

UZASADNIENIE

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 ze zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w rejonie stadionu miniżużlowego w miejscowości Wawrów. Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w Uchwale Nr LIV/479/2022 Rady Gminy Santok z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w rejonie stadionu miniżużlowego w miejscowości Wawrów, 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) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) terenów wymagających określenia zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy.

Integralnymi częściami planu są załączniki do uchwały:

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

W granicach analizowanego obszaru obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok przyjętego uchwałą Nr XLII/412/2022 Rady Gminy Santok z dnia 4 maja 2022 r. (ze zm.). Ustalenia projektu planu miejscowego są zgodne z ustaleniami Studium.

Projekt planu zlokalizowany jest w województwie lubuskim, w gminie Santok, w miejscowości Wawrów. Obszar obejmuje teren o powierzchni ok. 18 ha położony jest w miejscowości Wawrów w rejonie stadionu miniżużlowego. W granicach projektu planu znajdują się obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków – dom zlokalizowany pod adresem Wawrów 61 – obiekt pochodzący z końca XIX w., dom zlokalizowany pod adresem Wawrów 63 – obiekt pochodzący z początku XX w. oraz granice obszaru owalnica – obszar powstały w 1319 r..

Podjęcie uchwały pozwoli m.in. na nadanie funkcji dla terenów pełniących rolę ogrodów działkowych oraz aktualizację zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z roku 1997 r. oraz 2002 r. Zmiana dotychczasowego przeznaczenia terenów jest zgodna z obowiązującym 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) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §7, §8, §9 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §8, §15 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały;
- 6) 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;
- 7) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero, w przypadku braku takich gruntów, a powstania konieczności przeznaczenia 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. Projekt planu nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej, z wyjątkiem terenów dróg i terenu usług edukacji lub usług biurowych i administracji;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach projektu planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, znajdują się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie są terenami zamkniętymi. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §15 uchwały. W projekcie planu wyznaczono tereny dróg publicznych, które oznaczono symbolami: KDL, KDD. Obsługa komunikacyjna została zapewniona również z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza obszarem opracowania;
- 10) 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;

- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. W związku z umieszczonymi ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko z dnia r. wpłynęły wnioski zarówno od osób fizycznych, jak i jednostek organizacyjnych. Po rozpatrzeniu wniosków projekt przekazano celem zaopiniowania i uzgodnienia. W dniu ... umieszczono w lokalnej prasie, na stronie BIP oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Santok ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, które trwały od ... do ... w siedzibie Urzędu Gminy Santok. W dniu ... odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Ustalono nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu planu, zarówno poprzez formę pisemną, jak i elektroniczną, do dnia W wyznaczonym terminie wniesiono ... uwag;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich dotychczasowych czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez regulacje planu zawarte w §15 uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

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 lub uwag.

Na potrzeby projektu planu sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa.

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 – optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji związanych z przeznaczeniem terenu warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego tak, aby wykorzystać drogi istniejące;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wyznaczenie nowej zabudowy w sąsiedztwie już istniejącej, w uwzględnieniu dostępności do infrastruktury transportowej;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych oraz regulacje zawarte w §7 uchwały;

- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz kierunku rozwoju wsi Wawrów.

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 ocenę aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Santok oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok. Analiza wykazała konieczność aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, potrzebę opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów o największym ruchu inwestycyjnym oraz aktualizację części obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

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

.....

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 r. Wójt Gminy Santok ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając minimum 21 dniowy termin na składanie wniosków. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu zmiany planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu.

Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia powyższych czynności zarówno osoby fizyczne, jak i jednostki organizacyjne, złożyły wnioski do projektu planu. Ponadto wpłynęły odpowiedzi od instytucji opiniujących/uzgadniających. Uwzględniając otrzymane uwagi został przygotowany projekt planu. Następnie ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie w prasie lokalnej ogłoszenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej Urzędu Gminy Santok (Biuletyn Informacji Publicznej), o rozpoczęciu konsultacji społecznych do projektu planu miejscowego. W trakcie konsultacji, które miały miejsce w dniach od ... do ... w siedzibie Urzędu Gminy Santok odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego i wyznaczono nieprzekraczalny termin składania uwag, tj. do dnia ... W wyznaczonym terminie do projektu planu miejscowego wpłynęło ... uwag. Następnie projekt planu przekazano do uchwalenia.

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

Projekt planu został sporządzony dla obszaru położonego w rejonie stadionu miniżużlowego w miejscowości Wawrów. W granicach projektu planu znajdują się obiekty i obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Tereny planuje się przeznaczyć głównie pod tereny ogrodów działkowych, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, zabudowę usługową, a także pod tereny usług sportu i rekreacji oraz drogi.

Wprowadzone ustalenia w projekcie planu umożliwią nadanie funkcji dla istniejących terenów ogrodów działkowych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usług. Ustalenia projektu mpzp pozwolą na zmianę dotychczasowego przeznaczenia terenów na zgodne z obowiązującym studium i przyczynią się do ochrony ładu przestrzennego. Obsługa komunikacyjna będzie odbywała się poprzez istniejące i projektowane drogi klasy lokalnej i dojazdowej oraz drogi wewnętrzne.

9. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.

.....
Wójt Gminy Santok