

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 szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania dla obszaru o powierzchni ok. 52 ha położonego w miejscowości Janczewo obejmującego 9 enklaw (przedstawione na rysunku planu – arkusze nr 1, nr 2, nr 3, nr i nr 5). Umożliwi to racjonalny rozwój struktur przestrzennych, a także zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Podstawą do rozpoczęcia prac planistycznych była uchwała Nr LVII/495/2023 Rady Gminy Santok z dnia 01 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Santok obszaru położonego w miejscowości Janczewo, zmieniona uchwałą Nr LXV/548/2023 Rady Gminy Santok z dnia 27 września 2023 r. oraz uchwałą Nr XIX/138/2025 z dnia 25 września 2025 r.,

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:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN i 17MN;
- teren elektrowni słonecznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1PEF;
- tereny gazownictwa oznaczone na rysunku planu symbolami 1IG, 2IG i 3IG;
- tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD;
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR i 3KR.

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.

Należy podkreślić że niniejszy plan jest zmianą dwóch planów przyjętych w 2002 i 2012 roku.

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 terenach 1MN-17MN w Janczewie plan umożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej o parametrach zabudowy analogicznych jak w planie przyjętym w roku 2012. Ograniczona została możliwość lokalizacji funkcji usług ze względu na potencjalne negatywne oddziaływanie na mieszkalnictwo. Przez tereny 1IG-3IG przebiega istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Szczecin – Lwówek. Na terenie 1PEF plan określa przeznaczenie wiodące związane z produkcją energii ze źródeł odnawialnych (elektrownia słoneczna).

W celu zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń, parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej. 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

Podstawowym celem planu jest umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach 1MN-17MN. W tym celu ograniczone zostały powierzchnie terenów wymagających wykupu na cele publiczne (drogi) oraz dostosowane do zmieniających się uwarunkowań parametry zabudowy. Realizacja założeń planu umożliwi wprowadzenie nowego sposobu zagospodarowania dla gruntów rolnych położonych na północy Janczewa – jako elektrownia słoneczna.

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), Granice w/w obiektów zostały przedstawione na rysunku planu (arkusz Nr 4), stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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 2023 r., poz. 1336 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. W planie 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 występują tereny objęte ochroną przez hałasem i jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dla zagadnienia obowiązują przepisy ustawy *Prawo ochrony środowiska*. 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 (teren 5MN) od 50 m do 150 m od granicy czynnych cmentarzy obowiązują 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, 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.

W granicach planu nie występują obszary predysponowane do występowania ruchów masowych lub zagrożone 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 dotychczas użytkowanych rolniczo. 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 usługową oraz elektrownię słoneczną, w wyniku realizacji ustaleń w tym zakresie.

Szczegółowe skutki finansowe uchwalenia planu określa Prognoza skutków finansowych.

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). Jednym z podstawowych założeń planu jest ograniczenie konieczności przejęcia gruntów prywatnych na cele publiczne

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* (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. 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.

15) zasady właściwego kształtowania zabudowy

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w miejscowości Janczewo 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

Uchwalenie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Janczewo w gminie Santok – część 2” nie będzie generowało kosztów związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Wszelkie koszty dotyczące inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w przedmiotowym terenie, są następstwem przyjęcia uchwały Nr XX/145/12 Rady Gminy Santok z dnia 24 maja 2012 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok w obrębie Janczewo lub uchwały Nr III/22/2002 Rady

Gminy Santok z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Santok.

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 miejscowości Janczewo w gminie Santok (część 2). Dokument spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, a w następstwie funkcjonowania jako prawa miejscowego.