęte są zakresem etapu B miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Wawrów.

Dla wskazanego w etapie A obszaru została wydana zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne (decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 stycznia 2010 r. znak GZ.tr.057-602-449/09).

9.Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....

Wójt Gminy Santok