

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ROGÓW

z dnia 2019 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 i 1309) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730 i 1009), w związku z uchwałą Nr IV/23/2019 Rady Gminy Rogów z dnia 6 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 361 i 848/1 w Rogowie, **Rada Gminy Rogów** stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów, przyjętego uchwałą Nr 221/XXXIX/2014 Rady Gminy w Rogowie z dnia 25 czerwca 2014 r., **uchwała, co następuje:**

Rozdział 1
Przepisy ogólne

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

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1 000, stanowiącego **załącznik Nr 1** do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego **załącznik Nr 2** do uchwały.

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

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

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

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

8) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rogów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

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

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

Rozdział 2

Ustalenia przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zagospodarowania

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

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

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

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

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

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

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami § 6;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;

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

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

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

§ 10. Granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

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

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

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

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

- 1) brak wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem wewnętrznym – potrzeby nie występują;

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

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu** ustala się:
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy, rozbudowy lub wymiany,
 - b) możliwość lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym poprzez istniejące przewody oraz nowe przewody lokalizowane zgodnie z wymogami lit. b;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wody, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
 - b) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – 32 mm,
 - c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych** ustala się:
 - a) możliwość odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te muszą zostać odprowadzone, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, do ziemi:
 - na nieutwardzony teren działki,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do ziemi lub wód powierzchniowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu odprowadzania ścieków,
 - c) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej nie może zakłócać stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw

- ekologicznych, w tym niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
 - a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii,
 - b) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych, z zachowaniem wymogów pkt 9;
 - 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego** ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych,
 - b) możliwość wykorzystania gazu w urządzeniach wytwarzających ciepło lub urządzeniach kogeneracyjnych;
 - 8) w zakresie **dostępu do połączeń telekomunikacyjnych oraz systemu telekomunikacyjnego** ustala się zaopatrzenie w łącza z sieci przewodowych i bezprzewodowych oraz możliwość budowy obiektów i urządzeń przewodowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
 - 9) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii** ustala się możliwość budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, jako związanych z zabudową zlokalizowaną na działce budowlanej:
 - a) wykorzystujących energię wiatru – o mocy nie większej niż 10 kW,
 - b) wykorzystujących energię inną niż energia wiatru – o mocy nie większej niż 100 kW.

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

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

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

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

Rozdział 3 Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. W granicach obszaru tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Rogów, przyjętej uchwałą Nr 49/XII/2007 Rady Gminy Rogów z dnia 5 grudnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 35 z dnia 5 lutego 2008 r.).

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogów.

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