

UCHWAŁA NR XI/64/2019
RADY GMINY ROGÓW

z dnia 30 października 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid.
361 i 848/1 w Rogowie**

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, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815), w związku z uchwałą Nr IV/23/2019 Rady Gminy Rogów z dnia 6 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 361 i 848/1 w Rogowie, 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., uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 361 i 848/1 w Rogowie, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1 000, stanowiącego **załącznik Nr 1** do uchwały.

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

3. Nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – projekt planu ich nie dotyczy.

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

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

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających i jednocześnie obowiązek sytuowania lica elewacji budynku bezpośrednio przy tej linii na nie mniej niż 50% szerokości elewacji od strony tej linii; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy budynków i ich części zlokalizowanych w odległości większej niż 15,0 m od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 5) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania oraz oznaczony symbolem literowym oznaczającym przeznaczenie terenu;
- 8) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rogów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 4. 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) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne i literowe przeznaczenia terenu.

Rozdział 2.

Ustalenia przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania

§ 5. 1. Dla **terenu zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem U, ustala się:

- 1) **przeznaczenie** – zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa produkcyjna związana z zachowaniem dotychczasowego sposobu użytkowania obiektów,
 - b) lokale mieszkalne w budynkach usługowych; powierzchnia pomieszczeń związanych z funkcją mieszkaniową nie może przekraczać 49% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

2. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, zieleń, obiekty gospodarcze.

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

- 1) obowiązek lokalizacji budynków z zachowaniem wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków z zachowaniem ustaleń pkt 4 – 8;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,2, maksymalna – 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków oraz wiat – 12,0 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – 17,0 m;
- 8) geometria dachów – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu nieprzekraczającym 40°;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 000,0 m²; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej oraz wydzielanych w ramach regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami § 6;
- 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 urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć nieodrzymujących standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, poza terenem działki budowlanej, na której są zlokalizowane; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) **ochronę przed hałasem** poprzez wskazanie, że w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren zabudowy usługowej U należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 7) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami** poprzez:
 - a) realizację zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 5,
 - b) realizację zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego, zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 7;
- 8) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych**, w tym zasobów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr 403 „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie” oraz nr 404 „Zbiornik Koluszki – Tomaszów”, w obrębie których położony jest obszar, poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 4;
- 9) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 6,
 - b) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - c) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi.

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

§ 9. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

§ 10. Granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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 nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami;
- 3) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek – 1 000,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

§ 12. Szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie ustala się; potrzeby nie występują.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) brak wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym – potrzeby nie występują;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru z przyległych ulic zlokalizowanych poza obszarem;
- 3) w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych, w liczbie dostosowanej do programu funkcjonalno – użytkowego budynku, jednak nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców – 1 stanowisko na 1 mieszkanie,
 - b) dla pracowników – 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla klientów – 1 stanowisko postojowe na 50,0 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) na każde 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych należy przewidzieć 1 stanowisko dla rowerów;
- 5) nakaz urządzenia stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ramach miejsc do parkowania, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk nie przekracza 15,
 - b) 1 stanowisko oraz 4% liczby miejsc postojowych przekraczającej 15 – jeżeli ogólna liczba stanowisk przekracza 15, przy czym liczbę stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy zaokrąglić do pełnej wartości w górę.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu** ustala się:
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy, rozbudowy lub wymiany,
 - b) możliwość lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej 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 obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym poprzez istniejące przewody oraz nowe przewody lokalizowane zgodnie z wymogami lit. b;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – 32 mm,
 - c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych** ustala się:
 - a) 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,
 - b) 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;
- 5) 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”;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii,
 - b) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych, z zachowaniem wymogów pkt 9;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych,
 - b) możliwość wykorzystania gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie **dostępu do połączeń telekomunikacyjnych oraz systemu telekomunikacyjnego** ustala się zaopatrzenie w łącza z sieci przewodowych i bezprzewodowych oraz możliwość budowy obiektów i urządzeń przewodowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 9) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii** ustala się możliwość budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, jako związanych z zabudową zlokalizowaną na działce budowlanej:
- a) wykorzystujących energię wiatru – o mocy nie większej niż 10 kW,
 - b) wykorzystujących energię inną niż energia wiatru – o mocy nie większej niż 100 kW.

§ 15. W zakresie **wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** ustala się obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa: sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 16. W zakresie **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**:

- 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.

§ 17. Ustala się **stawkę procentową**, stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

Rozdział 3.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. W granicach obszaru tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Rogów, przyjętej 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.).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogów.

