

Uzasadnienie do uchwały

nr

Rady Gminy w Rogowie

z dnia 2026 r.



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ROGÓW

Rogów, kwiecień 2026 r.

NAZWA OPRACOWANIA

PLAN OGÓLNY GMINY

ZLECENIODAWCA

GMINA ROGÓW

WYKONAWCA



GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

uprawniony do sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego województwa, planów ogólnych gminy oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr India Pecyna
mgr inż. Martyna Bloch
mgr inż. Weronika Olejnik
inż. Natalia Wartalska
inż. Karol Adamczewski
mgr inż. Weronika Śmiechowicz
mgr Artur Szafara
mgr Aleksandra Sipińska
mgr Bartłomiej Bartczak
mgr inż. arch. Witold Ignaczak

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP.....	2
1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA.....	2
1.2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA.....	2
1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO	3
2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3	4
2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE ROGÓW	4
2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.....	9
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	18
3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	18
3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.....	19
4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.....	19
5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	26

SPIS TABEL

Tabela 1 Chłonność terenów niezabudowanych sparcelowanych	11
Tabela 2 Chłonność terenów niezabudowanych niesparcelowanych.....	12
Tabela 3 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	17
Tabela 4 Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy w projekcie planu ogólnego gminy Rogów	26

SPIS RYCIN

Ryc. 1 Prognoza liczby ludności dla Gminy Rogów na lata 2022-2044.....	6
--	---

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

RYSUNEK 1 – UZASADNIENIE - STREFY PLANISTYCZNE PLAN OGÓLNY ROGÓW
RYSUNEK 2 - UZASADNIENIE - UWARUNKOWANIA PLAN OGÓLNY ROGÓW

1. WSTĘP

1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Plan ogólny sporządza się w trybie i zakresie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą. Zgodnie z art. 13a ust. 1 Ustawy dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy.

Zgodnie z art. 13i ust. 1 Ustawy przed sporządzeniem projektu planu ogólnego rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego.

Rada Gminy w Rogowie uchwałą Nr III/8/2024 z dnia 24 czerwca 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia Planu ogólnego Gminy Rogów przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Rogów.

W opracowaniu uwzględniono wymogi wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

1.2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest plan ogólny gminy Rogów znajdującej się w powiecie brzezińskim oraz w województwie łódzkim.

Plan ogólny sporządza się w celu zapewnienia spójności i koordynacji w planowaniu przestrzennym oraz ustalenia zasad ładu przestrzennego na poziomie gminy. Ustalenia zawarte w planie ogólnym są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zakres opracowania obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych. W projekcie planu ogólnego zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 Ustawy określono następujące strefy planistyczne:

- 1) SW – Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) SJ – Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) SZ – Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) SU – Strefa usługowa;
- 5) SP – Strefa gospodarcza;
- 6) SR – Strefa produkcji rolniczej;
- 7) SI – Strefa infrastrukturalna;
- 8) SN – Strefa zieleni i rekreacji;
- 9) SC – Strefa cmentarzy;
- 10) SG – Strefa górnictwa;
- 11) SO – Strefa otwarta;
- 12) SK – Strefa komunikacyjna.

Dodatkowo, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 Ustawy, w planie ogólnym określono obszary uzupełnienia zabudowy, nie wyznaczono natomiast obszarów zabudowy śródmiejskiej.

1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

Procedura sporządzania planu ogólnego została przeprowadzona w trybie art. 13 a-m 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*.

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 pkt 1, art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, Wójt Gminy Rogów w dniu 6 marca 2025 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rogów oraz stronie internetowej gminy Rogów, obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane do dnia 31 marca 2025 r. W odpowiedzi na ogłoszenie, do Urzędu Gminy Rogów wpłynęło 56 wniosków.

Plan ogólny został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 13a-h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

Dla potrzeb projektu planu ogólnego, zgodnie z wymogiem art. 13i ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Opracowany projekt planu ogólnego został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 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 Wójt Gminy Rogów ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rogów oraz stronie internetowej Gminy Rogów o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt Gminy Rogów poinformował o:

- 1) terminie prowadzenia konsultacji społecznych od dniar. do r. obejmujących:*

a) zbieranie uwag do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od do;

b) dyżur projektanta w dniu r. o godz. w Urzędzie, ul.;

c) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu r. o godz. w Urzędzie, ul.

2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;

W dniu r. przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte.

Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od do r.; do Urzędu wpłynęło uwag.

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE ROGÓW

Planowanie przestrzenne w Gminie Rogów jest kluczowym elementem zrównoważonego rozwoju, który uwzględnia potrzeby mieszkańców oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne. Jednym z istotnych aspektów tego procesu jest określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP). Jest to działanie mające na celu oszacowanie koniecznej powierzchni użytkowej mieszkań, które powinny powstać, aby sprostać rosnącej liczbie mieszkańców oraz poprawić warunki życia w gminie.

W niniejszym opracowaniu przedstawione zostaną metody obliczeń oraz uzyskane wyniki dotyczące prognozowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Analiza ta opiera się na zapisach odpowiednich przepisów prawnych, w tym na § 3 rozporządzenia regulującego sposób obliczania wskaźników związanych z gospodarką przestrzenną. Uwzględniono przy tym nie tylko prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca, ale także inne czynniki, takie jak dotychczasowa struktura zabudowy, przewidywana dynamika demograficzna oraz specyfika lokalna.

Celem opracowania jest dostarczenie rzetelnych danych, które posłużą jako podstawa do podejmowania decyzji planistycznych w kontekście zapewnienia odpowiedniego bilansu mieszkaniowego w Gminie Rogów w perspektywie najbliższych lat. Wyniki analizy stanowią także ważny wkład w opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dokumentów strategicznych związanych z rozwojem gminy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Rogów zostało obliczone zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w Polsce. Podstawą prawną tych obliczeń jest Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

W procesie uwzględniono również przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), która określa zasady kształtowania polityki przestrzennej i realizacji inwestycji zgodnie z interesem publicznym.

Celem tych obliczeń jest dostosowanie planu ogólnego gminy do rzeczywistych potrzeb mieszkańców, a także zapewnienie harmonijnego rozwoju przestrzennego przy jednoczesnym poszanowaniu ładu urbanistycznego i środowiska naturalnego.

Zgodnie z §3 ust. 2 ww. rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wylicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;

M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%;

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi;

