



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 28 lipca 2023 r.

Poz. 6348

UCHWAŁA NR LVII/316/2023 RADY GMINY ROGÓW

z dnia 28 czerwca 2023 r.

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

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 oraz poz. 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z uchwałą Nr XLIII/251/2022 Rady Gminy Rogów z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Przyłek Duży, Rogów, Wągry oraz Olsza, stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogów przyjętego uchwałą Nr 221/XXXIX/2014 Rady Gminy w Rogowie z dnia 25 czerwca 2014 r., zmienionego uchwałą nr LVI/312/2023 Rady Gminy Rogów z dnia 18 maja 2023 r., **uchwała się, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Przyłek Duży, Rogów, Wągry oraz Olsza, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru planu, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą XLIII/251/2022 Rady Gminy Rogów z dnia 29 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Przyłek Duży, Rogów, Wągry oraz Olsza.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1, składający się z 6 arkuszy:
 - a) arkusz nr 1 – Przyłek Duży,
 - b) arkusz nr 2 – Rogów,
 - c) arkusz nr 3 – Rogów,
 - d) arkusz nr 4 – Wągry,
 - e) arkusz nr 5 – Olsza,
 - f) arkusz nr 6 – oznaczenia;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2;

3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik Nr 3.

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 2) **GEZ** – należy przez to rozumieć gminną ewidencję zabytków;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; nie dotyczy to części podziemnych budynków; okapy i gzymsy mogą przekraczać tą linię o nie więcej niż 0,8 m, natomiast części budynku, takie jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą obowiązek lokalizacji ściany budynku bezpośrednio przy tej linii bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
 - a) budowli,
 - b) elementów architektonicznych budynków tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów,
 - loggii, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 2,0 m od wyznaczonej linii,
 - detali wystroju architektonicznego,
 - c) kondygnacji i części podziemnych budynków;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone niniejszym planem;
- 6) **obręb** – należy przez to rozumieć obręb ewidencyjny w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ewidencji gruntów i budynków;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć Naturalny System Barw (Natural Color System) – system opisu barw opracowany przez Skandynawski Instytut Barwy S.A. w Sztokholmie, opisujący kolory przez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów (żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego), koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru. W zapisie numerycznym koloru pierwsze dwie cyfry świadczą o procentowej domieszce czerni, zaś dwie kolejne o poziomie chromatyczności;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru objętego planem a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 12) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) przeznaczenie terenów;
- 7) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków – dwór;
- 8) granice parku podworskiego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 9) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 10) zbiornik wodny;
- 11) pomniki przyrody.

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

Rozdział 2. **Ogólne ustalenia dla całego obszaru**

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

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

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

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

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

- 1) nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem;

- 2) nie wyklucza możliwości realizacji na innych terenach inwestycji celu publicznego zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.

4. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy do działek budowlanych, zieleń, budynki o funkcji gospodarczej, garaże, obiekty związane z obsługą obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem.

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

- 1) lokalizowanie na wyznaczonym terenie wyłącznie obiektów lub urządzeń o funkcji zgodnej z ustalonym dla terenu przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym oraz urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami §13;
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, zawartymi w przepisach szczegółowych;
- 3) nakaz ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 4) warunki lokalizacji budynków w obszarze określają łącznie:
 - a) wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy,
 - b) wymogi przepisów odrębnych, w tym z zakresu budownictwa; w odległości 12 m od granicy lasu obowiązują ograniczenia w lokalizacji budynków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- 5) w zakresie materiałów wykończeniowych i kolorystyki:
 - a) ścian budynków:
 - zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych z tworzyw sztucznych, elementów winylowych, blach trapezowych; zakaz nie dotyczy stosowania niskoprofilowych okładzin płyt warstwowych na terenie IPP-U,
 - nakazuje się stosowanie jasnych kolorów powierzchni ścian; obowiązuje stosowanie kolorów wg systemu NCS o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczających 20% chromatyczności barwy; dopuszcza się stosowanie nie więcej niż trzech odcieni; dopuszcza się zastosowanie kolorów ciemniejszych i bardziej jaskrawych na powierzchni ściany nieprzekraczającej 20% powierzchni elewacji; wymogu tiretu nie stosuje się do elewacji wykonanych z kamienia, niebarwionej cegły lub drewna,
 - b) pokrycia dachów:
 - nakazuje się zastosowanie jednorodnego materiału pokrycia dachów spadzistych obiektów na działce budowlanej,
 - dla dachów spadzistych nakazuje się stosowanie pokrycia w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu lub szarości.

