

UCHWAŁA Nr LVI/313/2023

Rady Gminy Rogów z dnia 18 maja 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Rogów PGR – etap II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) w związku z uchwałą Nr XXXIII/184/2021 Rady Gminy Rogów z dnia 19 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Rogów PGR – etap II oraz 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., zmienionego uchwałą nr LVI/312/2023 Rady Gminy Rogów z dnia 18 maja 2023 r., **uchwała się, co następuje:**

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Rogów PGR- etap II, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru planu, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Nr XXXIII/184/2021 Rady Gminy Rogów z dnia 19 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów obrębu Rogów PGR – etap II.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik Nr 3.

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

§2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; nie dotyczy to części podziemnych budynków; okapy i gzymsy mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;

- 4) **obręb** – należy przez to rozumieć obręb ewidencyjny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ewidencji gruntów i budynków;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, opisujący kolory przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru objętego planem a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 8) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorii przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 9) **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;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 12) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

2. 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) linie zabudowy nieprzekraczalne;
 - 4) przeznaczenie terenów;
 - 5) strefa zieleni;
 - 6) strefa ochronna I obszaru kolejowego;
 - 7) strefa ochronna II obszaru kolejowego;
 - 8) granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych;
 - 9) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
 - 10) obiekt zabytkowy objęty ochroną ustaleniami planu;
 - 11) wymiar wyrażony w metrach.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, są oznaczeniami informacyjnymi.

ROZDZIAŁ 2

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

§4. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem **MNU**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **PU**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 5) teren infrastruktury kolejowej, oznaczony symbolem **KK**;
- 6) tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**,
 - b) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**;
- 7) tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, oznaczone symbolem **KP**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu lokalnym linie rozgraniczające:
 - a) tereny dróg dojazdowych KDD,
 - b) tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych KP;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym: linie rozgraniczające teren drogi zbiorczej KDZ.

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 2, w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, drogi zapewniające dojścia i dojazdy do działek budowlanych, zieleń, obiekty małej architektury, budynki gospodarcze, garaże, obiekty związane z obsługą obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem.

§5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizowanie na wyznaczonym terenie wyłącznie obiektów lub urządzeń o funkcji zgodnej z ustalonym dla terenu przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13;
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych;
- 3) nakaz ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 4) określa się zasady lokalizacji budynków: warunki lokalizacji budynków w obszarze określają łącznie:
 - a) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) wymogi przepisów odrębnych, w tym z zakresu budownictwa;
- 5) w zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki:
 - a) ścian budynków:
 - zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych, elementów winylowych, szkła refleksyjnego,

- nakazuje się stosowanie jasnych kolorów powierzchni ścian; obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie nie więcej niż trzech odcieni; dopuszcza się zastosowanie kolorów ciemniejszych i bardziej jaskrawych na powierzchni ściany nieprzekraczającej 20% powierzchni elewacji; wymogu tiretu nie stosuje się do elewacji wykonanych z kamienia, niebarwionych cegły, drewna lub stali,
- b) pokrycia dachów:
 - nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów spadzistych obiektów na działce budowlanej,
 - dla dachów spadzistych nakazuje się stosowanie pokrycia w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu lub szarości.

§6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji **przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko** określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, w tym dróg;
- 4) zakaz lokalizacji **przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, w tym dróg, oraz bocznicy i linii kolejowych;
- 5) zakaz lokalizacji instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów; zakaz nie dotyczy wstępnego magazynowania u wytwórcy odpadów;
- 6) zakaz 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;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub likwidację urządzeń melioracji wodnych i kanałów na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 9) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §13 pkt 5;
- 10) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §13 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 4,
 - c) obszar zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 403 „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny–Lipce Reymontowskie” oraz nr 404 „Zbiornik Tomaszów–Koluszki”; zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych,
 - d) eksploatację istniejących ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 11) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,
 - c) zakaz lokalizacji składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętne;
- 12) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym** poprzez respektowanie wymogów w zakresie rozmieszczenia urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 10 lit. b; niezależnie od ww. wymogów ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wskazuje się obszar wpisany do rejestru zabytków - linię kolejki wąskotorowej (nr A/1000 w rejestrze zabytków), oznaczony na rysunku planu jako obszar wpisany do rejestru zabytków; warunki prowadzenia wszelkich prac w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 2) obejmuje się ochroną posterunek dróżnika, oznaczony na rysunku planu jako obiekt zabytkowy objęty ochroną ustaleniami planu, dla którego zakazuje się rozbudowy, nakazuje się zachowanie istniejącej formy, rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych oraz rodzaju materiałów wykończeniowych i pokrycia dachu;
- 3) wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.