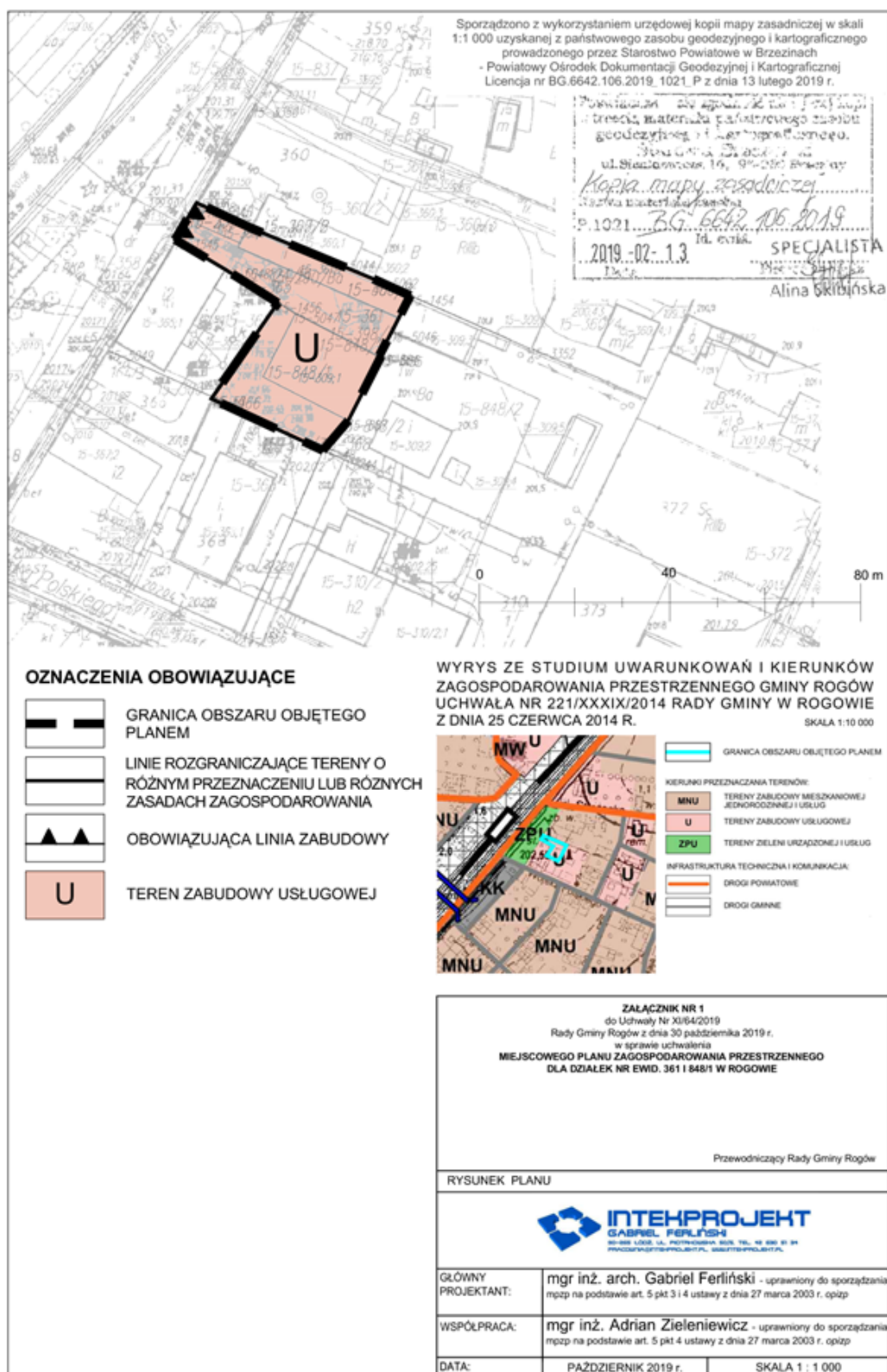
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Rogów

Robert Góra

Załącznik do uchwały Nr XI/64/2019
Rady Gminy Rogów
z dnia 30 października 2019 r.

Rysunek planu



UZASADNIENIE

do uchwały Nr XI/64/2019 Rady Gminy Rogów z dnia 30 października 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. 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.

Zgodnie z dyspozycjami obowiązującego studium dominującą funkcją terenu powinna być funkcja usługowa. Zapisy dokumentu dopuszczają również utrzymanie w obrębie terenu istniejącej funkcji mieszkaniowej oraz adaptację istniejącej zabudowy. Ponadto, w wytycznych określania przeznaczenia terenów wskazano, iż „dopuszcza się zachowanie istniejących elementów zagospodarowania z możliwością ich rozwoju, o funkcji innej niż wskazane przeznaczenia, w tym z możliwością ich wydzielania o ile nie powoduje to konfliktów przestrzennych”.

Ustalone w projekcie Planu przeznaczenie terenu odpowiada przeznaczeniu wskazanemu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów. Obszar został przeznaczony głównie pod zabudowę usługową. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenu umożliwiono także

utrzymanie i rozwój istniejących obiektów produkcyjnych oraz adaptację części powierzchni budynków usługowych na cele mieszkaniowe. Ustalono w ten sposób przeznaczenie oraz uzupełniające funkcje terenu wpisują się w sąsiedztwo obszaru, które jest zagospodarowane obiektami o funkcjach tożsamyh z przyjętymi w planie. W związku z tym, realizacja ustaleń planu nie będzie powodować konfliktów przestrzennych w granicach opracowania, jak i poza nimi.

Zapisane w planie wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zostały również określone w oparciu o dyspozycje studium oraz cechy istniejącej zabudowy.

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.

W dniu 9 września 2019 r. przeprowadzono dyskusję publiczną. Na zorganizowaną dyskusję publiczną, poza pracownikiem Urzędu Gminy nie przybył żaden zainteresowany.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia 16 października 2019 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 25 sierpnia 2019 r. do 16 października 2019 r. do Urzędu Gminy w Rogowie nie wpłynęła żadna uwaga.

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 załącznikiem.