

**UCHWAŁA NR V/27/2019
RADY GMINY ROGÓW**

z dnia 26 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rogów PGR

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60), w związku z uchwałą Nr 243/XXXIV/2018 z dnia 8 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rogów PGR, **Rada Gminy Rogów** stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów, przyjętego uchwałą Nr 221/XXXIX/2014 Rady Gminy w Rogowie z dnia 25 czerwca 2014 r., **uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rogów PGR, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego **załącznik Nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego **załącznik Nr 2** do uchwały.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do projektu planu nie wniesiono żadnych uwag.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rogów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną niniejszym planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 6) **oznaczeniu** – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, o ile z treści nie wynika inaczej, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 7) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania tej linii nie dotyczy:
 - a) budowli,
 - b) elementów architektonicznych budynków tj.:

- niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, loggii, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 2,0 m od wyznaczonej linii,
- detali wystroju architektonicznego,

c) części podziemnych budynków;

- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny, wydzielone liniami rozgraniczającymi, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **II**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **IU**;
- 3) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **1KK**;
- 4) teren rolniczy, oznaczony symbolem **1R**;
- 5) tereny dróg publicznych:
 - a) tereny drogi głównej, oznaczone symbolami **1KDG** i **2KDG**,
 - b) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **1KDZ**,
 - c) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami **1KDL** i **2KDL**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji innego zainwestowania niż:

- 1) zgodne z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, obiekty małej architektury;
- 2) lokalizacja infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 1.

§ 6. 1. Ustala się:

- 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające:
 - a) terenu infrastruktury technicznej **II**,
 - b) terenów dróg lokalnych **1KDL** i **2KDL**;
- 2) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linie rozgraniczające:
 - a) terenu komunikacji kolejowej **1KK**,
 - b) terenów drogi głównej **1KDG** i **2KDG**,
 - c) terenu drogi zbiorczej **1KDZ**.

2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 1, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się obowiązek lokalizacji budynków z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów komunikacji;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków oraz wiat i zadaszeń – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) instalacji telekomunikacyjnych – nieprzekraczającą 100,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – nieprzekraczającą 30,0 m.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) linii kolejowych,
 - c) instalacji do naziemnego magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, niebędących produktami spożywczymi, gazów łatwopalnych oraz innych kopalnych surowców energetycznych;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć niedotrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 6) **ochronę przed hałasem** dla istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez zapewnienie właściwego standardu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 7) terenów nie klasyfikuje się **w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku**; tereny nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez:
 - a) realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 6,
 - b) realizację zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego, zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 5;
- 9) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 4;
- 10) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:

- a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,
 - c) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 11) w **granicach terenów zmeliorowanych**, oznaczonych na rysunku planu, w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne, ustala się obowiązek przebudowy tych urządzeń w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie; warunki przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami.

§ 9. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na nie występowanie ich w obszarze.

§ 10. Wymagań wynikających z **potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** nie ustala się ze względu na nie występowanie ich w obszarze.

§ 11. W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:**

- 1) ochronie podlegają tereny w granicach terenów zamkniętych ustalonych w związku z przebiegiem linii kolejowej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu geodezji i kartografii;
- 2) na terenach sąsiadujących z liniami kolejowymi obowiązują ograniczenia w sytuowaniu budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) w obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

§ 12. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 3) parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) obowiązuje wydzielenie działek pod drogi publiczne zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych.

§ 13. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie ustala się.

§ 14. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**, ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji drogowej o znaczeniu ponadlokalnym poprzez tereny drogi głównej 1KDG i 2KDG oraz teren drogi zbiorczej 1KDZ;
- 2) rozbudowę układu drogowego; parametry dróg oraz warunki ich dostępności komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, ustala się obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego budynku, nie mniejszej niż:

- 1) dla klientów – 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na budynek usługowy lub lokal;
- 2) dla pracowników – 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na zmianie.

