

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Rogów z dnia 2019 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek
nr ewid. 361 i 848/1 w Rogowie

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 ze zm.), w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Gminy Rogów uchwałą IV/23/2019 z dnia 6 lutego 2019 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 361 i 848/1 w Rogowie. W wyniku realizacji uchwały opracowany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu.

Obszar objęty Planem położony jest w województwie łódzkim, w powiecie brzezińskim, w gminie Rogów. Teren stanowi fragment kwartału ograniczonego ulicami Dworcową, Wojska Polskiego, Targową i Strażacką, który sąsiaduje ze stacją kolejową, zlokalizowaną w centrum gminnej miejscowości. Obszar zajmuje powierzchnię niecałych 1 200 m². Obszar obejmuje dwie działki o nr ewid. 361 i 848/1. Są one w dużej części zabudowane jedno lub dwukondygnacyjnymi obiektami produkcyjnymi i gospodarczymi. W sąsiedztwie działek objętych opracowaniem znajdują się inne tereny zabudowane, na których wniesione zostały budynki mieszkalne, usługowe oraz niewielkie obiekty produkcyjne. Obsługa komunikacyjna terenu odbywa się z ul. Dworcowej za pośrednictwem wjazdu zlokalizowanego na działce nr 361.

Z wnioskiem do Wójta o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. nieruchomości zwrócił się ich właściciel. Jego pismo dotyczyło dopuszczenia w ich obrębie lokalizacji zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej. Wnioskodawca planuje budowę nowych oraz rozbudowę istniejących budynków na cele prowadzenia działalności produkcyjnej i usługowej. Ponadto zamierza zaadaptować część budynków na mieszkania pod wynajem.

Dla obszaru planu obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Rogów, przyjęta uchwałą Nr 49/XII/2007 Rady Gminy Rogów z dnia 5 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 35 z dnia 5 lutego 2008 r.). Wg obowiązującego planu nieruchomości objęte przedmiotowym planem przeznaczone zostały na tereny zabudowy produkcyjnej i składowo – magazynowej (P). Jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano również stacje transformatorowe i przepompownie. Z treści obowiązującego dokumentu wynika, iż realizacja wszystkich zamierzeń właściciela działek nie jest możliwa. W związku z tym przystąpiono do sporządzenia nowego planu miejscowego, umożliwiającego realizację planowanych inwestycji.

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 361 i 848/1 w Rogowie 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. Ustalone w projekcie Planu przeznaczenie terenu 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 działek nr ewid. 361 i 848/1 w Rogowie 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 ze zm.). 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 21 lutego 2019 r. **ogłosił** w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Rogowie, 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 22 marca 2019 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 uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje. Uwagi zawarte w opiniach do projektu planu zostały przeanalizowane, a sam projekt skorygowany pod kątem zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium.

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 13 sierpnia 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 16 października 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 9 września 2019 r.

Na dyskusję publiczną, zorganizowaną w dniu 9 września 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 tej części miejscowości, 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, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej,

- 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 obszaru planu zgodnie z zidentyfikowanym sposobem zagospodarowania terenów sąsiednich oraz obecnym wykorzystaniem przedmiotowych gruntów, z uwzględnieniem założeń inwestycyjnych właściciela. Realizacja inwestycji zgodnie z ustaleniami Planu będzie prowadziła do wzrostu wartości ekonomicznej przedmiotowego obszaru;
 - 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 26 sierpnia 2019 r. do 25 września 2019 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Rogów,
 - c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 9 września 2019 r.,
 - d) umożliwienie składania wniosków i uwag;
 - 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 zabudowy usługowej. 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 urzędzonej 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. Do sporządzenia przedmiotowego Planu przystąpiono w odpowiedzi na wniosek właściciela nieruchomości nim objętych.

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 może skutkować wyłącznie niewielkim wzrostem wpływów do budżetu gminy związanym z potencjalną realizacją nowej zabudowy. Ze względu na brak nowych odcinków dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, do wykonania których obligowałby przedmiotowy plan, nie przewiduje się żadnych wydatków.

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.