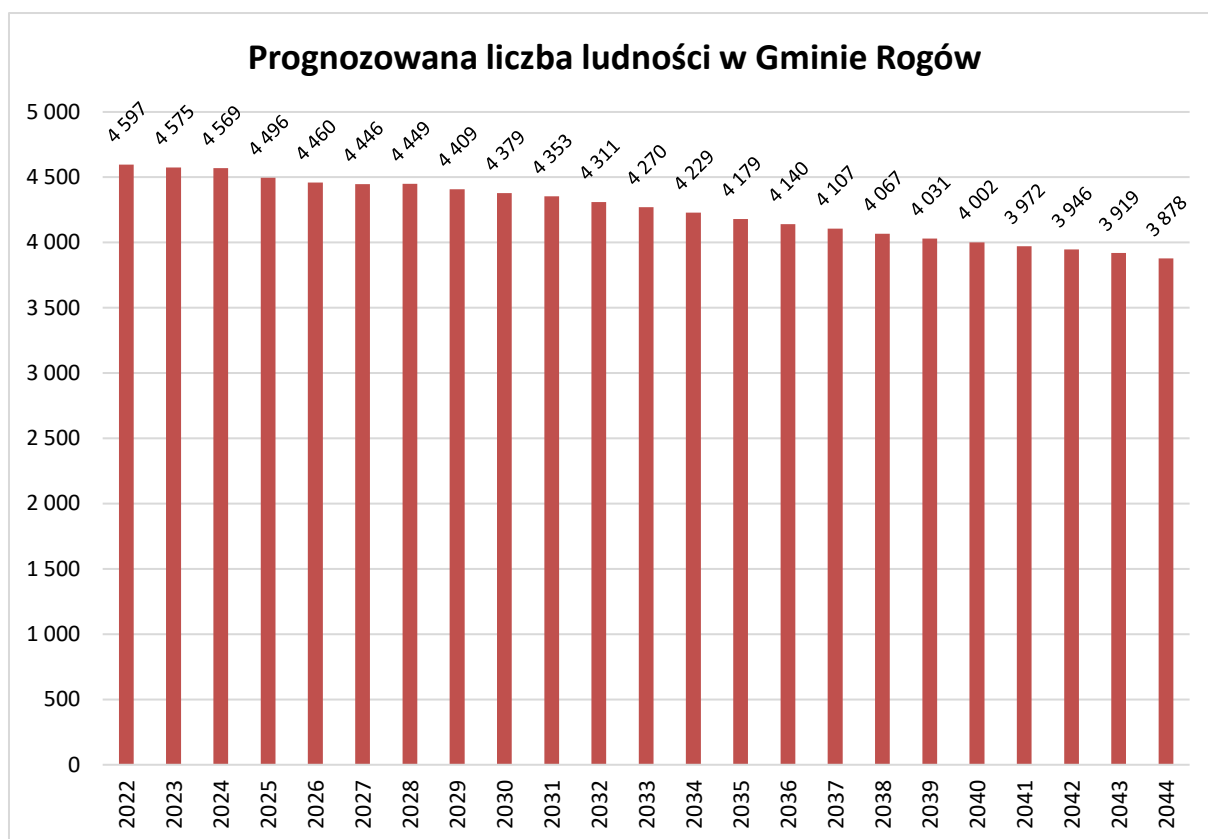
P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW (M₂₀)

Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), okres prognozy w ramach projektu planu ogólnego gminy ustala się na 20 lat.

Podstawą do określenia początku tego okresu są najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy, pochodzące ze statystyki publicznej. W przypadku Gminy Rogów najnowsze takie dane są dostępne za rok 2024. W związku z tym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, okres prognozy planistycznej powinien obejmować 20 lat od tego roku, czyli do 2044 r.

Taki horyzont czasowy pozwala na dostosowanie polityki przestrzennej gminy do przewidywanych zmian demograficznych, społecznych i gospodarczych, zapewniając jednocześnie długoterminową zgodność z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.



Ryc. 1 Prognoza liczby ludności dla Gminy Rogów na lata 2022-2044

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego

Prognoza liczby ludności w Gminie Rogów na lata 2022–2044 wskazuje na stopniowy, nieprzerwany spadek liczby mieszkańców w analizowanym okresie. Według ogólnodostępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego, w 2022 roku liczba ludności gminy wynosiła 4 597 osób, w 2023 roku wynosiła 4 575, a w 2024 roku 4 569 osób. Liczba mieszkańców według prognoz będzie nieznacznie malała o około 20-30 osób rocznie, z okresami o spowolnionym spadku liczby ludności oraz okresami, w których tempo spadku liczby ludności osiągnie około 50 osób rocznie. W badanym okresie wskazać można pojedynczy rok, w którym według prognoz liczba ludności Gminy Rogów wzrośnie, wzrost ten obserwowalny jest dla roku 2028. Według prognoz w 2044 roku liczba mieszkańców gminy osiągnie poziom 3 878, czyli o 719 osób mniej niż w roku 2022. Spadek liczby ludności w badanym okresie może wynikać z ujemnego salda migracji oraz zjawiska starzenia się społeczeństwa. Procesy starzenia się społeczeństwa w połączeniu z emigracją ludzi młodych z obszarów wiejskich do ośrodków miejskich i bardziej zurbanizowanych terenów podmiejskich przekładają się na niewielki przyrost naturalny i przewagę liczby zgonów nad liczbą urodzeń. Zmiany te przekładają się nie tylko na malejący potencjał ludnościowy gminy, a co za tym idzie również potencjał gospodarczy, ale też na konieczność zapewnienia odpowiedniego poziomu życia dla starzejącego się społeczeństwa oraz podniesienia atrakcyjności gminy celem osiągnięcia dodatniego salda migracji.

W celu wyliczenia prognozowanej liczby mieszkańców (M20) należy przyjąć zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego, że liczba mieszkańców gminy Rogów w 2044 r. wyniesie:

$$M_{20} = L_{2044} + (L_{2044} \times 5\%)$$

$$M_{20} = 3\,878 + (3\,878 \times 5\%)$$

$$M_{20} = 4\,071,9$$

gdzie:

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

L_{2044} – prognoza liczby mieszkańców gminy w 2044.

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ZGODNA Z NAJNOWSZYMI DANYMI (PUM_0)

Według danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (stan na 31.12.2024 r.), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie Rogów wynosi:

$$PUM_0 = 153\,721 \text{ m}^2$$

PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W GMINIE NA JEDNEGO MIESZKAŃCA (P_{20})

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca w gminie oblicza się na podstawie jednego z określonych w rozporządzeniu wzorów. Wybór właściwego wzoru zależy od dostępnych danych oraz specyficznych uwarunkowań demograficznych i przestrzennych gminy. Wzory te uwzględniają różnorodne czynniki, takie jak przewidywane zmiany w liczbie ludności, planowane wskaźniki gęstości zaludnienia, prognozy dotyczące struktury gospodarstw domowych oraz dotychczasową dynamikę zmian w powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca.

Obliczenia te stanowią podstawę do dokładnego określenia potrzeb mieszkaniowych w długoterminowej perspektywie. Dzięki temu możliwe jest racjonalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne gminy, zgodne z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Takie podejście pozwala na optymalne wykorzystanie dostępnych terenów inwestycyjnych i skuteczne przewidywanie przyszłych potrzeb mieszkańców, co jest kluczowe dla realizacji polityki przestrzennej gminy.

Powyższe wylicza się zgodnie z jednym z wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

W wyniku analizy danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (stan na 31.12.2024 r.), powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie Rogów kształtuje się następująco:

$$P_0 = 33,6 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-10} = 29,6 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 27,3 \text{ m}^2/\text{os.}$$

W związku z powyższym dla wskaźnika P_{20} wykonano następujące obliczenia:

$$P_{20} = 3 \times 33,6 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 29,6 \text{ m}^2/\text{os.} = 41,6 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 2 \times 33,6 \text{ m}^2/\text{os.} - 27,3 \text{ m}^2/\text{os.} = 39,9 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie została obliczona na podstawie dwóch wzorów, zgodnie z § 3 ust. 3 przywołanego rozporządzenia.

Zgodnie z § 3 ust. 8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z powyższymi wzorami, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE ROGÓW (ZAP)

Poniższe przedstawienie metodyki oraz wyniki obliczeń prezentują dane dotyczące zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w Gminie Rogów. Analiza opiera się na obowiązujących przepisach prawnych oraz uwzględnia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca. Celem jest określenie niezbędnej powierzchni nowej zabudowy, która zapewni zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców w perspektywie najbliższych lat.

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$ZAP = 4\,071,9 - \frac{153\,721\,m^2}{41,6\,m^2/os.}$$

$$ZAP = 376,68\,os.$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Rogów wynosi **376,68 os.** W przypadku, gdy wartość ta zgodnie z § 3 ust. 8 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) jest mniejsza niż 500 dla gminy, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 dopuszcza się przyjęcie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową na poziomie **500 os.** Tym samym dla Gminy Rogów przyjmuje się zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na poziomie **500 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny Gminy Rogów zobowiązany jest do wyznaczenia stref planistycznych oznaczonych symbolami: SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) oraz SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową). W tych strefach chłonność terenów niezabudowanych powinna mieścić się w przedziale od co najmniej **350 osób** (70% zapotrzebowania) do maksymalnie **650 osób** (130% zapotrzebowania).

