

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

UCHWAŁA NR..... RADY GMINY ROGÓW

z dnia.....r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Rogów w rejonie ulic Leśnej i Akademickiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 oraz 2739) oraz art. 64 ust. 2, art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XXI/124/2020 Rady Gminy Rogów z dnia 21 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Rogów w rejonie ulic Leśnej i Akademickiej oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów zatwierdzonego uchwałą Nr 221/XXXIX/2014 Rady Gminy Rogów z dnia 25 czerwca 2014 r., Rada Gminy Rogów uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Rogów w rejonie ulic Leśnej i Akademickiej, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Rogów, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.
- 5) zbioru danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiących załącznik Nr 4, zawierających:
 - a) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
 - b) atrybuty zawierające informacje o planie;
 - c) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, zgodnie z uchwałą Nr XXI/124/2020 Rady Gminy Rogów z dnia 21 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Rogów w rejonie ulic Leśnej i Akademickiej.

§2. 1. **Ilekroć w uchwale jest mowa o:**

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru 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, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;

- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym; powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to okapów i gzymsów, które 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;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 7) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o spadku przekraczającym 15°.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane 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; zwane dalej liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i literowe przeznaczenia terenów;
- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków niebędące stanowiskami archeologicznymi.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone symbolem **MNU**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**;
- 5) tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczone symbolami **I-K**;
- 6) tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**,
 - b) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem **KDD**.

2. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – linie rozgraniczające:

- 1) terenu drogi lokalnej KDL oraz terenów dróg dojazdowych KDD, jako przeznaczonych pod budowę i utrzymanie dróg publicznych;

- 2) terenów infrastruktury technicznej – kanalizacji I-K, jako przeznaczonych pod budowę i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do odprowadzania ścieków.

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 zabudowy lub zagospodarowania terenu o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, zieleń.

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

- 1) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) wymogi w zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki budynków:
 - a) ścian budynków:
 - zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych, płytek ceramicznych szklanych, szkła refleksyjnego, blach trapezowych lub blach falistych,
 - nakazuje się stosowanie jasnych, pastelowych kolorów na powierzchni ścian; dopuszcza się zastosowanie kolorów ciemniejszych i bardziej jaskrawych na powierzchni ścian nieprzekraczającej 20% powierzchni elewacji; wymogu tynku nie stosuje się do elewacji wykonanych z niebarwionej cegły, okładzin z drewna lub kamienia w ich naturalnych kolorach,
 - b) pokrycia dachów spadzistych w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu lub szarości.

§6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad 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 znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakazy nie dotyczą uzbrojenia terenu;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji nieodtrzymujących standardów jakości środowiska, w tym poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 4) w zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, 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;
- 5) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §13 pkt 5;
- 6) **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) nakaz prowadzenia działalności w obszarze w sposób minimalizujący ryzyko wystąpienia zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,

- d) obszar znajduje się w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 403 (Brzeziny – Lipce Reymontowskie), zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 7) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek urzędnika nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 8) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez lokalizację na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) obejmuje się ochrona ustaleniami planu obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków niebędące stanowiskami archeologicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolem i kolejnym numerem porządkowym:
 - a) nr 1 – dom nr 3, ul. Akademicka 3 (na terenie 1MNU),
 - b) nr 2 – dom nr 9, ul. Akademicka 9 (na terenie 2MNU).
- 2. Ustala się następujące zasady ochrony zabytków:
 - a) nakaz zachowania: formy architektonicznej, kształtu dachu, układu otworów drzwiowych i okiennych, detalu architektonicznego i wystroju elewacji,
 - b) zakaz nadbudowy,
 - c) nakaz, w przypadku termomodernizacji zewnętrznej ścian elewacji, zastosowania technologii zapewniającej zachowanie kompozycji elewacji, odtworzenie wystroju elewacji i detalu architektonicznego.