3. W ramach miejsc do parkowania nakazuje się urządzenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ruchu drogowego.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu** ustala się:
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy, rozbudowy lub wymiany,
 - b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych; warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - c) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze planu zgodnie z ustaleniami lit. a-c;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - c) minimalną średnicę rur sieci wodociągowej $\varnothing 60$ mm,
 - d) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych** ustala się:
 - a) możliwość budowy sieci kanalizacyjnej,
 - b) wyznacza się teren infrastruktury technicznej II dla lokalizacji obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej odprowadzania i oczyszczania ścieków,
 - c) możliwość odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te muszą zostać odprowadzone, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, do ziemi:
 - na nieutwardzony teren działki,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do ziemi lub wód powierzchniowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
 - c) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej nie może zakłócać stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do ziemi;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego** ustala się:

- a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej,
 - b) wyznacza się teren infrastruktury technicznej II dla lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zaopatrzenia w gaz, w tym stacji gazowych,
 - c) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych, w tym niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- a) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznych w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, lub z indywidualnych źródeł energii,
 - c) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych, z zachowaniem wymogów pkt. 8,
 - d) lokalizację nowych stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, w miejscach wynikających z bilansu energetycznego z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, w tym przepisów z zakresu ochrony środowiska,
 - e) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego, w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 8) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii** ustala się:
- a) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, jako związanych z zabudową zlokalizowaną na działce budowlanej, wyłącznie o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) zakaz realizacji instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię wiatru o mocy przekraczającej 12 kW,
 - c) zakaz realizacji instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów;
- 9) w zakresie **dostępu do połączeń telekomunikacyjnych oraz systemu telekomunikacyjnego** ustala się:
- a) możliwość budowy i rozbudowy przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) możliwość budowy i rozbudowy bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej.

§ 16. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa ustala się:

- 1) obowiązek, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgłoszenia właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo wojskowego ruchu lotniczego obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;
- 2) obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych z zakresu obronności państwa:
 - a) dróg publicznych oraz inżynierskich obiektów drogowych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 17. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie ustala się - innego niż dotychczasowy, tymczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 18. Ustala się **stawki procentowe**, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 19. 1. Dla **terenu infrastruktury technicznej**, oznaczonego symbolem **II**, ustala się przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej odprowadzania lub oczyszczania ścieków, zaopatrzenia w gaz, w tym stacje gazowe, zbierania odpadów oraz usługi administracyjno-biurowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0,001, maksymalna: 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m;
- 6) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu od 30° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 800,0 m².

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – dla terenu, w granicach gruntów zmeliorowanych, obowiązują ustalenia § 8 pkt 11.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi lokalnej 1KDL;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 2 i 3.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 17.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 15%.

§ 20. 1. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem **IU**, ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa; przy czym zakazuje się lokalizacji: usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, usług rekreacyjno-wypoczynkowych, budynków zamieszkania zbiorowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy – budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0,02, maksymalna: 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m;

- 6) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu od 30° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000,0 m².

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – teren, w związku z położeniem w granicach terenów zamkniętych podlega ochronie zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 1.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi lokalnej 1KDL;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 2 i 3.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 17.

8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 15%.

§ 21. 1. Dla terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego symbolem 1KK, ustala się przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy w granicach terenu, w tym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z prowadzeniem transportu kolejowego, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0,1;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej – minimalna: 0,0001, maksymalna: 0,1;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m;
- 6) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu od 30° do 45° lub dachy płaskie.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – część terenu, w związku z położeniem w granicach terenów zamkniętych podlega ochronie zgodnie z ustaleniami § 11 pkt 1.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi zbiorczej 1KDZ i drogi lokalnej 2KDL;

2) obowiązek zapewnienia miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 2 i 3.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 17.

8. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 22. 1. Dla terenu rolniczego, oznaczonego symbolem 1R, ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz realizacji budynków, wiat i zadaszeń;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 50%.

3. Szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu nie ustala się.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się; tereny przeznaczone są na cele rolnicze, przepisów odrębnych z zakresu scalania i podziału nieruchomości nie stosuje się.

5. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi lokalnej 2KDL;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 2 i 3.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 17.

8. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 23. 1. Dla terenów drogi głównej, oznaczonych symbolami 1KDG i 2KDG, ustala się przeznaczenie: droga główna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: 1KDG – od 18,5 m do 61,5 m, 2KDG – od 33,4 m do 53,6 m;
- 2) szerokość jezdni zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) lokalizacja obiektów i urządzeń niezwiązanych z prowadzeniem ruchu, w tym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przyległych działek lub terenów.

3. Szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu nie ustala się.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

5. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 17.

6. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 24. 1. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonych symbolami 1KDZ, ustala się przeznaczenie: droga zbiorcza.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: od 13,5 m do 65,8 m;
- 2) szerokość jezdni zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) lokalizacja obiektów i urządzeń niezwiązanych z prowadzeniem ruchu, w tym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną przyległych działek z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. Szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu nie ustala się.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

5. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 17.

6. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 25. 1. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL, ustala się przeznaczenie: droga lokalna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: 1KDL – od 12,0 m do 31,9 m, 2KDL – od 10,0 m do 27,4 m;
- 2) szerokość jezdni zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) lokalizacja obiektów i urządzeń niezwiązanych z prowadzeniem ruchu, w tym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) obsługa komunikacyjna przyległych działek z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. Szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu nie ustala się.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 15.

5. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urzędzenia i użytkowania terenów – zgodnie z ustaleniami § 17.

6. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 26. W granicach obszaru tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów dla fragmentu wsi Marianów, Rogów Osada, Rogów PGR, Rogów, przyjętej 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.).

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogów.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

