



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 18 grudnia 2017 r.

Poz. 5510

UCHWAŁA NR 203/XXVIII/2017 RADY GMINY W ROGOWIE

z dnia 27 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ewid. 84 w obrębie Wągry

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), w związku z uchwałą Nr 119/XVI/2016 Rady Gminy w Rogowie z dnia 14 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ewid. 84 w obrębie Wągry, oraz po stwierdzeniu, 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., **Rada Gminy w Rogowie uchwala, co następuje:**

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 84 w obrębie Wągry 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.

2. Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu; stwierdza się, iż do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono żadnych uwag.

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

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rogów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 6) **oznaczeniu** – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, o ile z treści nie wynika inaczej, w którym litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 7) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania tej linii nie dotyczy:
 - a) budowli,
 - b) elementów architektonicznych budynków, tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, loggie, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 2,0 m od wyznaczonej linii,
 - detali wystroju architektonicznego,
 - c) części podziemnych budynków;
- 9) **powierzni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 10) **ogólnodostępnej powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową obiektu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze, techniczne i magazynowe;
- 11) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, atyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części;
- 12) **szerokości elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną od strony głównego wjazdu lub wejścia na działkę;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 14) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m².

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów;
- 5) strefa technologiczna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia terenów w obszarze plan wyznacza tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem: **MNU**;
- 2) teren drogi publicznej – teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem: **KDZ**.

2. Ustala się teren przeznaczony do realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym – teren drogi zbiorczej **KDZ**.

3. 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.

§ 6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów, wyznaczonych liniami, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne i warunki jego dopuszczenia.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym, towarzyszących im obiektów takich jak dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, place zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe, obiekty gospodarcze, garaże oraz uzbrojenia terenu lokalizowanego zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 1.

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

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) obowiązek lokalizacji budynków z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) ukształtowania wymagają:
 - a) zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów komunikacji;
- 4) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków, odpowiadająca wysokości budynków mierzonej zgodnie z przepisami odrębnymi – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najwyższej położonego punktu obiektu do najniższej położonego poziomu terenu w obrysie zewnętrznym tego obiektu – zgodna z wymogami przepisów odrębnych, o ile w planie nie ustalono innych wymogów.

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

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji nieodtrzymujących 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;
- 5) obowiązek **ochrony przed hałasem** dla istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska; w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 6) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 6;
- 7) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 15 pkt 4;
- 8) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje wyniesienie powierzchni terenu o więcej niż 1,0 m w stosunku do powierzchni rodzimego gruntu; zakaz nie dotyczy niwelacji niezbędnych do przeprowadzenia inwestycji infrastrukturalnych i drogowych,
 - b) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,
 - d) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi poszczególnych terenów;
- 9) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez:
 - a) możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU, dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,
 - b) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach wyznaczonych stref technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

§ 9. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się ze względu na nie występowanie ich w obszarze.

§ 10. Wymogów w zakresie **kształtowania przestrzeni publicznych** nie ustala się ze względu na nie występowanie ich w obszarze.

§ 11. W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) wyznacza się strefy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV – o szerokości po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach których zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) innych wymogów nie ustala się ze względu na nie występowanie w obszarze innych obiektów podlegających ochronie.

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

- 1) obszar nie jest obszarem wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami, z zachowaniem ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych;
- 3) obowiązuje wydzielenie działek przeznaczonych na teren drogi zbiorczej KDZ zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających te tereny.

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

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji drogowej poprzez istniejącą drogę powiatową Nr 2938E zlokalizowaną częściowo w granicach planu;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się teren komunikacji – teren drogi publicznej KDZ.