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

- 1) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji **przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko**; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, w tym dróg;
- 3) zakaz lokalizacji **przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko**, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, w tym dróg, gospodarowania wodą w rolnictwie oraz stawów;

- 4) zakaz lokalizacji instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji 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;
- 6) w zakresie **ochrony przed hałasem** wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 7) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §13 pkt 5;
- 8) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §13 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 4,
 - c) obszar zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 403 „Zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowskie” oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 404 „Zbiornik Koluszki-Tomaszów”; zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych,
 - d) eksploatację istniejących ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami;
- 9) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,
 - c) zakaz lokalizacji składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętne;
- 10) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez respektowanie wymogów w zakresie rozmieszczenia urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 10 lit. b; niezależnie od ww. wymogów ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych;
- 11) ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody podlegają pomniki przyrody: lipa drobnolistna (1), lipa drobnolistna (2), kasztanowiec zwyczajny (3), oznaczone na rysunku planu; w odległości do 10 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa nakazuje się:
 - a) prowadzenie prac ziemnych w sposób ograniczający uszkodzenie systemu korzeniowego,
 - b) realizację zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób niepowodujący uszkodzenia korony.

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

- 1) obejmuje się ochroną ustaleniami planu dwór, ujęty w gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu:
 - a) zakazuje się rozbudowy,
 - b) nakazuje się zachowanie formy architektonicznej, kształtu dachu, układu otworów drzwiowych i okiennych, detalu architektonicznego i wystroju elewacji,
 - c) nakazuje się, w przypadku termomodernizacji zewnętrznej ścian elewacji, zastosowania technologii zapewniającej zachowanie kompozycji elewacji, odtworzenie wystroju elewacji i detalu architektonicznego;

- 2) obejmuje się ochroną ustaleniami planu park podworski, ujęty w gminnej ewidencji zabytków oznaczony na rysunku planu;
 - a) nakazuje się zachowanie kompozycji przestrzennej założenia parkowego i jej kontynuację,
 - b) obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu,
 - c) zakazuje się lokalizacji obiektów wysokościowych takich jak: maszty, kominy;
- 3) wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na ich niewystępowanie w obszarze.
- 4) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

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

- 1) przestrzeniami publicznymi są tereny: tereny dróg dojazdowych (KDD), teren drogi zbiorczej (KDZ) oraz teren usług biurowych i administracji (UA);
- 2) dla przestrzeni publicznych, wymienionych w pkt 1:
 - a) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) budynków oraz wiat: zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (RZM-MNW) oraz terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) nieprzekraczająca wysokości określonej w przepisach odrębnych dla infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu; na pozostałych terenach spełniająca wymogi przepisów odrębnych,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych: nieprzekraczająca 20,0 m;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej uwzględniającą powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych i kondygnacji podziemnych budynków – zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wskaźniki zagospodarowania terenu odnoszą się do powierzchni objętej projektem zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oraz obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) możliwość zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania oraz docieplenia, przy czym rozbudowa musi respektować wyznaczone linie zabudowy;
- 6) dopuszcza się, ponad możliwości wynikające z wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; ustalenie nie dotyczy lokalizacji budynków w stosunku do granicy działki, od której wyznaczono linię zabudowy odsuniętą od granicy działki;
- 7) powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych nie mogą być mniejsze niż powierzchnie działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości określonych w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury

technicznej, działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji stanów prawnych oraz działek powstających w wyniku wydzielenia działek istniejących działek pod wyznaczone w planie drogi publiczne, ciągi piesze lub drogi wewnętrzne;