2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową obliczono zgodnie z poniższą metodyką, w oparciu o § 3 ust. 11-12. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie zostały wyznaczone na podstawie weryfikacji zabudowy występującej na działkach budowlanych bazując na informacji o budynkach pochodzących z baz danych:

1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);

2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;

3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Wyznaczone tereny niezabudowane zostały podzielone na tereny sparcelowane (z wyznaczonymi działkami o podobnej powierzchni oraz wydzielonym terenem komunikacji) oraz działki niesparcelowane (wymagające scaleń, wtórnego podziału lub nieposiadające wydzielonych terenów komunikacji).

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie obliczono bazując na wartości PUM obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$PUM = P_{tn} \times NIZ \times W_{kor} \times PCB_{zm} \times PCB_m$$

gdzie:

PUM - powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie;

P_{tn} – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej, wyrażona w metrach;

NIZ – wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej;

W_{kor} – wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy. Wartości wskaźnika przyjęto odpowiednio dla terenów sparcelowanych i niesparcelowanych:

SPARCELOWANE		NIESPARCELOWANE	
SW	80%	SW	50%
SJ	80%	SJ	50%
SZ	80%	SZ	80%

PCB_{zm} – wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej.

Wartości wskaźnika przyjęto odpowiednio dla:

SW	100%
SJ	80%
SZ	20%

PCB_m - wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

Wartości wskaźnika przyjęto odpowiednio dla:

SW	60%
SJ	80%
SZ	80%

Tabela 1 Chłonność terenów niezabudowanych sparcelowanych

L.p.	Strefa	P _{tn} [m ²]	NIZ	W _{kor} [%]	PCB _{zm} [%]	PCB _m [%]	PUM [m ²]	Chłonność [os]
1	16SW	922,612	0,6	80	100	60	265,71	6,39
2	22SJ	492,2347	0,6	80	80	80	151,21	3,63
3	39SJ	3145,702	0,8	80	80	80	1288,48	30,97
4	40SJ	957,2408	0,8	80	80	80	392,09	9,43
5	84SJ	125,6369	0,6	80	80	80	38,60	0,93
6	91SJ	1717,001	0,6	80	80	80	527,46	12,68
7	102SJ	207,9135	0,6	80	80	80	63,87	1,54
8	110SJ	3552,683	0,6	80	80	80	1091,38	26,24
9	111SJ	4404,882	0,8	80	80	80	1804,24	43,37
10	112SJ	6472,376	0,8	80	80	80	2651,09	63,73
11	114SJ	4818,126	0,6	80	80	80	1480,13	35,58
12	115SJ	166,9625	0,6	80	80	80	51,29	1,23
13	116SJ	776,1917	0,6	80	80	80	238,45	5,73
14	133SJ	5945,989	0,6	80	80	80	1826,61	43,91
15	136SJ	6945,609	0,6	80	80	80	2133,69	51,29
16	137SJ	119,1964	0,8	80	80	80	48,82	1,17
17	141SJ	5580,158	0,6	80	80	80	1714,22	41,21
18	145SJ	599,2381	0,8	80	80	80	245,45	5,90
19	162SJ	11468,81	0,8	80	80	80	4697,62	112,92
20	174SJ	1699,516	0,8	80	80	80	696,12	16,73
21	178SJ	914,3908	0,8	80	80	80	374,53	9,00
22	179SJ	3093,489	0,8	80	80	80	1267,09	30,46
23	182SJ	28420,07	0,8	80	80	80	11640,86	279,83
24	183SJ	1887,885	1	80	80	80	966,60	23,24
25	184SJ	3596,361	1	80	80	80	1841,34	44,26
26	185SJ	9797,908	0,8	80	80	80	4013,22	96,47
27	186SJ	2534,832	1	80	80	80	1297,83	31,20
28	187SJ	658,829	0,8	80	80	80	269,86	6,49
29	190SJ	920,3627	0,6	80	80	80	282,74	6,80
30	192SJ	755,6623	0,8	80	80	80	309,52	7,44
31	193SJ	535,1444	0,8	80	80	80	219,20	5,27
32	194SJ	8864,33	1	80	80	80	4538,54	109,10
33	196SJ	3296,22	0,8	80	80	80	1350,13	32,46
34	199SJ	8129,421	0,6	80	80	80	2497,36	60,03
35	200SJ	6038,442	1	80	80	80	3091,68	74,32
36	203SJ	7330,372	0,8	80	80	80	3002,52	72,18
37	204SJ	921,4655	0,8	80	80	80	377,43	9,07
38	209SJ	13828,02	0,6	80	80	80	4247,97	102,11
39	212SJ	11532,83	0,8	80	80	80	4723,85	113,55
40	213SJ	12404,62	0,6	80	80	80	3810,70	91,60
41	214SJ	4691,298	0,8	80	80	80	1921,56	46,19
42	215SJ	5707,656	0,8	80	80	80	2337,86	56,20
43	216SJ	18154,91	0,6	80	80	80	5577,19	134,07
44	222SJ	825,4133	0,8	80	80	80	338,09	8,13
45	228SJ	791,3742	0,8	80	80	80	324,15	7,79
46	233SJ	4975,902	0,6	80	80	80	1528,60	36,75
47	243SJ	2085,62	0,6	80	80	80	640,70	15,40
48	260SJ	3858,122	0,6	80	80	80	1185,22	28,49
49	265SJ	925,1115	0,6	80	80	80	284,19	6,83

L.p.	Strefa	P _{tn} [m ²]	NIZ	W _{kor} [%]	PCB _{zm} [%]	PCB _m [%]	PUM [m ²]	Chłonność [os]
50	276SJ	139,4132	0,6	80	80	80	42,83	1,03
51	12SZ	278,7137	0,6	80	20	80	21,41	0,51
52	102SZ	265,4953	0,8	80	20	80	27,19	0,65
53	103SZ	398,6701	0,8	80	20	80	40,82	0,98
54	141SZ	460,6691	0,6	80	20	80	35,38	0,85
55	190SZ	615,7412	0,6	80	20	80	47,29	1,14
56	268SZ	515,6219	0,8	80	20	80	52,80	1,27
57	275SZ	538,3791	0,8	80	20	80	55,13	1,33
58	291SZ	512,0289	0,8	80	20	80	52,43	1,26
59	292SZ	976,5848	0,8	80	20	80	100,00	2,40
60	293SZ	3178,901	0,8	80	20	80	325,52	7,82
61	313SZ	1182,194	0,8	80	20	80	121,06	2,91
62	363SZ	459,9881	0,6	80	20	80	35,33	0,85
63	385SZ	1440,72	0,6	80	20	80	110,65	2,66
64	387SZ	2151,584	0,6	80	20	80	165,24	3,97
SUMA								2088,94

