

UCHWAŁA NR LVII/316/2023
RADY GMINY ROGÓW

z dnia 28 czerwca 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Przyłęk Duży, Rogów, Wągry oraz Olsza

Na podstawie 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 oraz poz. 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą Nr XLIII/251/2022 Rady Gminy Rogów z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Przyłęk Duży, Rogów, Wągry oraz Olsza, 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., **uchwala się, co następuje:**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Przyłęk Duży, Rogów, Wągry oraz Olsza, 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 XLIII/251/2022 Rady Gminy Rogów z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Przyłęk Duży, Rogów, Wągry oraz Olsza.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1, składający się z 6 arkuszy:
 - a) arkusz nr 1 – Przyłęk Duży,
 - b) arkusz nr 2 – Rogów,
 - c) arkusz nr 3 – Rogów,
 - d) arkusz nr 4 – Wągry,
 - e) arkusz nr 5 – Olsza,
 - f) arkusz nr 6 – oznaczenia;
- 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) **GEZ** – należy przez to rozumieć gminną ewidencję zabytków;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – 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;

- 4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą obowiązek lokalizacji ściany budynku bezpośrednio przy tej linii bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania 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) kondygnacji i części podziemnych budynków;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 6) **obręb** – należy przez to rozumieć obręb ewidencyjny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ewidencji gruntów i budynków;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 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 miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) przeznaczenie terenów;
- 7) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków – dwór;
- 8) granice parku podworskiego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;

- 9) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 10) zbiornik wodny;
- 11) pomniki przyrody.

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) tereny zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolem **RZM-MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **MNW**;
- 3) teren usług, oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren usług biurowych i administracji, oznaczony symbolem **UA**;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 6) teren produkcji przemysłowej lub usług, oznaczony symbolem **PP-U**;
- 7) tereny dróg dojazdowych, oznaczony symbolem **KDD**;
- 8) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym -linie rozgraniczające:

- 1) teren usług biurowych i administracji UA, jako służącemu budowie i utrzymaniu pomieszczeń dla urzędów administracji;
- 2) tereny dróg dojazdowych KDD;
- 3) teren drogi zbiorczej KDZ.

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych:

- 1) nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem;
- 2) nie wyklucza możliwości realizacji na innych terenach inwestycji celu publicznego zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

4. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy do działek budowlanych, zieleń, budynki o funkcji gospodarczej, 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) warunki lokalizacji budynków w obszarze określają łącznie:

- a) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy,
 - b) wymogi przepisów odrębnych, w tym z zakresu budownictwa; w odległości 12 m od granicy lasu obowiązują ograniczenia w lokalizacji budynków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- 5) w zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki:
- a) ścian budynków:
 - zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych, elementów winylowych, blach trapezowych; zakaz nie dotyczy stosowania niskoprofilowych okładzin płyt warstwowych na terenie 1PP-U,
 - 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 tیرetu nie stosuje się do elewacji wykonanych z kamienia, niebarwionej cegły lub drewna,
 - 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) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji **przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko**; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, w tym dróg;
- 3) 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, gospodarowania wodą w rolnictwie oraz stawów;
- 4) zakaz lokalizacji instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §13 pkt 5;
- 8) **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 Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 404 „Zbiornik Koluszki-Tomaszów”; 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;

9) 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;
- 10) 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;
- 11) ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody podlegają pomniki przyrody: lipa drobnolistna (1), lipa drobnolistna (2), kasztanowiec zwyczajny (3), oznaczone na rysunku planu; w odległości do 10 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa nakazuje się:
- a) prowadzenie prac ziemnych w sposób ograniczający uszkodzenie systemu korzeniowego,
 - b) realizację zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niepowodujący uszkodzenia korony.

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

- 1) obejmuje się ochroną ustaleniami planu dwór, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu:
 - a) zakazuje się rozbudowy,
 - b) nakazuje się zachowanie formy architektonicznej, kształtu dachu, układu otworów drzwiowych i okiennych, detalu architektonicznego i wystroju elewacji,
 - c) nakazuje się, w przypadku termomodernizacji zewnętrznej ścian elewacji, zastosowania technologii zapewniającej zachowanie kompozycji elewacji, odtworzenie wystroju elewacji i detalu architektonicznego;
- 2) obejmuje się ochroną ustaleniami planu park podworski, ujęty w gminnej ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu;
 - a) nakazuje się zachowanie kompozycji przestrzennej założenia parkowego i jej kontynuację,
 - b) obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów wysokościowych takich jak: maszty, kominy;
- 3) wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.
- 4) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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