§8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obszarami przestrzeni publicznej są tereny: tereny dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD), oraz tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych (KP);
- 2) dla przestrzeni publicznych, wymienionych w pkt 1:
 - a) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) budynków: zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) wiat i zadaszeń: nieprzekraczająca wysokości, określonej w ustaleniach szczegółowych, mających zastosowanie dla budynków o funkcji gospodarczej, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej,
 - c) obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU) nieprzekraczająca wysokości określonej w przepisach odrębnych dla infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu; na pozostałych terenach spełniająca wymogi przepisów odrębnych,
 - d) pozostałych obiektów budowlanych: nieprzekraczająca 25,0 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; ograniczeń nie stosuje się do obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej uwzględniającą powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych i kondygnacji podziemnych budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;

- 5) możliwość zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontów oraz zmiany sposobu użytkowania, przy czym rozbudowa musi respektować wyznaczone linie zabudowy;
- 6) powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji stanów prawnych oraz działek powstających w wyniku wydzielenia działek istniejących działek pod wyznaczone w planie drogi publiczne, ciągi piesze lub drogi wewnętrzne;
- 7) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów 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, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, o szerokości 12,0 m, której środek stanowi oś linii; w strefie zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych budynków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
- 2) ograniczenia zawarte w pkt 1 związane są ściśle z przebiegiem czynnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV; w przypadku likwidacji linii, jej skablowania lub zmiany przebiegu ograniczenia nie mają zastosowania;
- 3) obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami §7;
- 4) ochronie podlega ujęcie wód podziemnych, oznaczone na rysunku planu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 5) w strefach zieleni, oznaczonych na rysunku planu:
 - a) zakazuje się lokalizacji budynków oraz wiat,
 - b) nakazuje się:
 - zachowanie terenu jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, z wyjątkiem powierzchni zajętej pod infrastrukturę techniczną, w tym dojścia i dojazdy,
 - wprowadzenie nasadzeń zieleni z wyjątkiem powierzchni zajętej pod infrastrukturę techniczną,
 - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 6) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) wyznacza się na rysunku planu strefę ochronną I obszaru kolejowego, w której obowiązują zakazy oraz warunki odstępstw od zakazów w sytuowaniu budynków i budowli określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
 - b) wyznacza się na rysunku planu strefę ochronną II obszaru kolejowego, w której obowiązują ograniczenia w sadzeniu drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 7) innych wymogów nie ustala się; w obszarze planu nie występują: obszary i tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) możliwość przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez teren drogi zbiorczej KDZ;
 - 2) obsługę komunikacyjną obszaru poprzez teren drogi zbiorczej KDZ, teren drogi lokalnej KDL, tereny dróg dojazdowych KDD, tereny publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych KP, istniejące dojścia i dojazdy oraz drogi położone poza obszarem zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 3) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów ustala się rozwój układu bocznic kolejowych z możliwością ich lokalizacji na terenach obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej PU.
2. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 2) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży, zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania terenów ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
 - 3) nakaz urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę,
 - b) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do przyłączy,
 - c) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b oraz sieci zlokalizowane poza obszarem;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe wód opadowych gromadzonych w zbiornikach,
 - c) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – Ø60 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami oraz utrzymania

- czystości i porządku w gminie, do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - d) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej – Ø150 mm,
 - ciśnieniowej – Ø60 mm;
 - e) zakazuje się odprowadzania ścieków na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych, z zastrzeżeniem lit. c; wody te muszą zostać odprowadzone do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących,
 - c) w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych dopuszcza się odprowadzanie do ziemi poza terenem działki budowlanej, do wód powierzchniowych lub do kanalizacji deszczowej,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach drogi,
 - e) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do ziemi wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
 - f) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji deszczowej:
 - grawitacyjnej – Ø200 mm,
 - ciśnieniowej – Ø60 mm,
 - g) zakazuje się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, w tym urządzeń kogeneracyjnych oraz instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8; instalacje, w których następuje spalanie paliw muszą spełniać minimalne wymagania dotyczące efektywności energetycznej, sprawności cieplnej i wielkości emisji zanieczyszczeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub butli,
 - c) minimalna średnica przewodów sieci gazowej – Ø32 mm;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej zarówno w wykonaniu napowietrznym, jak i kablowym, z zachowaniem wymogów lit. b i c,
 - b) linie kablowe (doziemne) oraz napowietrzne linie elektroenergetyczne należy lokalizować w obszarze w sposób nie wyłączający z możliwości użytkowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - c) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV należy lokalizować wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV; skrajne przewody sieci lokalizować w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granicy strefy,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii, w tym urządzeń kogeneracyjnych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - e) możliwość lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy;

- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii:**
- a) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji, wyłącznie jako związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną lub ciepłą zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, z zachowaniem wymogów lit. b-e,
 - b) możliwość lokalizacji wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wyłącznie w oznaczonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz ich stref ochronnych,
 - c) możliwość lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru, z zachowaniem wymogów lit. d i lit. e tiret pierwsze:
 - o poziomej osi obrotu rotora o mocy nieprzekraczającej 10kW,
 - pozostałych o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
 - d) zakazuje się umieszczania paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na ścianach frontowych budynków w płaszczyźnie nierównoległej do płaszczyzny tej ściany;
 - e) ze względów bezpieczeństwa dla prowadzenia ruchu kolejowego:
 - turbiny wiatrowe nakazuje się lokalizować w odległości większej niż wysokość masztu plus długość skrzydła od granic obszarów kolejowych;
 - farmy fotowoltaiczne, ogniwa fotowoltaiczne na budynkach i innych elementach zagospodarowania nakazuje się ustawiać w taki sposób, aby słońce padające na nie, nie odbijało się w stronę linii kolejowej nr 1;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:**
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:**
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MNU), jako terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§14. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) obowiązuje zgłoszenie, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym organom odpowiedzialnym za bezpieczeństwo ruchu lotniczego, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze, w szczególności obiektów o wysokości od 100,0 m powyżej poziomu otaczającego terenu, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się zgodnie z przepisami ustawy.

§16. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe

§17. 1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczonego symbolem **MNU**, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa.

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

- 1) forma zabudowy: zabudowa wolnostojąca;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2; dopuszcza się trzecią kondygnację nadziemną realizowaną wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 12,0 m,
 - b) pozostałych: 8,0 m;
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 7,5 m; dla obiektów sportowych dopuszcza się wysokość nieprzekraczającą: 11,0 m,
 - b) pozostałych: 6,0 m;
- 8) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie; dla obiektów sportowych dopuszcza się dachy o innej formie o nachyleniu połaci nieprzekraczającym 90°.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia §10 pkt 1 i 2.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §13.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych 3KDD i 4KDD;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż dla mieszkańców:
 - a) dla mieszkańców: 2 na 1 mieszkanie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) dla klientów usług: 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni lokali usługowych służących bezpośrednio obsłudze klienta;

c) dla pracowników: 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na zmianie.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§18. 1. Dla terenu **zabudowy usługowej**, oznaczonego symbolem U, ustala się przeznaczenie: zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali oraz domów opieki społecznej.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków usługowych: 3,
 - b) dla pozostałych budynków, wiat i zadaszeń: 1;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych: 12,0,
 - b) pozostałych budynków, wiat i zadaszeń: 8,0;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachów:
 - a) budynków usługowych: 9,0,
 - b) pozostałych budynków, wiat i zadaszeń: 5,0;
- 7) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko: parkingów samochodowych i zespołów parkingów;
- 3) w strefie ochronnej I obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z §10 pkt 6 lit. a;
- 4) w strefie ochronnej II obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z §10 pkt 6 lit. b.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §13.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenu drogi publicznej dojazdowej 4KDD;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla pracowników: 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na zmianie,

- b) dla klientów usług: 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej usług dostępnej dla klientów.

7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§19. 1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczone symbolem PU, ustala się przeznaczenie:

- 1) dla terenów 1PU-3PU:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny, infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem zakładów produkcyjnych, składów, magazynów i usług, przy czym zakazuje się lokalizacji obiektów chowu lub hodowli zwierząt,
 - b) zabudowa usługowa, przy czym zakazuje się lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali oraz domów opieki społecznej;
- 2) dla terenu 4PU: infrastruktura techniczna związana z funkcjonowaniem zakładów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

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

- 1) dla terenów 1PU-3PU:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
 - b) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 1,0;
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
 - e) maksymalna wysokość: obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i budynków usługowych: 15,0 m; na terenach 1PU i 3PU dopuszcza się zwiększenie wysokości obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, w sytuacji uzasadnionej potrzebami technologicznymi prowadzonej działalności, do nie więcej niż 45,0 m, przy czym obiekty o wysokości przekraczającej 15,0 m nakazuje się lokalizować tak, aby każda z kubaturowych części budynku była usytuowana w odległości od linii zabudowy i od granicy działki budowlanej z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż dwukrotność różnicy ich wysokości i 15,0 m;
 - f) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45° lub dachy płaskie;
 - g) w zakresie materiałów wykończeniowych: na powierzchniach ścian lokalizowanych w odległości nie większej niż 150,0 m od drogi krajowej nr 72, zwróconych w kierunku tej drogi, nakazuje się zastosowanie na nie mniej niż 15% powierzchni ściany tynku, betonu lub cegły;
- 2) dla terenu 4PU: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 80%.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) tereny nie podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) na terenach 1PU-3PU w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obowiązują ustalenia §10 pkt 1 i 2;
- 4) dla terenów 1PU, 3PU i 4PU w strefie zieleni obowiązują ustalenia zgodnie z §10 pkt 5;
- 5) dla terenów w strefie ochronnej I obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z §10