Źródło: opracowanie własne

Tabela 2 Chłonność terenów niezabudowanych niesparcelowanych

L.p.	Strefa	P _{tn} [m ²]	NIZ	W _{kor} [%]	PCB _{zm} [%]	PCB _m [%]	PUM [m ²]	Chłonność [os]
1	12SW	5772,203	1,6	50	100	60	2770,66	66,60
2	16SW	765,1069	0,6	50	100	60	137,72	3,31
3	34SJ	1581,92	0,6	50	80	80	303,73	7,30
4	35SJ	699,3561	0,8	50	80	80	179,04	4,30
5	38SJ	2225,446	0,8	50	80	80	569,71	13,70
6	39SJ	7176,303	0,8	50	80	80	1837,13	44,16
7	40SJ	13025,38	0,8	50	80	80	3334,50	80,16
8	41SJ	7579,868	0,8	50	80	80	1940,45	46,65
9	42SJ	9006,734	0,8	50	80	80	2305,72	55,43
10	46SJ	3233,335	0,6	50	80	80	620,80	14,92
11	57SJ	2542,216	0,6	50	80	80	488,11	11,73
12	59SJ	1857,966	0,6	50	80	80	356,73	8,58
13	63SJ	7137,104	0,6	50	80	80	1370,32	32,94
14	64SJ	3068,478	0,6	50	80	80	589,15	14,16
15	65SJ	1792,885	0,6	50	80	80	344,23	8,27
16	67SJ	3283,349	0,6	50	80	80	630,40	15,15
17	68SJ	5756,193	0,6	50	80	80	1105,19	26,57
18	69SJ	5188,269	0,6	50	80	80	996,15	23,95
19	70SJ	4945,666	0,6	50	80	80	949,57	22,83
20	71SJ	4163,545	0,6	50	80	80	799,40	19,22
21	72SJ	3689,692	0,6	50	80	80	708,42	17,03
22	73SJ	70714,08	0,6	50	80	80	13577,10	326,37
23	74SJ	41218,02	0,6	50	80	80	7913,86	190,24
24	75SJ	33961,17	0,6	50	80	80	6520,54	156,74
25	76SJ	6566,611	0,6	50	80	80	1260,79	30,31
26	77SJ	4204,332	0,6	50	80	80	807,23	19,40
27	78SJ	16505,76	0,6	50	80	80	3169,11	76,18
28	80SJ	2666,909	0,6	50	80	80	512,05	12,31
29	81SJ	5555,549	0,6	50	80	80	1066,67	25,64

L.p.	Strefa	P _{tn} [m ²]	NIZ	W _{kor} [%]	PCB _{zm} [%]	PCB _m [%]	PUM [m ²]	Chłonność [os]
30	82SJ	13458,66	0,6	50	80	80	2584,06	62,12
31	83SJ	10441,88	0,6	50	80	80	2004,84	48,19
32	84SJ	2360,798	0,6	50	80	80	453,27	10,90
33	90SJ	3230,076	0,6	50	80	80	620,17	14,91
34	91SJ	3079,206	0,6	50	80	80	591,21	14,21
35	92SJ	1071,315	0,6	50	80	80	205,69	4,94
36	102SJ	20596,15	0,6	50	80	80	3954,46	95,06
37	104SJ	14770,19	0,6	50	80	80	2835,88	68,17
38	105SJ	3278,678	0,6	50	80	80	629,51	15,13
39	106SJ	1087,6	0,6	50	80	80	208,82	5,02
40	107SJ	2175,154	0,6	50	80	80	417,63	10,04
41	110SJ	91054,02	0,6	50	80	80	17482,37	420,25
42	111SJ	2081,826	0,8	50	80	80	532,95	12,81
43	112SJ	4690,443	0,8	50	80	80	1200,75	28,86
44	115SJ	8134,614	0,6	50	80	80	1561,85	37,54
45	116SJ	2077,503	0,6	50	80	80	398,88	9,59
46	117SJ	1925,054	0,6	50	80	80	369,61	8,88
47	118SJ	2289,683	0,6	50	80	80	439,62	10,57
48	126SJ	1121,78	0,6	50	80	80	215,38	5,18
49	127SJ	1180,617	0,6	50	80	80	226,68	5,45
50	129SJ	2019,634	0,6	50	80	80	387,77	9,32
51	130SJ	4802,651	0,6	50	80	80	922,11	22,17
52	131SJ	2243,79	0,6	50	80	80	430,81	10,36
53	133SJ	7061,034	0,6	50	80	80	1355,72	32,59
54	136SJ	31749,58	0,6	50	80	80	6095,92	146,54
55	137SJ	2124,843	0,8	50	80	80	543,96	13,08
56	139SJ	324,398	0,8	50	80	80	83,05	2,00
57	140SJ	5003,692	0,8	50	80	80	1280,95	30,79
58	141SJ	15672,34	0,6	50	80	80	3009,09	72,33
59	142SJ	987,5285	0,8	50	80	80	252,81	6,08
60	144SJ	1060,333	0,8	50	80	80	271,45	6,53
61	145SJ	2800,879	0,8	50	80	80	717,03	17,24
62	153SJ	3505,924	0,6	50	80	80	673,14	16,18
63	155SJ	1669,455	0,6	50	80	80	320,54	7,71
64	156SJ	1417,04	0,8	50	80	80	362,76	8,72
65	157SJ	656,5458	0,8	50	80	80	168,08	4,04
66	158SJ	1765,522	0,6	50	80	80	338,98	8,15
67	159SJ	5670,725	0,6	50	80	80	1088,78	26,17
68	160SJ	1059,882	0,6	50	80	80	203,50	4,89
69	162SJ	2713,984	0,8	50	80	80	694,78	16,70
70	163SJ	1669,287	0,6	50	80	80	320,50	7,70
71	164SJ	2188,138	0,7	50	80	80	490,14	11,78
72	165SJ	1524,585	0,6	50	80	80	292,72	7,04
73	166SJ	5683,517	0,6	50	80	80	1091,24	26,23
74	167SJ	1529,918	0,6	50	80	80	293,74	7,06
75	168SJ	9004,304	0,6	50	80	80	1728,83	41,56
76	169SJ	1729,972	0,6	50	80	80	332,15	7,98
77	170SJ	1217,52	0,6	50	80	80	233,76	5,62
78	171SJ	16919,51	0,6	50	80	80	3248,55	78,09
79	172SJ	6608,562	0,6	50	80	80	1268,84	30,50
80	173SJ	1288,62	0,6	50	80	80	247,42	5,95

L.p.	Strefa	P _{tn} [m ²]	NIZ	W _{kor} [%]	PCB _{zm} [%]	PCB _m [%]	PUM [m ²]	Chłonność [os]
81	174SJ	5368,983	0,8	50	80	80	1374,46	33,04
82	175SJ	9940,706	0,8	50	80	80	2544,82	61,17
83	176SJ	7658,918	0,8	50	80	80	1960,68	47,13
84	177SJ	6415,851	0,8	50	80	80	1642,46	39,48
85	178SJ	12819,02	0,8	50	80	80	3281,67	78,89
86	182SJ	11204,83	0,8	50	80	80	2868,44	68,95
87	183SJ	9147,013	1	50	80	80	2927,04	70,36
88	184SJ	6183,42	1	50	80	80	1978,69	47,56
89	185SJ	4491,649	0,8	50	80	80	1149,86	27,64
90	193SJ	4016,048	0,8	50	80	80	1028,11	24,71
91	194SJ	3037,36	1	50	80	80	971,96	23,36
92	195SJ	4033,728	0,8	50	80	80	1032,63	24,82
93	197SJ	5296,869	0,8	50	80	80	1356,00	32,60
94	198SJ	1902,515	0,8	50	80	80	487,04	11,71
95	199SJ	64722,43	0,6	50	80	80	12426,71	298,72
96	200SJ	1726,722	1	50	80	80	552,55	13,28
97	203SJ	5907,317	0,8	50	80	80	1512,27	36,35
98	204SJ	2506,244	0,8	50	80	80	641,60	15,42
99	207SJ	1188,698	0,8	50	80	80	304,31	7,32
100	209SJ	274682,5	0,6	50	80	80	52739,03	1267,77
101	210SJ	82296,12	0,6	50	80	80	15800,86	379,83
102	212SJ	10056,77	0,8	50	80	80	2574,53	61,89
103	213SJ	28168,15	0,6	50	80	80	5408,29	130,01
104	214SJ	1637,347	0,8	50	80	80	419,16	10,08
105	215SJ	14923,44	0,8	50	80	80	3820,40	91,84
106	216SJ	27013,97	0,6	50	80	80	5186,68	124,68
107	217SJ	6084,679	0,8	50	80	80	1557,68	37,44
108	218SJ	3989,376	0,6	50	80	80	765,96	18,41
109	219SJ	110587,1	0,4	50	80	80	14155,15	340,27
110	220SJ	23276,03	0,6	50	80	80	4469,00	107,43
111	222SJ	14387,72	0,8	50	80	80	3683,26	88,54
112	223SJ	3181,641	0,8	50	80	80	814,50	19,58
113	224SJ	8698,248	0,8	50	80	80	2226,75	53,53
114	225SJ	3023,077	0,8	50	80	80	773,91	18,60
115	226SJ	1936,274	0,8	50	80	80	495,69	11,92
116	227SJ	12292,28	0,8	50	80	80	3146,82	75,64
117	229SJ	2319,188	0,6	50	80	80	445,28	10,70
118	233SJ	4257,25	0,6	50	80	80	817,39	19,65
119	234SJ	899,8815	0,6	50	80	80	172,78	4,15
120	235SJ	2213,381	0,6	50	80	80	424,97	10,22
121	236SJ	2861,28	0,6	50	80	80	549,37	13,21
122	237SJ	3042,838	0,6	50	80	80	584,22	14,04
123	238SJ	13177,52	0,6	50	80	80	2530,08	60,82
124	239SJ	2255,788	0,6	50	80	80	433,11	10,41
125	240SJ	6526,243	0,6	50	80	80	1253,04	30,12
126	242SJ	4597,388	0,6	50	80	80	882,70	21,22
127	243SJ	1074,853	0,6	50	80	80	206,37	4,96
128	244SJ	4249,77	0,6	50	80	80	815,96	19,61
129	245SJ	1159,352	0,6	50	80	80	222,60	5,35
130	246SJ	10561,23	0,6	50	80	80	2027,76	48,74
131	247SJ	829,1515	0,6	50	80	80	159,20	3,83

