



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 11 lipca 2018 r.

Poz. 3442

### UCHWAŁA NR 251/XXXVI/2018 RADY GMINY W ROGOWIE

z dnia 20 czerwca 2018 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 125/1 i 126 w obrębie Popień**

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 2018 r. poz. 994, 1000) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), w związku z uchwałą Nr 120/XVI/2016 z dnia 14 września 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 125/1 i 126 w obrębie Popień, oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów, przyjętego uchwałą Nr 221/XXXIX/2014 Rady Gminy w Rogowie z dnia 25 czerwca 2014 r., Rada Gminy w Rogowie uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działek o nr ewid. 125/1 i 126 w obrębie Popień zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1:1000, 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 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 w Rogowie, 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 w granicach terenu;
- 8) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną, niż określone przeznaczenie podstawowe, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 10) **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;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 12) **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;
- 13) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części;
- 14) **szerokości elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną od strony głównego wjazdu lub wejścia na działkę;
- 15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 16) **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 m<sup>2</sup>.

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.

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 podstawowym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem **MNU**;
- 2) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;
- 3) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolami **1KDZ** i **2KDZ**.

2. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linie rozgraniczające terenu drogi publicznej - drogi zbiorczej **1KDZ** i **2KDZ**.

3. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych, niż wymienione w ust. 1, 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. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdy, parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, place zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe, obiekty gospodarcze, garaże.

**§ 7.** W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad 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 oraz wiat i zadaszeń – 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 – nieprzekraczająca 70,0 m, spełniająca wymogi przepisów odrębnych przepisów odrębnych z zakresu budownictwa i ochrony środowiska.

**§ 8.** W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z obsługą rolnictwa, w tym naprawą maszyn rolniczych;
- 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 możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenie przeznaczonym 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.

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

**§ 10. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** nie ustala się ze względu na nie występowanie ich w obszarze.

**§ 11. 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 nie ustala się ze względu na nie występowanie ich w obszarze.

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

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających 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.

**§ 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 powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi: drogę powiatową Nr 2934E.

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 m<sup>2</sup> 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. Miejsca parkingowe dla samochodów osobowych urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży.

5. Obowiązuje urządzenie 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.

**§ 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, rozbudowy lub wymiany,
  - 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 obszaru z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a-c;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
  - a) możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej,
  - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody,
  - c) minimalną średnicę rur sieci wodociągowej Ø 60 mm,
  - d) parametry sieci muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych** ustala się:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
  - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych i przemysłowych do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
  - a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te muszą zostać odprowadzone, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami, do ziemi:
    - na nieutwardzony teren działki,
    - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,

- b) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do ziemi lub wód powierzchniowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych 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) 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 „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- a) możliwość rozbudowy sieci elektroenergetycznych,
  - 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 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) zakaz realizacji instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującego energię wiatr o mocy przekraczającej 4 kW,
  - c) zakaz realizacji instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych** możliwość rozbudowy przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie napowietrzno-kablowym;
- 10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych** ustala się możliwość rozbudowy bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej z zastrzeżeniem § 8 pkt 9.

**§ 16.** W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się:

- 1) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) obowiązek respektowania wyznaczonych linii zabudowy przy rozbudowie istniejących budynków zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 3) możliwość dokonywania przebudowy, nadbudowy istniejących budynków lub ich części wykraczających poza wyznaczone w planie linie zabudowy.

**§ 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:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi mogą być realizowane jako funkcje wyłączne lub współistniejące na działce budowlanej;
- 2) dojścia i dojazdy do gruntów rolnych.

**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 – 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna: 0,01, maksymalna: 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2, przy czym druga kondygnacja nadziemna może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
- 6) maksymalna wysokość budynków: 11,0 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynków: 7,0 m;
- 8) dachy budynków: dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połąci dachowych i nachyleniu 25°–45°; na budynkach usługowych, budynkach gospodarczych i garażowych dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 70% szerokości frontowej działki budowlanej.

**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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MNU należy do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 2) 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 scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 800,0 m<sup>2</sup>;

- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 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 przyległych terenów komunikacji;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 3-5.

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:** 30%.

§ 20. 1. Dla **terenu rolniczego**, oznaczonego symbolem **R**, ustala się przeznaczenie:

- 1) tereny rolnicze;
- 2) wchodzące w skład gospodarstw rolnych budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;
- 3) obiekty obsługi rolnictwa, w tym naprawy maszyn rolniczych.

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 – 0,3;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie lub dachy spadziste o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 25° do 45°;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynku nie może przekraczać 70% szerokości działki budowlanej.

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 nie podlega ochronie akustycznej;
- 2) innych warunków 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: 1 200,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub o wartości zgodnej z wartością kąta położenia w stosunku do pasa drogowego granic działek istniejących przed scaleniem z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

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

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**



- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z przyległej drogi powiatowej nr 2934E poprzez dojście i dojazd zlokalizowane na terenie MNU;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 3-5.

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

**8. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości** – 30%.

**§ 21. 1. Dla terenu drogi publicznej - drogi zbiorczej, oznaczonego symbolami 1KDZ i 2KDZ, ustala się przeznaczenie: droga zbiorcza.**

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
  - a) 1KDZ – w obszarze pas terenu o szerokości 2,2 m,
  - b) 2KDZ – w obszarze pas terenu o szerokości od 1,2 do 2,0 m;
- 2) 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:** 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**

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogów.

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

Przewodniczący Rady Gminy w Rogowie

Robert Góra

Załącznik do uchwały Nr 251/XXXVI/2018  
Rady Gminy w Rogowie  
z dnia 20 czerwca 2018 r.

Rysunek planu

