

UZASADNIENIE

do uchwały Nr z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Rogów i fragmentu obrębu Rogów PGR

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy Rogów uchwałą Nr XII/55/2025 z dnia 25 marca 2025 r. przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Rogów i fragmentu obrębu Rogów PGR.

Charakterystyka, w tym główny powód sporządzania planu

Obszar objęty Planem zajmuje powierzchnię około 10,0 ha położony jest w centralnej części Gminy w obrębie Rogów oraz Rogów PRG (działka nr 83), w powiecie brzezińskim, w województwie łódzkim.

Tereny objęte planem w większości są zagospodarowane – zakład przetwórstwa zbożowego oraz tereny użytkowane rolniczo. Obszar sąsiaduje bezpośrednio z drogą krajową nr 72. W jego bliskim sąsiedztwie znajduje się również linia kolejowa.

W granicach obszaru nie stwierdzono występowania obiektów chronionych na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zieleń w obszarze kształtowana jest głównie przez zieleń niską (trawy, łąki, krzewy), z niewielkim udziałem zieleni wysokiej.

W granicach obszaru objętego planem nie stwierdzono występowania form ochrony przyrody wskazane w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, tj.: parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, rezerwatów przyrody lub obszarów sieci Natura 2000.

Zmiany w przeznaczeniu i zasięgu terenów jakie wprowadza Plan w stosunku do stanu istniejącego polegają przede wszystkim na wyznaczeniu terenu produkcji przemysłowej lub składów i magazynów celem zwiększenia zasięgu terenu produkcji – umożliwienie rozwoju istniejącego zakładu przetwórstwa zbożowego.

W obszarze obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów dla fragmentu miejscowości Rogów, przyjęta uchwałą Nr 37/VIII/2001 Rady Gminy Rogów z dnia 27 listopada 2001 r.

Do Gminy Rogów z wnioskiem o dokonanie zmiany obowiązującego planu miejscowego zwrócił się przedsiębiorca planujący realizację inwestycji produkcyjnej. Wniósł o przeznaczenie działek na cele lokalizacji zabudowy produkcyjnej.

Projektowane przeznaczenie terenu ma za zadanie wprowadzenie odpowiednich regulacji w stosunku do istniejącego sposobu zagospodarowania, sprostanie potrzebom mieszkańców, inwestorów oraz gminy Rogów i dostosowanie terenów do kierunku rozwoju gminy Rogów w zgodzie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów.

Obszar planu znajduje się poza granicami krajobrazów priorytetowych wyznaczonych w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego przyjętym uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego oraz poza obszarami i obiektami, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym w Audycie nie sformułowano dla obszaru planu rekomendacji i wniosków dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zwaną dalej *ustawą opizp*, oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. 2021 poz. 2404).

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych, jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy opizp sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Procedura sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy opizp 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*.

Wójt Gminy Rogów w dniu 26 czerwca 2025 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Rogowie oraz na stronie internetowej gminy Rogów, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy opizp oraz art. 39, art. 46 pkt 1, art. 54 ust. 2 i 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* poinformował o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko mogły być składane w terminie do dnia 18 lipca 2025 r. w postaci papierowej na adres: Urząd Gminy w Rogowie, ul. Żeromskiego 23, 95-063 Rogów lub elektronicznej na adres email: sekretariat@rogow.eu lub za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej ePUAP Urzędu Gminy w Rogowie.

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy w Rogowie nie wpłynął żaden wniosek.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy opizp. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy opizp 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 ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Rogowie oraz na stronie internetowej gminy Rogów o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) terminie prowadzenia konsultacji społecznych w dniach od do obejmujących:
 - a) zbieranie uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od do
 - b) dyżur projektanta w dniu o godz. w Urzędzie Gminy w Rogowie, ul. Żeromskiego 23, 95-063 Rogów;
 - c) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, w dniu o godz. w Urzędzie w Rogowie, ul. Żeromskiego 23, 95-063 Rogów.
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;

W dniu przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte. Na zorganizowany dyżur oraz spotkanie otwarte, poza pracownikiem Urzędu w Rogowie oraz projektantem planu nie przybył żaden zainteresowany.

Uwagi do projektu Planu mogły być zgłaszane do dnia W przewidzianym okresie, tj. w dniach od do do Urzędu Gminy w Rogowie nie wpłynęły żadne uwagi.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwala rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, rozstrzyga się o sposobie ich realizacji.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy opizp, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w następujący sposób:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz umożliwienie realizacji nowych inwestycji zaspokajających potrzeby lokalnej społeczności;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie: ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy instalacji do magazynowania paliw wykorzystywanych na potrzeby zakładów na terenie IPP-PS, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zakazu lokalizacji instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów; zakaz nie dotyczy przetwarzania odpadów pochodzących z magazynowania produktów rolno-spożywczych oraz z zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego oraz zakazu lokalizacji zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 5) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalono ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie: zasad ochrony środowiska, obowiązku kształtowania zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w tym urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania i wyznaczenie terenów rozwoju nowej zabudowy, jako kontynuacji istniejącego sposobu zagospodarowania terenów w obszarze oraz terenów dróg publicznych;
- 8) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w jak najmniejszym stopniu ingerującym w prawo własności, uzasadnionym wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez dopuszczenie realizacji celów publicznych w obszarze objętym planem, w tym stworzenie warunków dla rozwoju sieci infrastrukturalnych, oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 10) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie zasad rozwoju sieci infrastruktury technicznej oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy, a także możliwości lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych

- w planie zasadach; ustalenie wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym;
- 12) 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 opizp 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* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Rogów i na stronie internetowej gminy Rogów,
 - b) *udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od do w okresie konsultacji społecznych w siedzibie Urzędu Gminy w Rogowie,*
 - c) *zorganizowanie i przeprowadzenie dyżuru projektanta i spotkania otwartego w dniu*,
 - d) *umożliwienie składania wniosków do planu i uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu,*
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Gminy w Rogowie;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy opizp sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – intensyfikację zabudowy przewiduje się na terenach częściowo zabudowanych, posiadających dostęp do dróg publicznych;
- 2) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – projektowane tereny zabudowy stanowią rozszerzenie zasięgu terenów już zabudowanych, posiadają dostęp do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej pozwalające na obsługę zabudowy zarówno istniejącej jak i projektowanej.

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

Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń przedmiotowego Planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym*. Na obszarze objętym Planem występują zadania, na których realizację konieczny będzie wykup gruntów. Gmina pokryje również koszty urządzenia terenów przeznaczonych na realizację celów publicznych o znaczeniu lokalnym – budowę lub modernizację istniejących dróg publicznych. Gmina poza kosztami związanymi z realizacją ww. inwestycji zostanie również obciążona kosztami związanymi z realizacją

sieci infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna). Realizacja inwestycji celu ponadlokalnego z zakresu układu drogowego nie będzie obciążała gminy Rogów. Koszty jej ewentualnej modernizacji będzie ponosił zarządca drogi.

Przewiduje się, iż występuje możliwość wpływu do budżetu Gminy z tytułu realizacji ustaleń niniejszego Planu z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – opłata planistyczna oraz dochodów z tytułu podatku od nieruchomości w okresie 5-letnim.

Wójt Gminy Rogów, zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy opizp przedstawił Radzie Gminy Rogów projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Rogów i fragmentu obrębu Rogów PGR, którego część tekstowa stanowi treść uchwały, a część graficzna (rysunek planu) stanowi załącznik nr 1 do uchwały, załącznikiem nr 2 – rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego oraz załącznikiem nr 3 – danymi przestrzennymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.