L.p.	Strefa	P _{tn} [m ²]	NIZ	W _{kor} [%]	PCB _{zm} [%]	PCB _m [%]	PUM [m ²]	Chłoność [os]
132	248SJ	15521,84	0,6	50	80	80	2980,19	71,64
133	249SJ	1451,519	0,6	50	80	80	278,69	6,70
134	258SJ	3305,423	0,6	50	80	80	634,64	15,26
135	260SJ	2323,073	0,6	50	80	80	446,03	10,72
136	261SJ	7108,676	0,6	50	80	80	1364,87	32,81
137	262SJ	6415,003	0,6	50	80	80	1231,68	29,61
138	265SJ	5281,286	0,6	50	80	80	1014,01	24,38
139	273SJ	8317,756	1,2	50	80	80	3194,02	76,78
140	275SJ	1690,046	0,6	50	80	80	324,49	7,80
141	276SJ	6145,465	0,6	50	80	80	1179,93	28,36
142	277SJ	1010,719	0,6	50	80	80	194,06	4,66
143	278SJ	1459,645	0,6	50	80	80	280,25	6,74
144	279SJ	468,1212	0,6	50	80	80	89,88	2,16
145	280SJ	1685,065	0,7	50	80	80	377,45	9,07
146	281SJ	767,5956	0,6	50	80	80	147,38	3,54
147	282SJ	1770,189	0,6	50	80	80	339,88	8,17
148	283SJ	607,9908	0,6	50	80	80	116,73	2,81
149	284SJ	2043,302	0,6	50	80	80	392,31	9,43
150	286SJ	2724,896	0,6	50	80	80	523,18	12,58
151	294SJ	4623,127	0,6	50	80	80	887,64	21,34
152	297SJ	663,8657	0,6	50	80	80	127,46	3,06
153	12SZ	5748,715	0,6	80	20	80	441,50	10,61
154	13SZ	8978,371	0,6	80	20	80	689,54	16,58
155	102SZ	3226,888	0,8	80	20	80	330,43	7,94
156	103SZ	5962,111	0,8	80	20	80	610,52	14,68
157	104SZ	3583,834	0,8	80	20	80	366,98	8,82
158	107SZ	1695,67	0,8	80	20	80	173,64	4,17
159	108SZ	4578,925	0,8	80	20	80	468,88	11,27
160	109SZ	15616,2	0,8	80	20	80	1599,10	38,44
161	141SZ	7403,496	0,6	80	20	80	568,59	13,67
162	142SZ	4929,241	0,6	80	20	80	378,57	9,10
163	152SZ	3303,741	0,6	80	20	80	253,73	6,10
164	153SZ	2082,822	0,6	80	20	80	159,96	3,85
165	157SZ	1389,822	0,6	80	20	80	106,74	2,57
166	158SZ	4314,291	0,6	80	20	80	331,34	7,96
167	160SZ	3459,771	0,6	80	20	80	265,71	6,39
168	164SZ	1831,665	0,6	80	20	80	140,67	3,38
169	166SZ	1177,994	0,6	80	20	80	90,47	2,17
170	167SZ	7266,029	0,6	80	20	80	558,03	13,41
171	168SZ	1520,874	0,6	80	20	80	116,80	2,81
172	169SZ	2256,285	0,6	80	20	80	173,28	4,17
173	170SZ	4554,147	0,6	80	20	80	349,76	8,41
174	172SZ	2550,263	0,6	80	20	80	195,86	4,71
175	177SZ	686,5481	0,6	80	20	80	52,73	1,27
176	181SZ	3328,781	0,6	80	20	80	255,65	6,15
177	184SZ	5765,544	0,6	80	20	80	442,79	10,64
178	185SZ	2090,032	0,6	80	20	80	160,51	3,86
179	190SZ	1459,573	0,6	80	20	80	112,10	2,69
180	239SZ	927,8526	0,6	80	20	80	71,26	1,71
181	242SZ	1895,364	0,6	80	20	80	145,56	3,50
182	247SZ	1017,833	0,6	80	20	80	78,17	1,88