§8. Wymogów wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- 1) ustala się, iż przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych: teren drogi lokalnej KDL oraz tereny dróg dojazdowych KDD;
- 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. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) budynków, wiat i zadaszeń – odpowiadająca wysokości budynków mierzonej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najwyższego położonego punktu obiektu do położonego pod nim poziomu terenu – nieprzekraczająca 20,0 m; ustalenie nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji – obowiązuje realizacja z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określona

w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi, oraz działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej;

- 5) dopuszcza się zachowanie 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, przy czym dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków objętych ochroną a ustaleniami panu obowiązują ustalenia §7 ust. 2.

§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 użytkowaniu:

- 1) obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami §7;
- 2) wymogów dla terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu;
- 3) innych wymogów nie ustala się.

§11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) nakazuje się, w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości, wydzielenie działek przeznaczonych w planie na tereny dróg publicznych zgodnie z liniami rozgraniczającymi tych terenów;
- 4) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje się do podziałów nieruchomości.

§12. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez teren drogi lokalnej KDL oraz drogi położone poza obszarem;
 - 2) wyznacza się tereny dróg publicznych, dla których obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 3) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych w obszarze z wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz dróg położonych poza obszarem.
2. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców – 1 na 1 mieszkanie,
 - b) dla pracowników – 1 na 3 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla klientów – 1 na 40 m² powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych dla klientów;
 - 2) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
 - 3) nakaz urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16–40,

- c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41–100,
- d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) przy wyliczaniu ilości miejsc do parkowania stosuje się matematyczne reguły zaokrąglania;
- 5) w zakresie urządzania stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefie zamieszkania i strefie ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu** ustala się:
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowy, odbudowy, rozbudowy lub wymiany,
 - b) rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych dla lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w granicach terenu przeznaczonego pod zabudowę w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b i c, przy zachowaniu poniższych warunków:
 - lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych,
 - lokalizacja musi zapewniać dostęp do urządzeń dla właściwych służb eksploatacyjnych w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych,
 - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym,
 - e) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody istniejące i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a-d;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę do spożycia oraz na cele socjalno-bytowe – z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz budownictwa; dla celów gospodarczych w tym nawadniania roślinności oraz do splukiwania toalet dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych,
 - b) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - c) parametry sieci i jej wyposażenie muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - d) minimalna średnica rur sieci wodociągowej – Ø60 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) ustala się odprowadzanie ścieków – do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa, odprowadzenie ścieków z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych – do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków i odprowadzanie oczyszczonych ścieków do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - c) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - d) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej – Ø150 mm,
 - ciśnieniowej Ø60 mm;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; nakazuje się odprowadzenie do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;

- na nieutwardzony teren działki budowlanej,
- do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
- b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych dróg: do kanalizacji deszczowej lub do ziemi, na powierzchnie nieutwardzone, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
- c) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej:
 - grawitacyjnej – Ø200 mm,
 - ciśnieniowej Ø60 mm;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
 - a) dopuszcza się budowę sieci ciepłej,
 - b) ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłej lub z indywidualnych źródeł ciepła w tym instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8; w zakresie stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie pali obowiązuja ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub podziemnych zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych,
 - b) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - c) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: Ø 32 mm;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
 - a) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych,
 - b) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
 - a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło, z zastrzeżeniem lit. b-d,
 - b) zakazuje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, a także do wytwarzania/otrzymywania biogazu (biogazowni), biopłynów oraz biowęgla,
 - c) dopuszcza się realizację instalacji odnawialnego źródła energii, w której jest spalana biomasa, wyłącznie takich, w których spalana jest biomasa pochodząca z rolnictwa oraz surowiec drzewny niezanieczyszczony substancjami niewystępującymi naturalnie w roślinach,
 - d) moc instalacji:
 - wolnostojących systemów fotowoltaicznych nie może przekraczać mocy mikroinstalacji,
 - pozostałych nie może przekraczać 500kW,
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne**:
 - a) dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych; przy czym dla lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej niebędącej infrastrukturą o nieznacznym oddziaływaniu obowiązują ograniczenia §6 pkt 8,
 - b) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej.