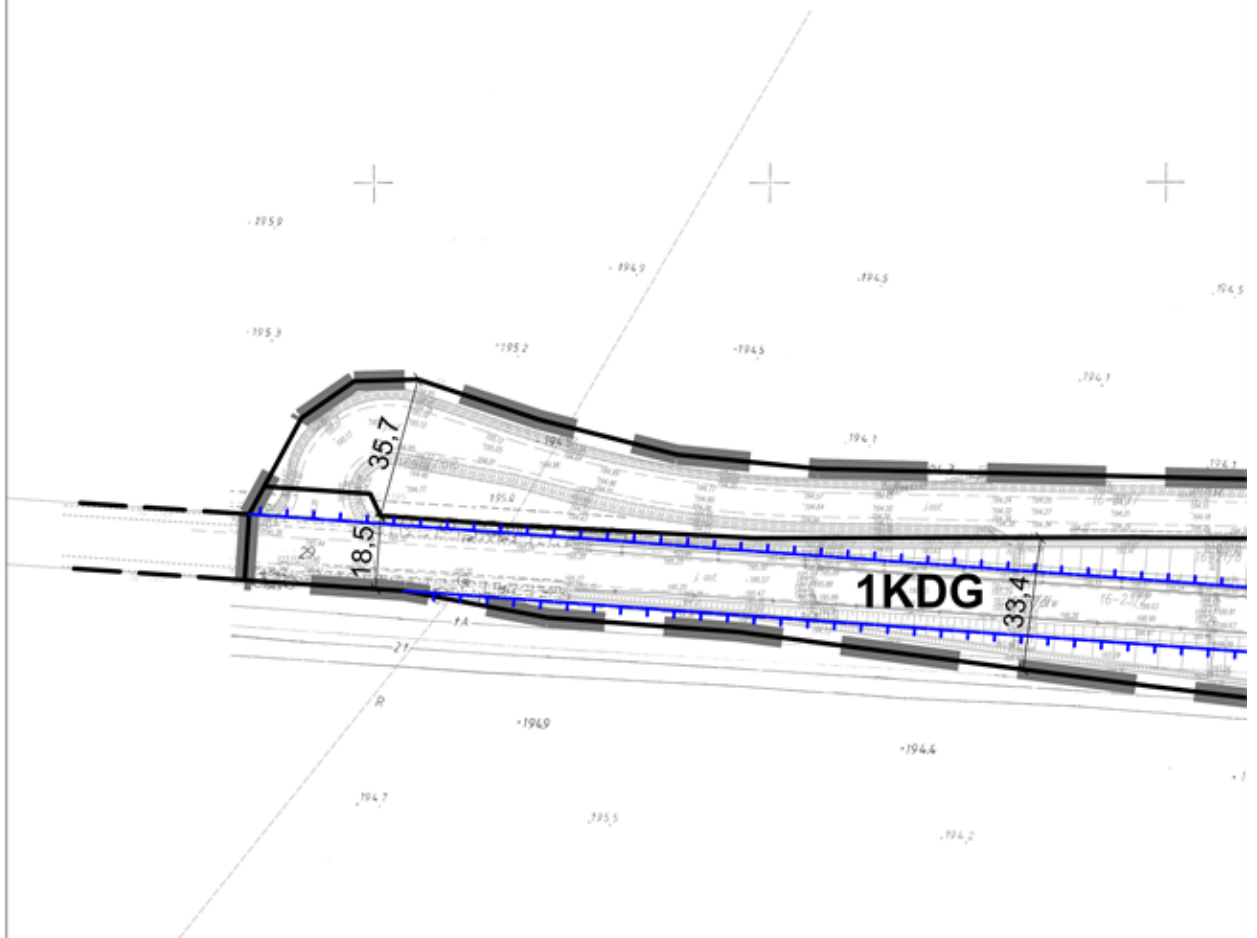
Przewodniczący Rady Gminy
Rogów

Robert Góra



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA FRAGMENTU OBRĘBU ROGÓW PGR

RYSUNEK PLANU