L.p.	Strefa	P _{tn} [m ²]	NIZ	W _{kor} [%]	PCB _{zm} [%]	PCB _m [%]	PUM [m ²]	Chłonność [os]
183	248SZ	857,187	0,6	80	20	80	65,83	1,58
184	250SZ	6075,892	0,6	80	20	80	466,63	11,22
185	251SZ	1361,487	0,6	80	20	80	104,56	2,51
186	255SZ	2140,773	0,6	80	20	80	164,41	3,95
187	257SZ	2633,975	0,6	80	20	80	202,29	4,86
188	262SZ	682,5621	0,6	80	20	80	52,42	1,26
189	265SZ	4655,85	0,8	80	20	80	476,76	11,46
190	266SZ	3816,499	0,8	80	20	80	390,81	9,39
191	267SZ	2798,218	0,8	80	20	80	286,54	6,89
192	268SZ	10868,8	0,8	80	20	80	1112,96	26,75
193	271SZ	4607,603	0,8	80	20	80	471,82	11,34
194	272SZ	1492,359	0,8	80	20	80	152,82	3,67
195	273SZ	2592,728	0,8	80	20	80	265,50	6,38
196	274SZ	3224,073	0,8	80	20	80	330,15	7,94
197	275SZ	1014,266	0,8	80	20	80	103,86	2,50
198	290SZ	15431,88	0,8	80	20	80	1580,22	37,99
199	291SZ	4130,155	0,8	80	20	80	422,93	10,17
200	292SZ	15627,27	0,8	80	20	80	1600,23	38,47
201	293SZ	49201,72	0,8	80	20	80	5038,26	121,11
202	298SZ	1329,593	0,6	80	20	80	102,11	2,45
203	299SZ	2568,94	0,6	80	20	80	197,29	4,74
204	304SZ	2224	0,8	80	20	80	227,74	5,47
205	305SZ	1097,378	0,6	80	20	80	84,28	2,03
206	306SZ	1595,63	0,8	80	20	80	163,39	3,93
207	308SZ	2933,381	0,8	80	20	80	300,38	7,22
208	309SZ	2219,383	0,8	80	20	80	227,26	5,46
209	311SZ	3514,354	0,8	80	20	80	359,87	8,65
210	312SZ	2330,222	0,8	80	20	80	238,61	5,74
211	313SZ	1195,905	0,8	80	20	80	122,46	2,94
212	318SZ	1033,92	0,6	80	20	80	79,41	1,91
213	320SZ	703,7004	0,6	80	20	80	54,04	1,30
214	322SZ	1630,537	0,6	80	20	80	125,23	3,01
215	323SZ	3488,857	0,6	80	20	80	267,94	6,44
216	325SZ	1035,016	0,6	80	20	80	79,49	1,91
217	326SZ	1362,731	0,6	80	20	80	104,66	2,52
218	328SZ	444,7968	0,6	80	20	80	34,16	0,82
219	329SZ	3945,274	0,6	80	20	80	303,00	7,28
220	352SZ	670,219	0,6	80	20	80	51,47	1,24
221	353SZ	365,2381	0,6	80	20	80	28,05	0,67
222	354SZ	2787,803	0,6	80	20	80	214,10	5,15
223	355SZ	1859,013	0,6	80	20	80	142,77	3,43
224	356SZ	16081,04	0,6	80	20	80	1235,02	29,69
225	358SZ	5059,59	0,6	80	20	80	388,58	9,34
226	359SZ	2218,269	0,6	80	20	80	170,36	4,10
227	360SZ	1342,303	0,6	80	20	80	103,09	2,48
228	361SZ	5449,164	0,6	80	20	80	418,50	10,06
229	363SZ	6632,975	0,6	80	20	80	509,41	12,25
230	378SZ	2099,641	0,6	80	20	80	161,25	3,88
231	380SZ	6792,323	0,6	80	20	80	521,65	12,54
232	383SZ	35524,91	0,6	80	20	80	2728,31	65,58
233	384SZ	4944,941	0,6	80	20	80	379,77	9,13

L.p.	Strefa	P _{tn} [m ²]	NIZ	W _{kor} [%]	PCB _{zm} [%]	PCB _m [%]	PUM [m ²]	Chłonność [os]
234	385SZ	18120,38	0,6	80	20	80	1391,65	33,45
235	386SZ	6126,987	0,6	80	20	80	470,55	11,31
236	387SZ	12834,91	0,6	80	20	80	985,72	23,70
237	390SZ	7467,197	0,6	80	20	80	573,48	13,79
238	391SZ	5972,701	0,6	80	20	80	458,70	11,03
239	392SZ	6184,648	0,6	80	20	80	474,98	11,42
240	393SZ	1348,683	0,6	80	20	80	103,58	2,49
241	394SZ	11962,23	0,6	80	20	80	918,70	22,08
242	395SZ	4793,376	0,6	80	20	80	368,13	8,85
243	416SZ	581,3924	0,6	80	20	80	44,65	1,07
SUMA								8352,58

Źródło: opracowanie własne

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie obliczono zgodnie ze wzorem:

$$CH = PUM_s / P_{20}$$

gdzie:

CH - chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej;

PUM_s – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań;

P₂₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Tabela 3 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

PUM _s [m ²]	P ₂₀ [m ² /os]	Chłonność [os]
434 367,54	41,6	10 441,53

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w wyznaczonych strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 powyższej ustawy, chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Tereny wyznaczone w projekcie planu ogólnego gminy Rogów nie spełniają powyższych wymagań, gdyż suma chłonności terenów niezabudowanych objętych strefami SW, SJ oraz SZ wynosi **2088%** zapotrzebowania na nową zabudowę oraz jest w stanie zaspokoić zapotrzebowanie na nową zabudowę dla **10441,53 osób**. W związku z przekroczeniem 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zgodnie z art. 13d ust. 3 powyższej ustawy, nie wyznacza się stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 powyższej ustawy dla terenów innych niż określone w art. 13d ust. 1 powyższej ustawy.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729). Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic;

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia;

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$P_p = 25\% * (6\,196\,908,71\,m^2 - 2\,593\,533,28\,m^2) = 900\,843,85\,m^2$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 804 881,96 m². Rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy wyrównano je do granic działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie.

Obszarów uzupełnienia zabudowy nie wyznaczono dla terenów Obszaru Chronionego Krajobrazu Mrogi i Mroźnicy w pasie o szerokości 20 m od granic wód powierzchniowych rzeki Mrogi.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym wyznaczono na terenie gminy Rogów obszary uzupełnienia zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem terenów nieposiadających obowiązujących planów miejscowych oraz obszarów, dla których ustalono strefy planistyczne o profilu funkcjonalnym innym niż przeznaczenie w obowiązujących planach miejscowych, w tym stref planistycznych umożliwiającą realizację funkcji mieszkaniowej.

3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) obszar zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Tego rodzaju struktura urbanistyczna, typowa dla centrów dużych miast, tworzy zwarte kwartały, często w formie pierzei ulicznych, z usługami zlokalizowanymi na parterach budynków lub w oficynach.

Ze względu na specyfikę tej zabudowy, wymaga ona szczególnych zasad planowania przestrzennego – uwzględniających m.in. jej intensywność, powierzchnię zajmowaną przez zabudowę oraz odległości od innych budynków. Nowe inwestycje, które mają uzupełniać lub kontynuować istniejące założenia urbanistyczne, muszą dostosować się do aktualnej struktury przestrzennej i historycznych podziałów działek, przyjmując zbliżone parametry w zakresie formy zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 20 ust. 3 pkt 1b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w planach miejscowych dla terenów położonych w obszarze zabudowy śródmiejskiej umożliwia się określenie udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej dany teren.

Warto również podkreślić, że kwalifikacja danego terenu jako obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym stanowi istotny instrument polityki przestrzennej jednostki samorządu terytorialnego. Z punktu widzenia stosowania przepisów prawa miejscowego oraz przepisów odrębnych, przyjęcie takiego oznaczenia determinuje zarówno zakres dopuszczalnych parametrów inwestycji, jak i możliwość odstąpienia od niektórych wymogów technicznych wynikających z rozporządzeń wykonawczych. Co istotne, wskazanie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym stanowi podstawę prawną do odmiennego traktowania określonych wskaźników urbanistycznych w ramach procesu sporządzania planów miejscowych, a także podczas indywidualnych rozstrzygnięć administracyjnych, takich jak wydawanie decyzji o warunkach zabudowy czy pozwoleń na budowę. Tego rodzaju rozróżnienie znajduje uzasadnienie w potrzebie ochrony ładu przestrzennego, zachowania ciągłości historycznej tkanki miejskiej oraz zapewnienia spójności funkcjonalnej i estetycznej przestrzeni śródmiejskiej.

Uwzględniając powyższą specyfikę oraz wymagania wyznaczania obszaru zabudowy śródmiejskiej na obszarze opracowania planu ogólnego gminy Rogów nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej.

4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Gminne ustalenia standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym są kontynuacją polityki przestrzennej gminy Rogów wynikającej z dotychczasowych dokumentów planistycznych. Przy wyznaczaniu gminnych standardów urbanistycznych uwzględniono również wskazania i wytyczne zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym. W celu zapewnienia zrównoważonego i harmonijnego rozwoju przestrzennego, będącego

jednym z celów Strategii Rozwoju Gminy Rogów do 2030 roku. Podwyższono wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla niektórych wyznaczonych stref planistycznych względem zapisów z obowiązujących planów miejscowych. Przy ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych wzięto pod uwagę również stan rzeczywisty zabudowy. Wskaźniki oraz parametry niektórych obszarów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych zgeneralizowano na potrzeby przeciwdziałania chaosowi przestrzennemu i w celu uporządkowania przestrzeni gminy Rogów.

Zgodnie z art. 13e ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejsze niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:

- 1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- 2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej wymienionych w art. 13f ust. 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Wyznaczenie stref planistycznych poprzedzało wykonanie szeregu analiz obejmujących lokalne i ponadlokalne uwarunkowania. Strefy planistyczne w pierwszej kolejności wyznaczono w oparciu o istniejące zapisy z obowiązujących planów miejscowych zachowując przede wszystkim zasięg terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej. Dla nowo wyznaczonych terenów mieszkaniowych oraz terenów, których przeznaczenie zmieniło się względem obowiązujących planów miejscowych wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w gminie Rogów jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W konsekwencji, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyznacza się na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają obligatoryjny oraz fakultatywny zakres ustaleń w ramach profili funkcjonalnych poszczególnych stref

planistycznych. W planie ogólnym gminy Rogów uwzględniono zarówno obligatoryjne, jak i fakultatywne wskaźniki i parametry.

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono bazując na wykonanej inwentaryzacji urbanistycznej stanu istniejącego, zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wykorzystując dane pochodzące z baz danych:

- 1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Dla każdej strefy ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z minimalnymi wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 3 grudnia 2024 r., dotyczącym zmiany rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z upoważnieniem wynikającym z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia dla stref planistycznych objętych obowiązującymi planami miejscowymi, dla których w planach miejscowych określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niższy niż wynikający z załącznika nr 1 do rozporządzenia, ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż wynikający z ustaleń planu miejscowego.

GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

W planie ogólnym gminy Rogów nie wyznacza się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

ZASADY WYZNACZANIA POSZCZEGÓLNYCH STREF PLANISTYCZNYCH WRAZ Z WSKAŹNIKAMI ORAZ PARAMETRAMI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

1) SW - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:

Strefy planistyczne SW wyznaczono w oparciu o tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny o dużym potencjale dla rozwoju funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Strefy te wyznaczono z poszanowaniem ładu przestrzennego gminy Rogów oraz zachowując zgodność z celami Strategii Rozwoju Gminy Rogów do 2030 roku. W projekcie planu ogólnego gminy Rogów wyznaczono 16 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SW przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6 – 2,0,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 – 17 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40 – 75%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15 – 30%;

2) SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:

Strefy planistyczne SJ wyznaczono w oparciu o tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy te wyznaczono również w wyniku uwzględnienia części z wniosków, których pozytywne rozpatrzenie nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny gminy Rogów oraz zgodność z celami Strategii Rozwoju Gminy Rogów do 2030 roku. W projekcie planu ogólnego gminy Rogów wyznaczono 297 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SJ przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 1,2,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 15 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 60%;

3) SZ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową:

Strefy planistyczne SZ wyznaczono w oparciu o tereny istniejącej zabudowy zagrodowej oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy zagrodowej. Strefy te wyznaczono również w wyniku uwzględnienia części z wniosków, których pozytywne rozpatrzenie nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny gminy Rogów oraz zgodność z celami Strategii Rozwoju Gminy Rogów do 2030 roku. W projekcie planu ogólnego gminy Rogów wyznaczono 416 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SZ przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6 – 1,2,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 15 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 – 50%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) SU - Strefa usługowa:

Strefy planistyczne SU wyznaczono w oparciu o tereny istniejącej zabudowy usługowej oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy usługowej z wyłączeniem terenów mieszkaniowo - usługowych, dla których wyznaczono strefy SW, SJ lub w niektórych przypadkach SZ. Strefy SU wyznaczono również w wyniku uwzględnienia części z wniosków, których pozytywne rozpatrzenie nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny gminy Rogów oraz zgodność z celami Strategii

Rozwoju Gminy Rogów do 2030 roku. W projekcie planu ogólnego gminy Rogów wyznaczono 50 stref usługowych (SU) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SU przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3 – 2,0,
- maksymalna wysokość zabudowy: 8 – 16 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10 – 70%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 – 60%;

5) SP - Strefa gospodarcza:

Strefy planistyczne SP wyznaczono w oparciu o tereny istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy produkcyjnej oraz produkcyjno – usługowej. Strefy te wyznaczono również w wyniku uwzględnienia części z wniosków, których pozytywne rozpatrzenie nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny gminy Rogów oraz zgodność z celami Strategii Rozwoju Gminy Rogów do 2030 roku. W projekcie planu ogólnego gminy Rogów wyznaczono 19 stref gospodarczych (SP) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SP przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2 – 1,2,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 16 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15 – 80%;

6) SR - Strefa produkcji rolniczej:

Strefy planistyczne SR wyznaczono w oparciu o tereny istniejącej zabudowy produkcji rolniczej, tereny sąsiadujące z zabudową zagrodową oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy produkcji rolniczej. W projekcie planu ogólnego gminy Rogów wyznaczono 64 stref produkcji rolniczej (SR) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SR przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6 – 1,0,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 – 50%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

7) SI - Strefa infrastrukturalna:

Strefy planistyczne SI wyznaczono w oparciu o istniejące tereny infrastruktury technicznej, w szczególności o powierzchni przekraczającej 5000 m² oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną. Strefy te wyznaczono z poszanowaniem ładu przestrzennego gminy Rogów oraz zachowując zgodność z celami Strategii Rozwoju Gminy Rogów do 2030 roku. Strefę SI wyznaczono również dla innych terenów takich jak: parkingi i drogi. W projekcie planu ogólnego gminy Rogów wyznaczono 23 strefy infrastrukturalne (SI) o zróżnicowanych parametrach zabudowy. Dla terenów dróg wyznaczonych osobnymi strefami

SI nie przyjęto wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu z wyłączeniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla wyznaczonych stref SI, dla których przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalono je w zakresie przedstawionym poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 0,8,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 12 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 – 40%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 – 60%;

8) SN - Strefa zieleni i rekreacji:

Strefy planistyczne SN wyznaczono w oparciu o istniejące tereny zieleni oraz tereny zieleni wskazane w obowiązujących planach miejscowych. Strefy te wyznaczono z poszanowaniem ładu przestrzennego gminy Rogów oraz zachowując zgodność z celami Strategii Rozwoju Gminy Rogów do 2030 roku. W projekcie planu ogólnego gminy Rogów wyznaczono 10 stref zieleni i rekreacji (SN) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SN przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2 – 0,6,
- maksymalna wysokość zabudowy: 5 – 18 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10 – 30%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 – 80%;

9) SC - Strefa cmentarzy:

Strefę planistyczną SC wyznaczono w granicach istniejącego i funkcjonującego cmentarza w Rogowie. W projekcie planu ogólnego gminy Rogów wyznaczono jedną strefę cmentarzy (SC).

Dla wyznaczonej strefy SC przyjęto następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
- maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

10) SG – Strefa górnictwa

Strefy planistyczne SG wyznaczono w granicy funkcjonujących obszarów górniczych chroniąc je przed zagospodarowaniem stanowiącym zagrożenie dla prowadzenia eksploatacji złóż kopalin. W projekcie planu ogólnego gminy Rogów wyznaczono 2 strefy górnictwa (SG).

Dla wyznaczonych stref SG nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

11) SO – Strefa otwarta

Strefy planistyczne SO wyznaczono przede wszystkim dla terenów w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, lasów, terenów złóż kopalin pozbawionych obszarów górniczych oraz terenów z zakazem zabudowy. Strefy SO nie wyznaczono dla

terenów w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego w przypadku innego istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia. W projekcie planu ogólnego gminy Rogów wyznaczono 165 stref otwartych (SO).