- 8) obowiązuje uniwersalne projektowanie w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich zagospodarowaniu:

- 1) obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami §7;
- 2) ochronie podlega ujęcie wody, oznaczone na rysunku planu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami;
- 3) w obszarze planu nie występują obszary i tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) wyznacza się na rysunku planu strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznych 15 kV, o szerokości 12,0 m, której środek stanowi oś linii; w strefie zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych budynków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
- 5) ograniczenia zawarte w pkt 4 związane są ściśle z przebiegiem czynnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV; w przypadku likwidacji linii, jej skablowania lub zmiany przebiegu ograniczenia nie mają zastosowania;
- 6) ochronie na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody podlegają pomniki przyrody, oznaczone na rysunku planu, wymienione w §6 pkt 11; w zakresie realizacji robót ziemnych oraz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w odległości do 10 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa obowiązują ustalenia §6 pkt 11.

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

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

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez tereny dróg dojazdowych KDD oraz terenu drogi zbiorczej KDZ;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru poprzez tereny dróg dojazdowych KDD oraz terenu drogi zbiorczej KDZ, istniejące dojścia i dojazdy oraz drogi położone poza obszarem zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży, zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania terenów ustalonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

- 3) nakaz urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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

1) w zakresie **uzbrojenia terenu:**

- a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę,
- b) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy,
- c) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b oraz sieci zlokalizowane poza obszarem;

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

- a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,
- b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- c) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – Ø60 mm;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków:**

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie, do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- d) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji sanitarnej:
 - grawitacyjnej – Ø150 mm,
 - ciśnieniowej – Ø60 mm;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
- b) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; wody te muszą zostać odprowadzone, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, do ziemi na nieutwardzony teren działki budowlanej lub do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących; na terenie 1ZP dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych;
- c) dopuszcza się realizację wspólnych zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących dla kilku działek budowlanych,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach drogi,
- e) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do ziemi wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,

- f) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji deszczowej – Ø150 mm;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: zaopatrzenie dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, w tym instalacji odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8; dla instalacji, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w szczególności w zakresie efektywności energetycznej, sprawności cieplnej i wielkości emisji zanieczyszczeń;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub butli,
 - minimalna średnica przewodów sieci gazowej – Ø32 mm;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej zarówno w wykonaniu napowietrznym, jak i kablowym,
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV nakazuje się realizować wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, skrajne przewody sieci nie mogą przebiegać w odległości mniejszej niż 5,0 m od granicy strefy,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - możliwość lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy;
- 8) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
- dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z zastrzeżeniem lit. b,
 - zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię wiatru o mocy przekraczającej 2kW;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie napowietrzno-kablowym,
 - zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych**:
- dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (RZM-MNW) oraz terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), jako terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację wyłącznie urządzeń o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) obowiązuje zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem, przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:

- a) dróg publicznych,
- b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

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

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Dla terenów **zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej**, oznaczonych symbolem **RZM–MNW**, ustala się:

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

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,35;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,02,
 - b) maksymalna: 0,7;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków oraz wiat: 11,0 m,
- 7) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu budynków oraz wiat: 7,0 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków oraz wiat na terenach 2RZM–MNW i 3RZM–MNW: 80% szerokości działki budowlanej;
- 9) dachy:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 25° do 45°, na części budynku nieprzekraczającej 50% powierzchni zabudowy budynku dopuszcza się dachy płaskie,
 - b) pozostałych budynków oraz wiat: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45° lub dachy płaskie.

