

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Rogów z dnia 2019 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu
obrębu Rogów PGR

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy w Rogowie uchwałą 243/XXXIV/2018 z dnia 8 maja 2018 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rogów PGR. W wyniku realizacji uchwały opracowany został projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu.

Obszar objęty Planem zajmuje powierzchnię ok. 8,55 ha, położony jest w obrębie geodezyjnym Rogów PGR, w gminie Rogów, w powiecie brzezińskim, w województwie łódzkim. Obejmuje tereny niezabudowane położone na skrzyżowaniu drogi krajowej nr 72 z linią kolejową nr 1 relacji Warszawa-Katowice.

Sporządzenie Planu dotyczy m.in. działek nr ewid. 21/4, 23/2, 24/1 i 37, na których planowana jest budowa urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w gaz i odprowadzaniem ścieków.

Dla obszaru Planu obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów dla fragmentu wsi Marianów, Rogów Osada, Rogów PGR, Rogów, przyjęta uchwałą Nr 37/VIII/2001 Rady Gminy w Rogowie z dnia 27 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 19 z dnia 23 stycznia 2002 r.). Wg obowiązującego planu dla działki nr ewid. 21/4 wskazano przeznaczenie jako tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków (NO). Dla działek nr ewid. 24/1, 23/2 i 37 ustalono przeznaczenie jako tereny komunikacji (KO), na których nie przewiduje się możliwości realizacji infrastruktury technicznej. W związku z powyższym przystąpiono do sporządzenia nowego planu miejscowego, umożliwiającego realizację zamierzonej inwestycji. Dla właściwej koordynacji działań inwestycyjnych sporządzeniem Planu objęto obszar w szerszych granicach, niż minimum wynikające z dotychczas opracowanych koncepcji budowy sieci infrastruktury technicznej.

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rogów PGR przeanalizowano pod kątem ich zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów przyjętego uchwałą Nr 221/XXXIX/2014 Rady Gminy w Rogowie z dnia 25 czerwca 2014 r. W Studium, dla obszaru objętego planem wskazano przeznaczenie jako: tereny infrastruktury technicznej (I), drogi, tereny zamknięte (tereny ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu).

Ustalone w projekcie Planu przeznaczenie terenów: teren infrastruktury technicznej (I), teren komunikacji kolejowej (KK), teren rolniczy (R), tereny dróg publicznych (drogi głównej (KDG), drogi zbiorczej (KDZ), dróg lokalnych (KDL)) odpowiada przeznaczeniu wskazanemu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów. Zakres dopuszczonych funkcji i szczegółowych rozwiązań w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej jest zgodny z ustaleniami Studium. Wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami studium a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (nienaruszania ustaleń studium przez plan miejscowy) wynika z art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego stwierdzono, iż przedstawiony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rogów PGR nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów.

Procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081). Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Wójt Gminy Rogów w dniu 22 maja 2018 r. **ogłosił** w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rogów, w trybie art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 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 **o przystąpieniu do sporządzenia Planu oraz o przystąpieniu do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko**. W ogłoszeniu i obwieszczeniu określono formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane do dnia 15 czerwca 2018 r.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1, art. 54 ust. 3 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, dnia 8 stycznia 2019 r. Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rogów o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu planu w formie pisemnej, wyznaczając dzień 25 lutego 2019 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 28 stycznia 2019 r.

*Na dyskusję publiczną, zorganizowaną w dniu 28 stycznia 2019 r., zgłosiły się osoby.
W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Rogów wpłynęły uwagi.*

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono w sposób następujący:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym w zakresie formy zabudowy oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, posiadającej walory architektoniczne;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – poprzez ustalenie:
 - a) ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów,
 - b) zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,

- c) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- d) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, linii kolejowych oraz instalacji do naziemnego magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, niebędących produktami spożywczymi, gazów łatwopalnych oraz innych kopalnych surowców energetycznych,
- e) wprowadzono szczegółowe ustalenia w zakresie ochrony przed hałasem oraz wymogów w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony powierzchni ziemi,
- f) w zakresie ochrony gruntów leśnych – w obszarze Planu nie występują lasy;
- 4) w **zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** nie wprowadzono ustaleń – w obszarze Planu obiekty takie nie występują;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, a także obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez przeznaczenie obszarów planu zgodnie z zidentyfikowanym sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich oraz obecnym wykorzystaniem przedmiotowych gruntów. Realizacja inwestycji zgodnie z ustaleniami Planu będzie prowadziła do wzrostu wartości ekonomicznej przedmiotowego obszaru. Ustalenia planu przewidują zachowanie, modernizację i rozbudowę dróg publicznych zgodnie z ich istniejącym przebiegiem;
- 7) **prawo własności** – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną, uzasadniony potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez wskazanie na obowiązki, wynikające z przepisów prawa dotyczących obronności państwa, dostosowania sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem ich przebudowy i rozbudowy;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszczenie rozwoju przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie kablowym, brak ograniczeń w zakresie bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rogów,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 16 stycznia 2019 r. do 8 lutego 2019 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Rogów,
 - c) *przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 28 stycznia 2019 r.,*
 - d) umożliwienie składania uwag i wniosków;
- 12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu **organ ważył interes publiczny i interesy prywatne**, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W Planie wskazano teren dla rozwoju infrastruktury technicznej. W kolejnych etapach prowadzonej procedury opracowania projektu planu rozpatrywane były różne warianty rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane m.in. przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania, uzgadniania projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane, w tym inwestorów i właścicieli nieruchomości w jego granicach. Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem gminy Rogów.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, **efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni** poprzez: kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Rozwój nowej zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonej drogi publicznej oraz sieci infrastruktury technicznej, w granicach obszaru wskazanego w obowiązującym Studium.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Wójt Gminy Rogów dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Gminy. W dniu 28 marca 2017 r. Rada Gminy w Rogowie podjęła uchwałę Nr 160/XXII/2017 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogów.

W niniejszej analizie stwierdzono zasadność sporządzania nowych planów miejscowych w miarę zidentyfikowanych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy. Uznano, iż zasadne jest kontynuowanie prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego do sporządzenia których przystąpiono. Do sporządzenia przedmiotowego Planu przystąpiono w odpowiedzi na wniosek złożony przez inwestora, tj. Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje plan miejscowy sporządzony na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku jego zmiany należy dostosować jego zapisy do obecnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wydatkami oraz wpływami do budżetu gminy. Wydatki z budżetu Gminy obejmują koszty związane z realizacją inwestycji gminnych związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacją. Wpływy do budżetu Gminy, będące skutkiem realizacji ustaleń projektu planu obejmują dochody z tytułu: wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna) i wzrostu podatku od nieruchomości.

Zgodnie z art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy Rogów przedstawił Radzie Gminy Rogów do uchwalenia projekt planu miejscowego stanowiący treść uchwały wraz z załącznikami.