Dla wyznaczonych stref SO nie przyjęto żadnych wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyjątkiem są strefy SO wyznaczone w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego. Dla stref tych określono zerowe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu z wyjątkiem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, której nie ustalono. W granicach rezerwatów również wyznaczono strefy SO o zerowych wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania terenu, z wyjątkiem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, którą określono na poziomie 100% w celu uniknięcia ingerencji w funkcjonowanie terenów rezerwatów i zapewnia im możliwie największej ochrony przed zmianą przeznaczenia.

12) SK - Strefa komunikacyjna:

Strefy planistyczne SK wyznaczono dla istniejących oraz planowanych terenów komunikacyjnych, w tym dróg o klasie drogi zbiorczej lub wyższej, które wskazano w obowiązujących planach miejscowych lub wydano dla nich decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID). Strefę tą wyznaczono również dla niektórych terenów parkingów. W projekcie planu ogólnego gminy Rogów wyznaczono 12 stref komunikacyjnych (SK).

Dla wyznaczonych stref SK nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku niektórych stref planistycznych wydzielono osobne strefy planistyczne o zerowym wskaźniku dotyczącym: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla wydzielonych stref komunikacyjnych i stref infrastrukturalnych przyjęto zerowe wartości dla maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy nie określono.

Wprowadzone podziały wynikają z aktualnego zasięgu obszarów zagrożenia powodziowego raz na 10 lat i raz na 100 lat oraz zasięgu wód powierzchniowych rzeki Mrogi w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Mrogi i Mroźnicy.

Parametry stref wydzielonych z uwagi na przywołane ograniczenia nie zostały wykazane w przedstawionych wcześniej zakresach przyjętych wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu przypisanych dla poszczególnych stref. Dla stref tych ograniczono również wyznaczone dodatkowe profile funkcjonalne.

Ustalenia planu ogólnego gminy Rogów nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie, a jedynie stanowią maksymalne i minimalne ramy dla potencjalnego zagospodarowania obszaru znajdującego się w obszarze danej strefy. Przeznaczenie terenu, mieszczące się w katalogu ustalonym w ramach danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, niewykraczające poza ramy wyznaczone w planie ogólnym gminy Rogów, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Tabela 4 Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy w projekcie planu ogólnego gminy Rogów

UWARUNKOWANIE	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	Ustalenia planu ogólnego oparto o cele strategiczne zawarte w Strategii Rozwoju Gminy Rogów do 2030 roku czyli: - zwiększenie atrakcyjności gospodarczej Gminy Rogów; - poprawa jakości życia mieszkańców Gminy Rogów; - zrównoważony i harmonijny rozwój przestrzenny Gminy Rogów. Ustaleniami planu ogólnego kształtowany jest ład przestrzenny, przy uwzględnieniu istniejących i projektowanych układów komunikacyjnych oraz dostępności do terenów zieleni i elementów infrastruktury społecznej.
USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	Uwzględniono ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego przy wyznaczaniu obszarów funkcjonalnych. Uwzględniono obszary podlegające ochronie oraz istniejące i projektowane uwarunkowania komunikacyjne.
ISTNIEJĄCA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA GMINY	Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy w oparciu o analizy istniejącego i postulowanego zagospodarowania oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
STAN SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE, TERENY O PRZEZNACZENIU UMOŻLIWIAJĄCYM REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	W ustaleniach planu ogólnego uwzględniono przeznaczenia terenów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w tym umożliwiające lokalizację funkcji mieszkaniowej, jak również tereny, na których wnioskowano o nową zabudowę mieszkaniową.

FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	W ustaleniach planu ogólnego uwzględniono występujące formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (w tym pomniki przyrody, rezerваты, Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Doliny Mrogi i lokalizację Obszaru Chronionego Krajobrazu Mrogi i Mrożycy, dla którego w granicach wód powierzchniowych rzeki Mrogi przyjęto parametry uniemożliwiające lokalizację nowej zabudowy kubaturowej).
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 m OD STOPY WAŁU	Uwzględniono biorąc pod uwagę zasięg i obowiązujące przepisy dla obszarów zagrożenia powodziowego, istniejące zagospodarowanie na tych terenach oraz przeznaczenie określone w obowiązujących planach miejscowych.
OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	Ustalenia planu ogólnego dla obszarów gruntów zmeliorowanych uwzględniają przeznaczenie określone w obowiązujących planach miejscowych, zgodne z wytycznymi dotyczącymi funkcjonowania oraz utrzymania gruntów zmeliorowanych.
TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego brak terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których ruchy te występują.
STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	Uwzględniono obowiązujące przepisy dotyczące stref ochronnych ujęć wody.
OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego brak obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.
TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	W obszarze udokumentowanych obszarów górniczych: Stefanów A, Kotulin II, Kotulin III – Pole A, Kotulin III – Pole B wyznaczone zostały strefy górnictwa (SG).
UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	Ustalenia planu ogólnego nie kolidują z potencjalną eksploatacją złóż kopalin znajdujących się na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego. Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego brak natomiast kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.

OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego brak obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej.
ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE NAD ZABYTKAMI OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	Ustalenia planu ogólnego uwzględniają formę ochrony zabytków w gminie, przez ustalenie wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obiektów zabytkowych oraz w ich otoczeniu, z uwzględnieniem skali obiektów zabytkowych i ograniczeniem możliwych przekształceń. Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary uznane za Pomniki Zagłady oraz ich strefy ochronne.
TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego brak terenów zamkniętych innych niż kolejowe, dla których wyznacza się strefę komunikacyjną.
OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ograniczonego użytkowania.
OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	Ustalenia planu ogólnego umożliwiają działania związane z przekształceniami, rehabilitacją, rekultywacją oraz remediacją terenów. Na terenie gminy Rogów nie wskazano obszarów wymagających rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	Ustalenia planu ogólnego nie kolidują z działaniami rewitalizacyjnymi, porządkując strukturę przestrzenną na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji. Działaniami rewitalizacyjnymi należy objąć centrum miejscowości Rogów.
OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego brak obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją, wymagających uwzględnienia w planie ogólnym.

GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE,	Dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych zachowano przeznaczenie chroniące te grunty, o ile nie zostało ono zmienione w obowiązujących planach miejscowych. Zmieniono przeznaczenie niektórych gruntów rolnych na przeznaczenie nierolnicze w wyniku uwzględnienia części wniosków i rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy zachowując zgodność z celami Strategii Rozwoju Gminy Rogów do 2030 roku.
ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego brak zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego brak obszarów pasa nadbrzeżnego.
ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	Ustalenia planu ogólnego uwzględniają istniejące oraz planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej oraz technicznej, wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.
REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	W Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego na obszarze gminy Rogów zidentyfikowano 12 krajobrazów. Jeden z nich został uznany za krajobraz priorytetowy, dla którego określono wnioski i rekomendacje, które zostały uwzględnione w ustaleniach planu m.in. przez tworzenie elementów ciągłości systemów ekologicznych, ochronę istniejących założeń przyrodniczo-kulturowych, uwzględnienie lokalizacji Obszaru Chronionego Krajobrazu Mrogi i Mroźnicy oraz skali zabudowy poszczególnych części gminy i uwzględnienie dopuszczonych form zagospodarowania terenu w granicach krajobrazu priorytetowego.

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	Na potrzeby planu ogólnego gminy Rogów zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne, którego zapisy uwzględniono przy wyznaczaniu stref planistycznych i innych ustaleń planu ogólnego.
ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	Tereny mieszkaniowe wyznaczono na obszarze gminy Rogów uwzględniając zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na terenach o przeznaczeniu w planach miejscowych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, terenach zagospodarowanych na ten cel oraz w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy. Chłonność wyznaczonych stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej przekracza 130% zapotrzebowania na nową zabudowę, w związku z tym nowe tereny mieszkaniowe wyznaczono dla obszarów określonych w ustawie.

Źródło: opracowanie własne