- 1) przestrzeniami publicznymi są tereny: tereny dróg dojazdowych (KDD), teren drogi zbiorczej (KDZ) oraz teren usług biurowych i administracji (UA);
- 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 oraz wiat: zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (RZM-MNW) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) nieprzekraczająca wysokości określonej w przepisach odrębnych dla infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu; na pozostałych terenach spełniająca wymogi przepisów odrębnych,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych: nieprzekraczająca 20,0 m;
- 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; wskaźniki zagospodarowania terenu odnoszą się do powierzchni objętej projektem zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) możliwość zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania oraz docieplenia, przy czym rozbudowa musi respektować wyznaczone linie zabudowy;
- 6) dopuszcza się, ponad możliwości wynikające z wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalenie nie dotyczy lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki, od której wyznaczono linię zabudowy odsuniętą od granicy działki;
- 7) 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;
- 8) 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) obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami §7;
- 2) ochronie podlega ujęcie wody, oznaczone na rysunku planu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 3) w obszarze planu nie występują obszary i tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) wyznacza się na rysunku planu strefę ochronną od napowietrznej 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;

- 5) ograniczenia zawarte w pkt 4 związane są ściśle z przebiegiem czynnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV; w przypadku likwidacji linii, jej skablowania lub zmiany przebiegu ograniczenia nie mają zastosowania;
- 6) ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody podlegają pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu, wymienione w §6 pkt 11; w zakresie realizacji robót ziemnych oraz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w odległości do 10 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa obowiązują ustalenia §6 pkt 11.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się 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 tereny dróg dojazdowych KDD oraz terenu drogi zbiorczej KDZ;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru poprzez tereny dróg dojazdowych KDD oraz terenu drogi zbiorczej KDZ, istniejące dojścia i dojazdy oraz drogi położone poza obszarem zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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 ilości 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 urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz 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, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,
- b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- c) 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;
- 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; wody te muszą zostać odprowadzone, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, do ziemi na nieutwardzony teren działki budowlanej lub do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących; na terenie IZP dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych;
 - c) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących dla kilku działek budowlanych,
 - 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 – Ø150 mm;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: zaopatrzenie dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8; dla instalacji, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w szczególności w zakresie efektywności energetycznej, sprawności cieplnej i wielkości emisji zanieczyszczeń;
- 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,
 - b) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV nakazuje się realizować wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, skrajne przewody sieci nie mogą przebiegać w odległości mniejszej niż 5,0 m od granicy strefy,
 - c) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - d) możliwość lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
- a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2kW;
- 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 terenach zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (RZM-MNW) oraz terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), 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 właściwym organom nadzoru nad lotnictwem, przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 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 terenów zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolem **RZM-MNW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny usług, przy czym usługi nakazuje się realizować wyłącznie jako towarzyszące zabudowie zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej w formie:
 - a) lokali wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych,
 - b) budynków usługowych, przy czym ich powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% łącznej powierzchni zabudowy budynków na działce budowlanej;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren niesklasyfikowany - obiekty inwentarskie.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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: 0,35;

3) intensywność zabudowy działki budowlanej:

- a) minimalna: 0,02,
- b) maksymalna: 0,7;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%;

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;

6) maksymalna wysokość budynków oraz wiat: 11,0 m,

7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków oraz wiat: 7,0 m;

8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków oraz wiat na terenach 2RZM–MNW i 3RZM–MNW: 80% szerokości działki budowlanej;

9) dachy:

- a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, na części budynku nieprzekraczającej 50% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się dachy płaskie,
- b) pozostałych budynków oraz wiat: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości wydzielanych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 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 terenów z terenów dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców: 2 na 1 mieszkanie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) dla klientów usług: 1 na 40 m² powierzchni lokali usługowych służących bezpośrednio obsłudze klienta,
 - c) dla pracowników: 1 na 3 zatrudnionych na zmianie.

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

§ 18. 1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonego symbolem MNW, ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) ustalenie pkt 1 nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

- 3) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy budynków o funkcji gospodarczej i garaży o wysokości mniejszej niż 5,0 m i długości wzdłuż tej granicy nieprzekraczającej 10,0 m; dopuszczenie dotyczy lokalizacji jednego budynku na działce budowlanej;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - b) pozostałych budynków oraz wiat: 7,0 m;
- 9) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu:
 - a) budynków mieszkalnych: 7,0 m,
 - b) pozostałych budynków oraz wiat: 5,0 m;
- 10) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, na części budynku nieprzekraczającej 50% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się lub dachy płaskie,
 - b) pozostałych budynków oraz wiat: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° lub dachy płaskie;
- 11) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 terenów z terenów dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - 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.