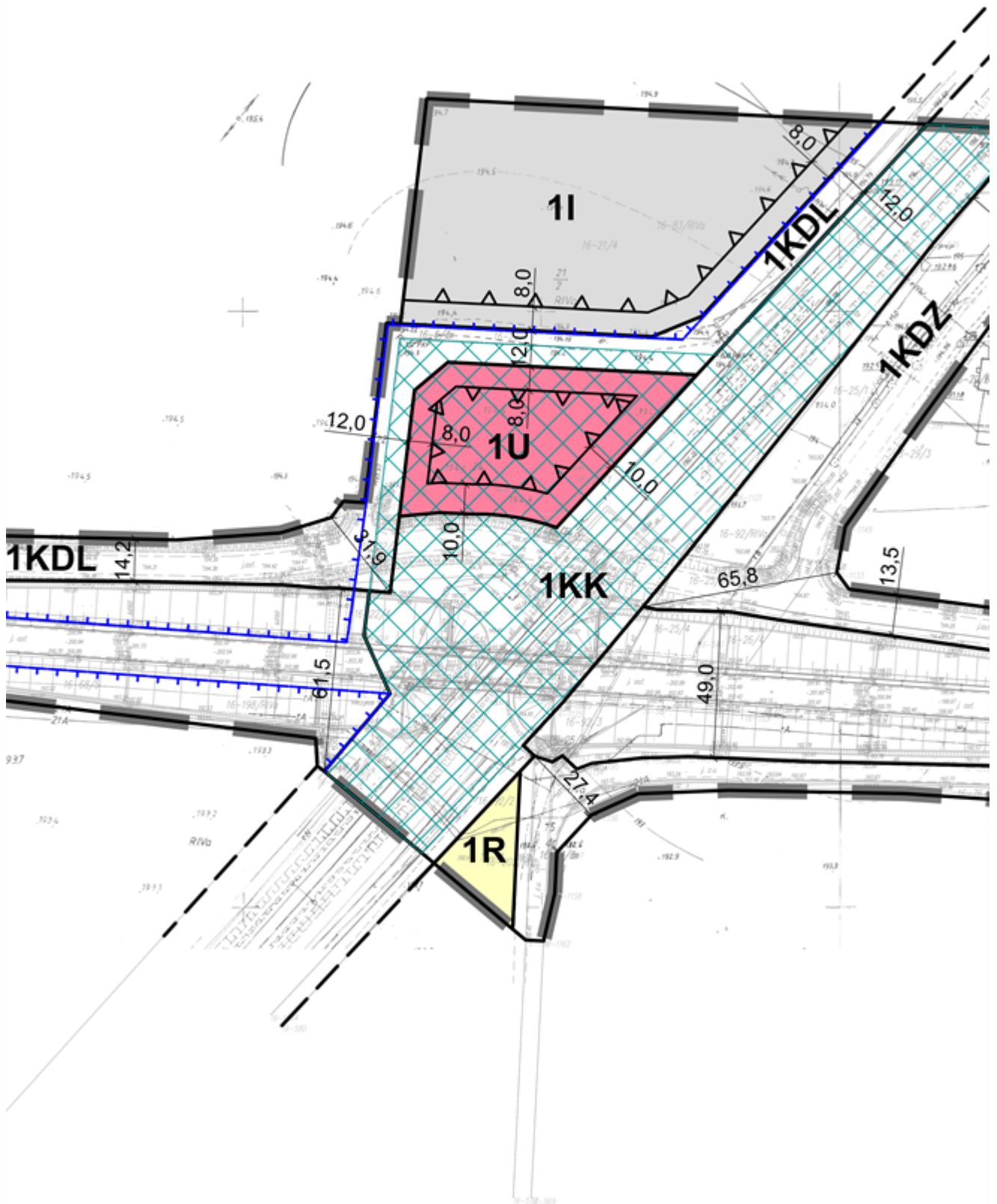
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROGÓW
uchwała Nr 221/XXXIX/2014 Rady Gminy w Rogowie z dnia 25 czerwca 2014 r.