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

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

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

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

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

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

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

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

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

- 1) forma zabudowy: budynki wolnostojące, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) ustalenie pkt 1 nie ograniczają możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej wynikających z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 3) dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy budynków o funkcji gospodarczej i garaży o wysokości mniejszej niż 5,0 m i długości wzdłuż tej granicy nieprzekraczającej 10,0 m; dopuszczenie dotyczy lokalizacji jednego budynku na działce budowlanej;
- 4) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,25;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,05,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 60%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2;
- 8) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - b) pozostałych budynków oraz wiat: 7,0 m;
- 9) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu:
 - a) budynków mieszkalnych: 7,0 m,
 - b) pozostałych budynków oraz wiat: 5,0 m;
- 10) dachy:

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

11) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki.

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

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

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

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

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

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

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

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

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,75;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,2,
 - b) maksymalna: 2,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż: 15%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 2; dopuszcza się realizację 3 kondygnacji nadziemnej:
 - a) jako poddasze użytkowe albo

- b) ze ścianami zewnętrznymi usytuowanymi od strony ul. Wojska Polskiego i ul. Dworcowej nieprzekraczającymi powierzchni o nachyleniu 30° wyznaczonych odpowiednio w krawędzi elewacji zlokalizowanej od strony ul. Wojska Polskiego i krawędzi elewacji zlokalizowanej od strony ul. Dworcowej;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków: 12,0 m,
 - b) wiat: 8,0 m;
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachów:
 - a) budynków: 8,0 m,
 - b) wiat: 5,0 m;
- 7) dachy budynków oraz wiat: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 20° do 40° lub dachy płaskie;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 750 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

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

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

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

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,0;

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

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

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

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

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

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenów dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych.

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

§ 21. 1. Dla terenu **zieleni urządzonej**, oznaczonego symbolem **ZP**, ustala się:

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

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

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

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

- 1) teren podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska jako teren domów opieki społecznej;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej, ośrodków wypoczynkowych i hoteli kwalifikowanych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie powierzchni zabudowy;
- 3) obowiązuje ochrona obiektów zabytkowych zgodnie z ustaleniami §7;
- 4) ochronie podlegają pomniki przyrody zgodnie z ustaleniami §6 pkt 11;
- 5) nakaz zachowania zbiornika wodnego, oznaczonego na rysunku planu; dopuszcza się zmianę zasięgu zbiornika w sposób niepowodujący zmniejszenia jego powierzchni.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 10 000 m²;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 80 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z terenów dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż: 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych.

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

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

- 1) przeznaczenie: teren produkcji przemysłowej lub usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren niesklasyfikowany – usługi związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale, domy opieki społecznej.

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

- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż: 25%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków produkcyjnych: 2,
 - b) pozostałych budynków: 1;
- 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków produkcyjnych: 12,0 m,
 - b) pozostałych budynków: 7,0 m,
- 6) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki lub dolnej krawędzi okapu dachów:
 - a) budynków produkcyjnych: 8,0 m,
 - b) pozostałych budynków oraz wiat: 5,0 m,
- 7) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 40° lub dachy płaskie.

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

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

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

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

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

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

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

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

- 1) **przeznaczenie terenu** – droga dojazdowa;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1KDD: od 6,9 m do 13,3 m,
 - 2KDD: od 8,0 m do 14,8 m,
 - 3KDD: od 0,0 m do 7,0 m,
 - 4KDD: od 0,0 m do 8,0 m,
 - b) przekrój drogi – jednojezdniowy,
 - c) szerokość jezdni – zgodna z przepisami odrębnymi.

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

§ 24. 1. Dla terenu **drogi zbiorczej**, oznaczonego symbolem **KDZ**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu** – droga zbiorcza;
- 2) **warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 0,0 m do 5,0 m.
 - b) przekrój drogi – jednojezdniowy,
 - c) szerokość jezdni – zgodna z przepisami odrębnymi.