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

§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 mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych symbolem **MN**, ustala się przeznaczenie: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące; dopuszcza się realizację funkcji gospodarczych i garaży wyłącznie w pomieszczeniach wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub w budynkach gospodarczych i garażowych sytuowanych bezpośrednio przy budynku mieszkalnym;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,08,
 - b) maksymalna: 0,4,
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych: 10,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 6,0 m;
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków:
 - a) mieszkalnych: 7,5 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 5,0 m;
- 8) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych: dachy spadziste o nachyleniu połaci od 25° do 40°; na części budynku nieprzekraczającej 50% powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,
 - b) gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci do 40°.

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: 900,0 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów: 21,0 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 z dróg publicznych, wyznaczonych na rysunku planu, bezpośrednio lub poprzez tereny posiadające bezpośredni dostęp do dróg publicznych;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów osobowych zgodnie z ustaleniami §12 ust. 2.

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

§18. 1. Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczonych symbolem **MNU**, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa mogą być realizowane jako funkcje samodzielne lub współistniejące na działce budowlanej.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków na działce budowlanej;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,3;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,08,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków: 7,5 m.
 - a) mieszkalnych i usługowych: 7,5 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 5,0 m;
- 8) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: dachy spadziste o nachyleniu połaci od 25° do 40°; na części budynku nieprzekraczającej 50% powierzchni zabudowy dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego,
 - b) gospodarczych i garażowych: dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci do 40°.

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 mieszkaniowo-usługowe.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1500,0 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów: 25,0 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 z drogi lokalnej 1KDL;
- 2) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z §12 ust. 2.

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

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

- 1) przeznaczenie: usługi gastronomiczne, handlu, hotelowe, zakwaterowania turystycznego, kultury, rekreacji;

- 2) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej funkcji usługowej w formie lokali wydzielonych w budynkach usługowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu 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: 0,08,
 - b) maksymalna: 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 10,0 m;
- 6) dachy budynków: dachy spadziste o nachyleniu połaci od 25° do 40°; na części budynku nieprzekraczającej 50% powierzchni zabudowy dopuszcza się dach płaski;
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków: 7,5 m.

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 mieszkaniowo-usługowy.

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

- 1) minimalna powierzchnia: 1500,0 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów: 25,0 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 terenu z terenu drogi lokalnej 1KDL oraz z dróg, dojeść i dojazdów zlokalizowanych poza obszarem;
- 2) nakazuje się zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z §12 ust. 2.

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

§20. 1. Dla terenu **lasu**, oznaczonego symbolem **ZL**, ustala się przeznaczenie: las.

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

- 1) obowiązuje, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki leśnej, prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej w sposób gwarantujący utrzymanie właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej;
- 2) zakaz realizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje wyłączenia gruntu z użytkowania leśnego;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 90%.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,

ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie ustala się.

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 terenów:**

- 1) obsługa komunikacyjna terenów z terenów dróg dojazdowych wyznaczonych w planie;
- 2) nie ustala się obowiązku zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów.

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

§21. 1. Dla terenów **infrastruktury technicznej – kanalizacji**, oznaczonych symbolem **I–K**, ustala się przeznaczenie: obiekty i urządzenia związane z odprowadzaniem ścieków oraz odprowadzaniem wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) zakaz realizacji budynków;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** tereny nie zaliczają się do rodzajów terenów podlegających ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 400,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 12,0 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:** ustala się obsługę komunikacyjną terenów z terenów dróg dojazdowych KDD.

7. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:** 10%.

§22. 1. Dla **terenu drogi lokalnej**, oznaczonej symbolem **KDL**, ustala się przeznaczenie: droga lokalna.

2. **Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładunku przestrzennego:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – w obszarze pasu terenu o szerokości: od 12,0 m do 17,0 m;

- 2) przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 10%.**

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

2. **Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – w obszarze pas terenu o szerokości:
 - a) terenów 1KDD i 2KDD: od 12,0 m do 22,0m,
 - b) terenów 3KDD–5KDD: od 10,0 m do 20,0 m;
- 2) przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

3. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości: 10%.**

ROZDZIAŁ 4 **Przepisy końcowe**

§24. W obszarze tracąc moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów, przyjętej uchwałą Nr 37/VIII/2001 Rady Gminy w Rogowie z dnia 27 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 19 z dnia 23 stycznia 2002 r.).

§25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogów.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Rogów