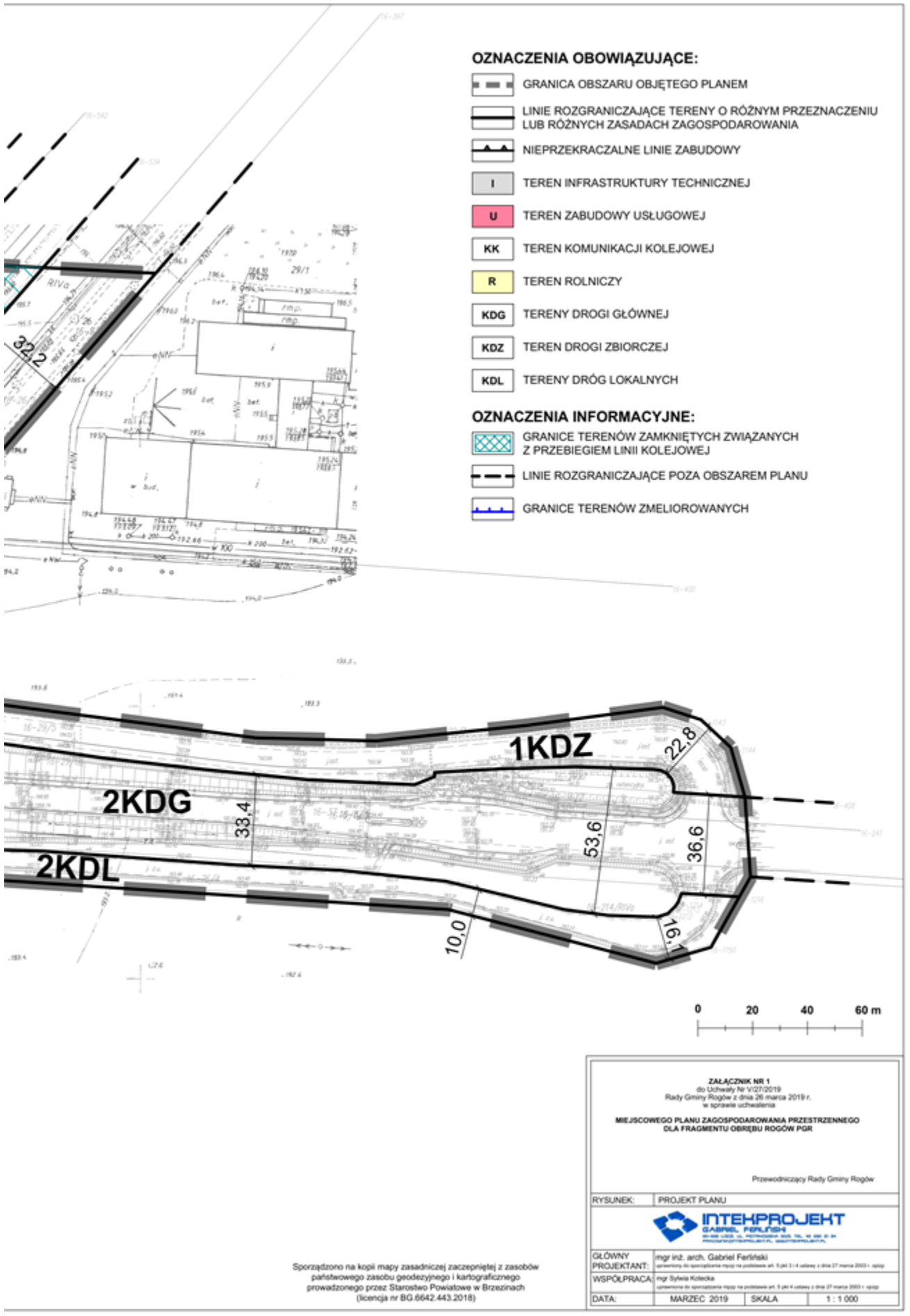


OZNACZENIA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- KIERUNKI PRZEZNACZANIA TERENÓW:
 - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNOJ
 - GRANICE TERENÓW ZIELONIZOWANYCH
 - TERENY TABELETE ZWIĄZANE Z PRZEBIEGIEM KOLEI
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACJA:
 - DROGA KRAJOWA
 - DROGI POWIATOWE
 - DROGI GMINNE
 - DROGI ANE
 - LINIA KOLEJOWA
 - LINIA ŚCIEŻKA REKREACYJNOJ
 - SKRZYŻOWANIE DROGI KRAJOWEJ NR 72 Z LINIĄ KOLEJOWĄ
 - OBIEKTY LOKALIZACJA OCHRONY ŚRODOWISKA

PRZESTRZENNEGO





Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz.1945, z 2019 r. poz. 60) Rada Gminy Rogów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz;
- 7) działalności w zakresie telekomunikacji.

§ 2. W skład zadań własnych Gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rogów PGR, wchodzi realizacja dróg gminnych oraz sieci infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Sposób realizacji inwestycji wymienionych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi m.in. budownictwa, zamówień publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych dotyczących prawa energetycznego;
- 4) terminy realizacji poszczególnych inwestycji – etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach Gminy, w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, strategii gminy Rogów.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w planie miejscowym, obejmują budowę stacji gazowej oraz sieci dystrybucyjnej gazu. Zakłada się, iż realizacja sieci infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz, będzie realizowana przez gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy Gminy będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

§ 4. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi finansów publicznych, odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu Gminy, zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy w ramach m.in. dotacji unijnych, dotacji z funduszy krajowych, z udziałem inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień, innych środków zewnętrznych.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr V/27/2019 Rady Gminy Rogów z dnia 26 marca 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, z 2019 r. poz. 60) 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., oprócz pracownika Urzędu Gminy zgłosiła się jedna osoba – właściciel jednej z nieruchomości.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy Rogów nie wpłynęły żadne 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.