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

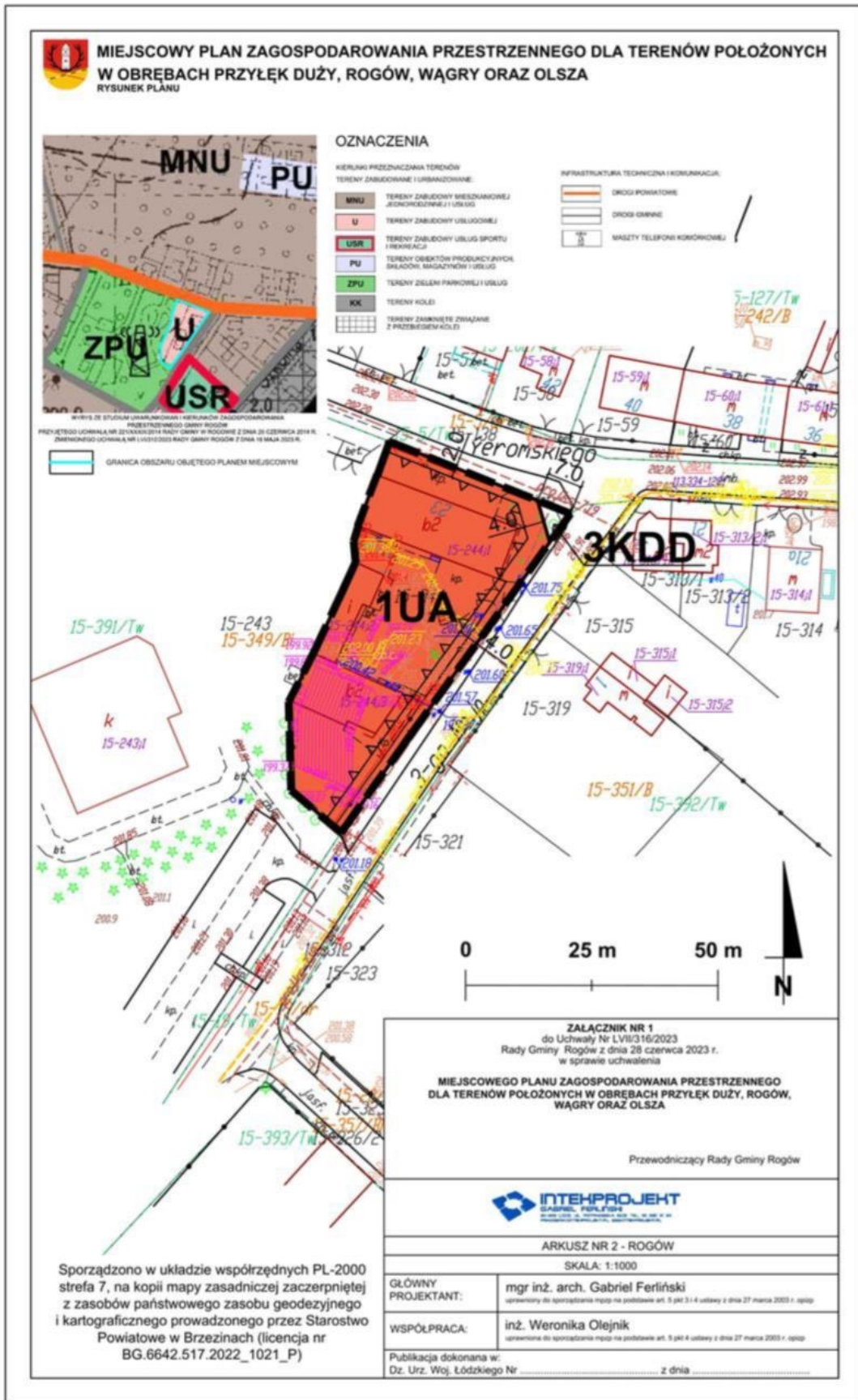
Rozdział 4. Przepisy końcowe

