

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY ROGÓW

z dnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945), w związku z uchwałą Nr 243/XXXIV/2018 z dnia 8 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Rogów PGR, **Rada Gminy Rogów** stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów, przyjętego uchwałą Nr 221/XXXIX/2014 Rady Gminy w Rogowie z dnia 25 czerwca 2014 r., **uchwala, co następuje:**

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

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

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

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

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

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

- niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, loggii, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 2,0 m od wyznaczonej linii,
 - detali wystroju architektonicznego,
 - c) części podziemnych budynków;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. 1. Ustala się:

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

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

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

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

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

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

c) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 11) w **granicach terenów zmeliorowanych**, oznaczonych na rysunku planu, w przypadku zmiany sposobu użytkowania terenów, na których występują urządzenia melioracyjne, ustala się obowiązek przebudowy tych urządzeń w sposób umożliwiający prawidłowe ich funkcjonowanie; warunki przebudowy urządzeń melioracyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

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

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

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

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

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

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

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

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

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

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

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

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

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

- 5) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m;
- 6) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 30° do 45° lub dachy płaskie;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000,0 m².

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

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

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

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

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

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

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

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: 1KDG – od 18,5 m do 61,5 m, 2KDG – od 33,4 m do 53,6 m;
- 2) szerokość jezdni zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

- 3) lokalizacja obiektów i urządzeń niezwiązanych z prowadzeniem ruchu, w tym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej przyległych działek lub terenów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze planu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: 1KDL – od 12,0 m do 31,9 m, 2KDL – od 10,0 m do 27,4 m;
- 2) szerokość jezdni zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

- 3) lokalizacja obiektów i urządzeń niezwiązanych z prowadzeniem ruchu, w tym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 4) obsługa komunikacyjna przyległych działek z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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

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

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

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

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 26. W granicach obszaru tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów dla fragmentu wsi Marianów, Rogów Osada, Rogów PGR, Rogów, przyjętej uchwałą Nr 37/VIII/2001 Rady Gminy w Rogowie z dnia 27 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 19 z dnia 23 stycznia 2002 r.).

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogów.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Rogów