

UZASADNIENIE

zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 12 pkt 19 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rada Gminy Starogard Gdański dnia 24 września 2020 r. podjęła Uchwałę Nr XXV/264/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Rokocin. Obszar planu obejmuje prawie cały obręb geodezyjny Rokocin i ma powierzchnię ok. 779,18 ha. Z projektu planu zostały wyłączone dwa fragmenty obrębu o powierzchni ok. 1,57 ha, dla których prowadzona jest odrębna procedura planistyczna.

W obrębie istnieją obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ich kluczowe ustalenia zostały przeniesione do sporządzanego planu.

Na przystąpienie do zmiany miejscowego planu wpływ miało kilka czynników:

- zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gd. (studium) przyjęta uchwałą Nr XII/110/2015 z dnia 16 listopada 2015r.,
- analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym za lata 2014 – 2017, która potwierdziła zainteresowanie mieszkańców gruntami budowlanymi w Rokocinie.

W trakcie prac nad planem uchwalono kolejną zmianę studium (Uchwała Nr XXXI/365/2021 Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Starogard Gdański).

Przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę wydane decyzje o warunkach zabudowy, co wpływa na większą powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę niż wynika to ze studium.

Obręb Rokocin położony jest na zachód od miasta Starogard przy drodze krajowej nr 22. Tereny zabudowy mieszkaniowej są rozproszone po całym obrębie, natomiast zabudowa usługowa i produkcyjna występuje głównie wzdłuż drogi krajowej oraz w zachodniej części obrębu.

Przez obręb przebiega jeden z wariantów obwodnicy miasta Starogard w ciągu drogi krajowej nr 22. Jest to jednak wariant, który nie jest wskazany jako najprawdopodobniejszy do realizacji.

Głównym celem opracowania planu jest poprawa warunków do racjonalnego korzystania z zasobów przestrzeni, zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwalonego uchwałą Nr XXXI/365/2021

Rady Gminy Starogard Gdański z dnia 6 maja 2021 r.). Przyjęte w planie rozwiązania są wynikiem realizacji celów opracowania w oparciu o obowiązujące przepisy.

Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: wprowadzenie zapisów regulujących i kształtujących przestrzeń w sposób harmonijny, określenie parametrów dla proponowanej w planie zabudowy w skali i architekturze dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu; projekt planu wprowadza zróżnicowaną maksymalną wysokość dla budynków o poszczególnych funkcjach oraz określa kolorystykę budynków i dachów w nawiązaniu do otoczenia; plan wprowadza również ustalenia dla istniejących budynków o parametrach lub funkcji niezgodnej z planem;
- 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - terenie nie występują formy ochrony przyrody,
 - wprowadzenie zapisów ograniczających szkodliwe oddziaływanie na środowisko wodno-gruntowe,
 - wymóg ochrony siedlisk i stanowisk chronionych gatunków,
 - ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych, zbiorników wodnych i podmokłości,
 - zachowanie gruntów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu;
 - zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej z przetwarzaniem i zbieraniem odpadów oraz zakaz lokalizacji zakładów termicznego przekształcania odpadów;
- 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - ustalenie zasad dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków oraz jego otoczenia (zespół dworsko-parkowy),
 - ustalenie zasad ochrony konserwatorskiej historycznego zespołu zabudowy,
 - ustalenie zasad ochrony stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - ustalenie zasad ochrony grobów masowych ofiar zbrodni;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
 - wymogi dotyczące zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych,
 - wprowadzenie zapisów ograniczających ewentualne szkodliwe oddziaływanie prowadzonej działalności, w szczególności na ludzi,
 - wprowadzenie zapisów dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy wzdłuż DK22,
 - wprowadzenie ustaleń dotyczących parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - nakaz prowadzenia gospodarki odpadami z uwzględnieniem segregacji odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz zalecenie stosowania paliw niskoemisyjnych;

- 5) walory ekonomiczne przestrzeni: uchwalenie planu miejscowego dla obrębu Rokocin ma na celu min. zakończenie procesu rozpraszania zabudowy lokalizowanej na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz poprawienie warunków przyszłego zainwestowania, co wpłynie korzystnie na atrakcyjność tych terenów;
- 6) prawo własności: przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę prawo własności oraz zapewniono udział społeczeństwa;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: projekt planu podlega uzgodnieniom z odpowiednimi kompetencyjnie organami zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) potrzeby interesu publicznego: poprzez zapewnienie warunków do racjonalnego wykorzystania przestrzeni, w tym przeznaczenie terenów pod sport i rekreację, zieleni urządzonej, usługi oraz ochronę zabytków i krajobrazu kulturowego;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez ustalenie dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy udziale społeczeństwa, zgodnie z wymogami art. 54 ust. 2 ustawy 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. Dla planów miejscowych zapewnienie udziału społeczeństwa dokonuje się, zgodnie z art. 54 ust. 3, stosując się przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W tym zakresie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu miejscowego planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 1 ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń, wyznaczając termin na składanie wniosków. Ze strony społeczeństwa w terminie wpłynęły 3 wnioski. Wnioski dotyczyły przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową i funkcje sportowo-wypoczynkowe. Uwzględniono 2 wnioski zgodne ze studium, nie uwzględniono wniosku o przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, ze względu na niezgodność ze studium. Pod uwagę wzięto również wnioski złożone poza wyznaczonym terminem. Dotyczyły one zmiany parametrów zabudowy na obszarach objętych obowiązującymi planami.

Ponadto w trakcie procedury planistycznej, na etapie sporządzania projektu planu udostępniono w internecie koncepcję planu.

.....

Wszelkie ogłoszenia (wraz z projektem planu i prognozą) były zamieszczane na stronach BIP Urzędu Gminy.

- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: procedura planistyczna była realizowana zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; ponadto w trakcie procedury planistycznej, na etapie sporządzania projektu planu udostępniono w internecie koncepcję planu w celu prezentacji oraz wysłuchania głosu mieszkańców i właścicieli nieruchomości;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej) a przy projektowaniu sieci wodociągowej należy uwzględnić wymóg dotyczący zapewnienia dla ludności z obszaru opracowania źródła nieskażonej wody pitnej i technologicznej w ilościach co najmniej minimalnych przewidzianych dla okresu ograniczonych dostaw.

Ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, Wójt brał pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, w tym złożone wnioski do planu. Przeznaczenie terenów ustalone w planie nie narusza polityki przestrzennej ustalonej w studium, uwzględnia większość wniosków złożonych przez osoby fizyczne oraz wnioski złożone przez organy. Ponadto przeznaczenie ustalone w planie pozwala na racjonalne korzystanie z terenu nie powodując negatywnego wpływu na otoczenie ani na środowisko. Do projektu planu wykonano Prognozę skutków finansowych oraz Prognozę oddziaływania na środowisko.

Projekt planu uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

- obszary objęte planem są albo zainwestowane, albo położone sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy;
- korekty istniejących funkcji oraz wprowadzone nowe parametry zabudowy nie spowodują negatywnych skutków dla obszarów sąsiadujących;
- w planie wykorzystuje się istniejące powiązania drogowe oraz istniejącą infrastrukturę techniczną;
- uchwalenie planu ma na celu poprawę warunków zagospodarowania oraz racjonalniejsze wykorzystanie terenu.

Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Projekt planu miejscowego jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Starogard Gdański w latach 2014-2017. Na jej podstawie Rada Gminy Starogard Gdański dnia 22.02.2018r. podjęła Uchwałę Nr XLV/439/2018 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych gminy Starogard Gdański.

Ww analiza wskazuje, że uchwalenie planu dla wsi Rokocin pozwoli gminie na odzyskanie kontroli nad procesami zachodzącymi w przestrzeni i powstrzymanie niekontrolowanego rozlewania się

zabudowy. Rokocin to miejscowość, gdzie występuje duży ruch budowlany (wydane pozwolenia na budowę) oraz ciągle zainteresowanie właścicieli przeznaczeniem gruntów pod zabudowę (na podstawie składanych wniosków o decyzję o warunkach zabudowy). Z przeprowadzonej analizy wynika, że gmina konsekwentnie realizuje politykę przestrzenną określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w Strategii Rozwoju Gminy Wiejskiej Starogard Gdański na lata 2012 – 2022. Jednocześnie jest elastyczna jeśli chodzi o rekomendowaną kolejność sporządzania planów i reaguje na bieżąco na zmiany sytuacji. Wskazana jest dalsza sukcesywna realizacja przyjętych założeń.

Uzasadnienie wynikające z art. 15. ust. 1 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Na podstawie sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia planu miejscowego można wnioskować, iż przy realizacji proponowanych w planie rozwiązań (zgodnie z przyjętymi w prognozie założeniami) gmina będzie musiała ponieść koszt wykupu gruntów pod poszerzenie dróg publicznych i wewnętrznych będących w zarządzie gminy oraz koszty związane z realizacją infrastruktury technicznej. Zyski wynikające z realizacji planu miejscowego to stawka procentowa ustalona na poziomie 20% dla terenów, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia planu oraz wpływy z podatków.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy uchwala plan miejscowy, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń studium.

Załączniki do uchwały stanowią: część graficzna - rysunek planu (załącznik nr 1), rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (załącznik nr 2), rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania (załącznik nr 3) i dane przestrzenne dla planu miejscowego (załącznik nr 4).