2. Ustala się warunki zagospodarowania terenów, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. W granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, obowiązuje zapewnienie **miejsc postojowych dla samochodów osobowych** w liczbie, dostosowanej do programu funkcjonalno-użytkowego budynku, nie mniejszej niż:

- 1) dla mieszkańców – 1 na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla klientów – 1 na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na budynek usługowy lub lokal;
- 3) dla pracowników – 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 4) obowiązek 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 ruchu drogowego;
- 5) miejsca parkingowe dla samochodów osobowych urządzeń w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

4. Na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych obowiązuje urządzenie 1 miejsca dla rowerów.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy,
 - b) dla rozwoju urządzeń infrastruktury technicznej ustala się rezerwy terenu w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych,
 - c) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami, o których mowa w lit. b, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych. Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - d) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. c i d;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody,
 - b) minimalną średnicę rur sieci wodociągowej \varnothing 60 mm,
 - c) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych** ustala się:
- a) możliwość budowy kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te muszą zostać odprowadzone z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami do ziemi na nieutwardzony teren,
 - b) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do ziemi lub wód powierzchniowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
 - c) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej nie może zakłócać stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do rowów przydrożnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego** ustala się:
- a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) powiązanie sieci gazowej obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami pkt 1,
 - c) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub butli;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych, w tym niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy linii elektroenergetycznych w systemie napowietrzno-kablowym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, z zachowaniem wymogów pkt 8, lub w urządzeniach kogeneracyjnych,
 - d) lokalizację nowych stacji transformatorowych w miejscach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej, z uwzględnieniem wymogów przepisów odrębnych, w tym przepisów z zakresu ochrony środowiska,
 - e) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 8) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii** ustala się:
- a) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie o mocy nieprzekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem lit. b i c,

- b) zakaz realizacji instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów,
 - c) zakaz realizacji instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię wiatru o mocy przekraczającej 4 kW;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych** ustala się rozbudowę przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie napowietrzno-kablowym;
- 10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych** ustala się:
- a) możliwość rozwoju bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 9.

§ 16. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów niż dotychczasowy; tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

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

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług**, oznaczonego symbolem MNU, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi, przy czym:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana jako funkcja wyłączna na działce budowlanej;
- 2) funkcja usługowa może być realizowana wyłącznie jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na działce budowlanej.

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie większy niż: 0,4;
- 3) suma powierzchni zabudowy budynków gospodarczych i garaży na działce budowlanej nie może przekraczać 40% powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,01; maksymalna – 0,6;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:

- a) mieszkalnych i usługowych: 2, przy czym druga kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
- b) gospodarczych i garażowych: 1;
- 7) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 11,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 8,0 m;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynków:
 - a) mieszkalnych i usługowych: 7,0 m,
 - b) gospodarczych i garażowych: 4,0 m;
- 9) dachy budynków:
 - a) mieszkalnych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu $25^{\circ} - 45^{\circ}$,
 - b) usługowych, budynków gospodarczych i garażowych: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu $25^{\circ} - 45^{\circ}$ lub dachy płaskie;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 70% szerokości frontowej działki budowlanej;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200,0 m².

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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) dla części terenu w granicach wyznaczonych stref technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują ustalenia § 11 pkt 1;
- 3) innych wymogów nie ustala się – nie występują tereny podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 1200,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub zgodny z kątem jaki tworzą istniejące granice działek.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległego terenu drogi zbiorczej KDZ;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 3 i 4.

7. Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: zgodnie z ustaleniami § 16.

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

§ 20. 1. Dla **terenu drogi zbiorczej** oznaczonego symbolem **KDZ**, ustala się przeznaczenie: **droga zbiorcza**.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu: od 3,8 m do 4,0 m;
- 2) podstawowy przekrój – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu; szerokość jezdni zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek.

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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych** nie ustala się.

4. **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:** obowiązuje wydzielenie działek pod drogi zgodnie z przebiegiem linii rozgraniczających wyznaczonych w planie.

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

6. **Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:** zgodnie z ustaleniami § 16.

7. **Stawka procentowa stanowiąca 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, od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 4 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogów.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 21 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

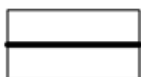
Przewodniczący Rady Gminy w Rogowie

Robert Góra

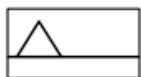
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



MNU

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG



KDZ

TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DROGA ZBIORCZA



STREFA TECHNOLOGICZNA NAPOWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE



NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV