

Uzasadnienie

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy drodze powiatowej nr 2218C, w obrębie Sosnowo, gmina Rogowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy uchwalanie planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała Rada Gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Procedurę sporządzenia planu Wójt Gminy Rogowo rozpoczął na podstawie uchwały Nr IX/58/2024 Rady Gminy Rogowo z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy drodze powiatowej nr 2218C, w obrębie Sosnowo, gmina Rogowo.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) oraz ustawą o samorządzie gminnym. Projekt planu, uzyskał zgodnie z przepisami wymagane uzgodnienia i opinie.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 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 sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymagało przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko (SOOŚ), czyli postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji tego planu.

Przeznaczenie terenów ustalane w planie miejscowym nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogowo przyjętego uchwałą Nr XX/1/2001 Rady Gminy Rogowo z dnia 15 marca 2001 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo, zmienionego uchwałą Nr IX/33/11 Rady Gminy Rogowo z dnia 28 września 2011 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo oraz uchwałą Nr XVIII/108/2020 Rady Gminy Rogowo z dnia 30 lipca 2020 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo. Tym samym niniejsza uchwała stanowi wypełnienie określonych w Studium kierunków polityki przestrzennej Gminy Rogowo.

Plan miejscowy spełnia wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. W planie uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez:
 - a) wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z ustaleniami zawartymi w obowiązującym "Studium",
 - b) wyznaczenie linii zabudowy w stosunku do terenów 1KR i 2 KR (tereny komunikacji drogowej wewnętrznej) oraz terenów komunikacyjnych (poza granicami planu miejscowego),
 - c) określenie parametrów projektowanej zabudowy będących w harmonii z zabudową sąsiadującą;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – wprowadzone parametry dla projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu pozwalają na zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych na obszarze opracowania;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - obszar objęty opracowaniem położony jest poza granicami obszarów chronionych;
- 4) wymagania zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) w granicach obszaru objętego planem znajdują się budynki o wartości historyczno-kulturowej, ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, objęte ochroną na podstawie planu miejscowego:
 - rządcówka obecnie dom mieszkalny na działce nr 163/5 (WEZ),
 - spichlerz na działce nr 163/26 (WEZ),
 - chlewnia na działce nr 163/26 (WEZ),
 - b) dla ww. budynków ustalono nakaz utrzymania historycznego rozwiązania architektonicznego elewacji, gabarytów, kształtu dachu oraz rozmieszczenia, wielkości, kształtu, proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - należy zapewnić w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – walorami ekonomicznymi planu są położenie oraz istniejąca zabudowa sąsiednia; w zabudowie sąsiedniej zlokalizowana jest w szczególności zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa produkcyjno - usługowa;
- 7) prawo własności – zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki znajdujące się w granicach opracowania planu stanowią własność osób fizycznych, osób prawnych oraz gminy Rogowo;
- 8) potrzeba obronności i bezpieczeństwa – w obszarze opracowania nie ma zlokalizowanych dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, linii kolejowych, wodnych szlaków

komunikacyjnych oraz nieruchomości i terenów zamkniętych mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się przeznaczenie terenu pod funkcję:

- a) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) U – teren usług,
- d) US-UK – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki,
- e) P-U – teren produkcji lub usług,
- f) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- g) IK – teren kanalizacji,
- h) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- i) L – teren lasu;

10) potrzeba w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – na obszarze objętym planem miejscowym przewiduje się rozwój infrastruktury technicznej w szczególności w zakresie przyłączy: elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, teletechnicznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- a) opublikowano w dniu 20 lutego 2025 r. ogłoszenie w prasie miejscowej gazeta „CRY” o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko dla tego obszaru, obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz na stronie internetowej urzędu (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia,
- b) udział społeczeństwa został zapewniony również w trakcie konsultacji społecznych w dniach od 19 marca 2026 r. do 20 kwietnia 2026 r., ogłoszenie zostało wywieszone „na tablicy ogłoszeń urzędu, na stronie internetowej gminy Rogowo oraz na stronie internetowej urzędu (BIP), a także ogłoszenie zostało opublikowane w prasie miejscowej „CRY”;
- d) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, odbyło się 31 marca 2026 r. o godz. 16.00 w sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej im. Henryka Napiórkowskiego w Rogowie, Rogowo 31, 87-515 Rogowo,
- e) dyżur projektanta odbył się w ustalonym terminie tzn. w dniu 31 marca 2026 r. (w godz. 16.30-17.00) w sali gimnastycznej Szkoły Podstawowej im. Henryka Napiórkowskiego w Rogowie, Rogowo 31, 87-515 Rogowo i w dniu 2 kwietnia 2026 r. (w godz. 17.00-18.00) poprzez dyżur telefoniczny,
- f) w czasie trwania konsultacji społecznych **zostały zgłoszone/ nie zostały zgłoszone uwagi**,
- g) ponadto tekst, część graficzna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w trakcie

konsultacji społecznych zostały umieszczone na BIP Gminy Rogowo.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie procedury planistycznej zapewniona była jawność i przejrzystość informacji o etapach prac nad projektem opracowania poprzez publikowanie ogłoszeń w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenia umieszczane na tablicy ogłoszeń Urzędu, na stronie internetowej gminy Rogowo oraz na stronie internetowej urzędu (BIP), a także przez umożliwienie wglądu do dokumentacji planistycznej;

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - plan miejscowy w § 16 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, został przeanalizowany i rozważony interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. Przeznaczenie terenu oraz sposób zagospodarowania i korzystania z terenu został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogowo”; obszar objęty opracowaniem planu zlokalizowany jest na terenach zabudowy mieszkaniowo - usługowej, terenach zabudowy usługowej (oświata, kultura, inne), terenach usług sportu, terenach zabudowy produkcyjno - usługowej oraz gruntach rolnych.

4. Przy sytuowaniu nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest przy drodze powiatowej nr 2218C oraz drodze gminnej nr 120537C, zlokalizowanych poza granicami opracowania planu, co umożliwia prawidłowe zapewnienie komunikacji dla planowanego przeznaczenia terenu;

2) teren wyposażony jest w istniejącą sieć powiązań komunikacyjnych, ponadto przez teren opracowania lub na sąsiednich działkach przebiega sieć elektroenergetyczna, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna i sieć telekomunikacyjna.

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy – na obszarze objętym opracowaniem przewiduje się lokalizację terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenu usług, terenów usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, terenu produkcji lub usług, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, terenu kanalizacji, terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oraz terenu lasu.

5. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Rogowo – analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rogowo, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Wójta Gminy Rogowo i przyjęta uchwałą Nr XVII/104/2020 Rady Gminy Rogowo z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogowo oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego na terenie gminy Rogowo. Opracowany

plan miejscowy jest zgodny z kierunkami wyznaczonymi w ww. analizie.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy – został określony w Załączniku nr 3 do uchwały.

7. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono stawkę procentową, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z przyjętymi ustaleniami Rady Gminy w tym zakresie.

Przewodniczący Rady Gminy

Marek Długokęcki