- pkt 6 lit. a;
- 6) dla terenów w strefie ochronnej II obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia zgodnie z §10 pkt 6 lit. b;
- 7) na terenie 1PU nakazuje się zachowanie rowu melioracyjnego oznaczonego na rysunku planu, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz skanalizowanie rowu melioracyjnego.
4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działek: 2 000,0 m²;
 - 2) minimalna szerokości frontów działek: 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.
5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §13.
6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1PU z terenu drogi dojazdowej 1KDD; dopuszcza się obsługę z terenu drogi dojazdowej 2KDD oraz dróg położonych poza obszarem wyłącznie w zakresie niezbędnym dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego,
 - b) 2PU z terenu drogi zbiorczej 1KDZ oraz dróg zlokalizowanych poza obszarem,
 - c) 3PU z terenu drogi dojazdowej 3KDD; dopuszcza się obsługę z terenu drogi zbiorczej 1KDZ poprzez teren infrastruktury kolejowej 1KK oraz teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej 2PU, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego oraz gospodarki nieruchomościami,
 - d) 4PU z drogi krajowej nr 72 poprzez teren zlokalizowany poza obszarem planu;
 - 2) dopuszcza się budowę bocznic kolejowych służących obsłudze terenów obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej (PU);
 - 3) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla pracowników: 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na zmianie,
 - b) dla klientów usług: 1 miejsce postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług związanej z obsługą klientów.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** – 30%.

§20. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP**, ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zagospodarowania terenu zielenią o charakterze naturalnym;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

4. **Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** nie ustala się.

5. **Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §13.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi krajowej nr 72 za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów – potrzeby nie występują.

7. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości.

§21. 1. Dla terenu infrastruktury kolejowej, oznaczonego symbolem **KK**, ustala się przeznaczenie: obiekty lub urządzenia transportu kolejowego.

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

- 1) lokalizacja obiektów i urządzeń transportu kolejowego – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów do terenu obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej 3PU, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego oraz gospodarki nieruchomościami;
- 3) zachowanie i ewentualna przebudowa istniejących przejazdów kolejowych – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków; zakaz nie dotyczy odbudowy lub przebudowy istniejącego budynku – posterunku dróżnika, oznaczonego na rysunku planu jako obiekt zabytkowy objęty ochroną ustaleniami planu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza obrys zewnętrzny ścian istniejącego budynku – posterunku dróżnika;
- 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5%;
- 7) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,005;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 9) maksymalna wysokość budynku: 6,0 m;
- 10) dach budynku: dach czterospadowy o nachyleniu połaci od 30° do 45°.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) w zakresie ochrony zabytków dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia zgodnie z §7.

6. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się.

7. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §13.

8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z przylegających dróg publicznych lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów – potrzeby nie występują.

9. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości.

§22. 1. Dla terenów **dróg zbiorczych**, oznaczonych symbolem **KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga zbiorcza;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: 1KDZ – od 14,4 m do 33,8 m,
 - b) podstawowy przekrój drogi – jednojezdniowy,
 - c) szerokość jezdni – zgodna z przepisami odrębnymi.

2. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości.

§23. 1. Dla terenów **dróg dojazdowych**, oznaczonych symbolem **KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDD: od 13,1 m do 25,0 m,
 - 2KDD: od 10,0 m do 14,9 m,
 - 3KDD: od 15,0 m do 29,0 m,
 - 4KDD: od 15,0 m do 18,9 m,
 - b) przekrój drogi – jednojezdniowy,
 - c) szerokość jezdni – zgodna z przepisami odrębnymi.

2. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§24. 1. Dla terenów **publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych**, oznaczonych symbolem **KP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KP – od 5,0 m do 5,5 m,
 - 2KP – od 6,8 m do 8,9 m,
 - c) dopuszcza się urządzenie nawierzchni umożliwiającej ruch pojazdów.

2. **Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

ROZDZIAŁ 4

Przepisy końcowe

§25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogów.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Rogów