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

§ 19. 1. Dla terenu **usług**, oznaczonego symbolem **U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany – funkcje mieszkaniowe realizowane w formie lokali wydzielonych w budynkach usługowych, przy czym powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z funkcją mieszkalną nie może przekraczać 49% powierzchni użytkowej budynku;
- 3) przeznaczenie wykluczone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,75;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,2,
 - b) maksymalna: 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż: 15%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2; dopuszcza się realizację 3 kondygnacji nadziemnej:
 - a) jako poddasze użytkowe albo
 - b) ze ścianami zewnętrznymi usytuowanymi od strony ul. Wojska Polskiego i ul. Dworcowej nieprzekraczającymi powierzchni o nachyleniu 30° wyznaczonych odpowiednio w krawędzi elewacji zlokalizowanej od strony ul. Wojska Polskiego i krawędzi elewacji zlokalizowanej od strony ul. Dworcowej;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 12,0 m,
 - b) wiat: 8,0 m;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachów:
 - a) budynków: 8,0 m,
 - b) wiat: 5,0 m;
- 7) dachy budynków oraz wiat: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 40° lub dachy płaskie;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 750 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 ± 10°.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z terenów dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) dla pracowników: 1 miejsce postojowe na 8 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla klientów: 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych związanych z obsługą klientów.

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

§ 20. 1. Dla terenu **usług biurowych i administracji**, oznaczonego symbolem **UA**, ustala się: przeznaczenie: teren usług biurowych i administracji.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 10%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 12,0 m,
 - b) wiat: 7,0 m;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachów:
 - a) budynków: 9,0 m,
 - b) wiat: 5,0 m;
- 7) dachy budynków oraz wiat: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 40° lub dachy płaskie;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. 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 $\pm 10^\circ$.

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenów dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;

- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych.

6. 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 **zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług kultu religijnego,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług turystyki,
 - d) teren usług kultury i rozrywki,
 - e) teren usługi edukacji, teren niesklasyfikowany – przedszkola, usługi opieki nad dziećmi do lat 3, przy czym dopuszcza się realizację usług edukacji, przedszkoli oraz opieki nad dziećmi do lat 3 wyłącznie w budynku dworu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,1;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,005,
 - b) maksymalna: 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków usługowych: 2,
 - b) pozostałych budynków: 1;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków usługowych: 12,0 m,
 - b) pozostałych budynków oraz wiat: 8,0 m;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachów:
 - a) budynków usługowych: 7,0 m,
 - b) pozostałych budynków oraz wiat: 5,0 m;
- 7) dachy budynków oraz wiat: dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°.

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 teren domów opieki społecznej;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej, ośrodków wypoczynkowych i hoteli kwalifikowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie powierzchni zabudowy;
- 3) obowiązuje ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z ustaleniami §7;
- 4) ochronie podlegają pomniki przyrody zgodnie z ustaleniami §6 pkt 11;

- 5) nakaz zachowania zbiornika wodnego, oznaczonego na rysunku planu; dopuszcza się zmianę zasięgu zbiornika w sposób niepowodujący zmniejszenia jego powierzchni.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 10 000 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 80 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 terenów dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

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.

§ 22. 1. Dla terenu **produkcji przemysłowej lub usług**, oznaczonego symbolem **PP-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji przemysłowej lub usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren niesklasyfikowany – usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale, domy 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: 0,6;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż: 25%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków produkcyjnych: 2,
 - b) pozostałych budynków: 1;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków produkcyjnych: 12,0 m,
 - b) pozostałych budynków: 7,0 m,
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachów:
 - a) budynków produkcyjnych: 8,0 m,
 - b) pozostałych budynków oraz wiat: 5,0 m,
- 7) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 40° lub dachy płaskie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: tereny nie podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

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 terenu z terenów dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem terenów posiadających do nich dostęp;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych na zmianie.

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

§ 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 6,9 m do 13,3 m,
 - 2KDD: od 8,0 m do 14,8 m,
 - 3KDD: od 0,0 m do 7,0 m,
 - 4KDD: od 0,0 m do 8,0 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 terenu **drogi zbiorczej**, oznaczonego 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: od 0,0 m do 5,0 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.

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