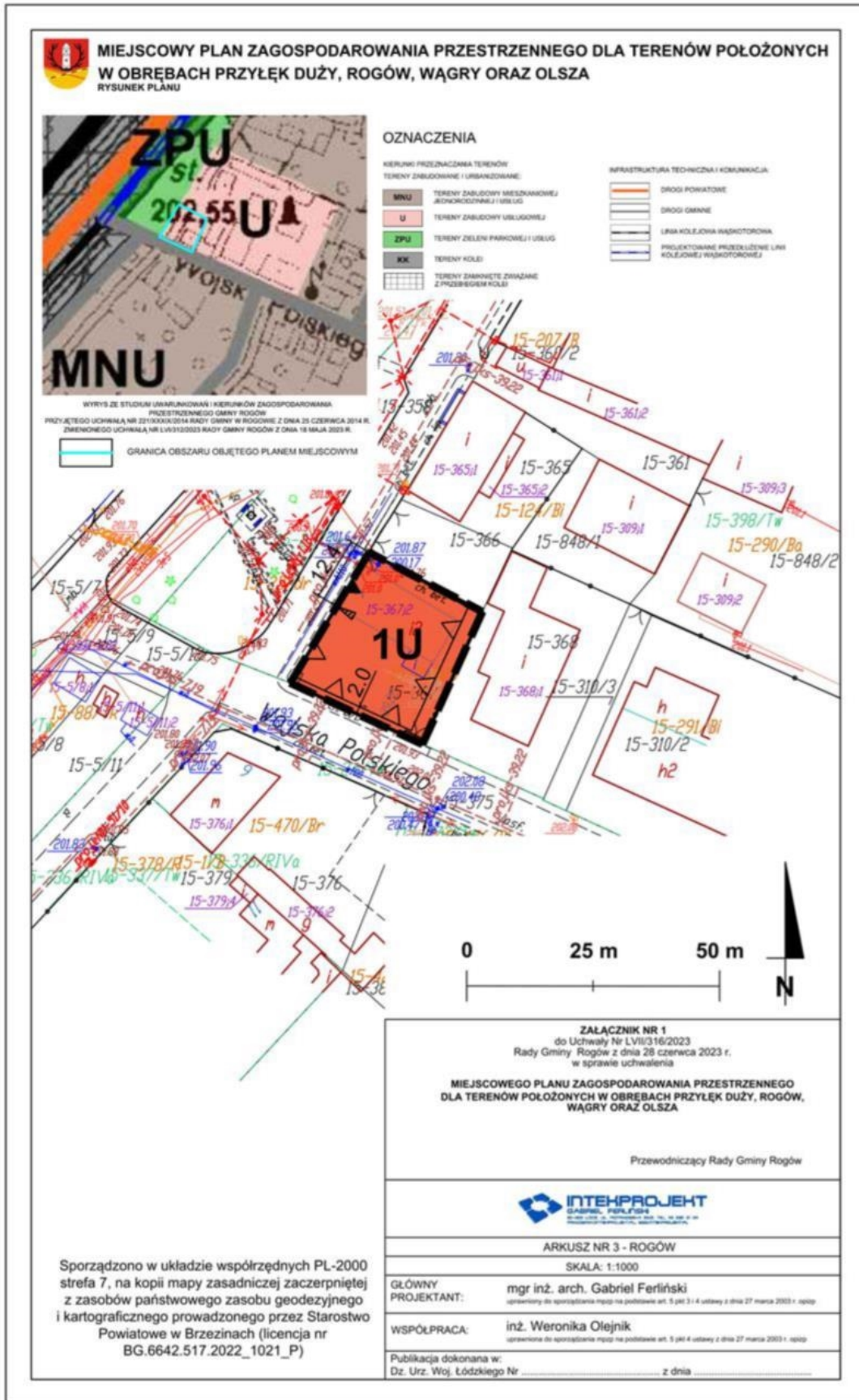
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogów.

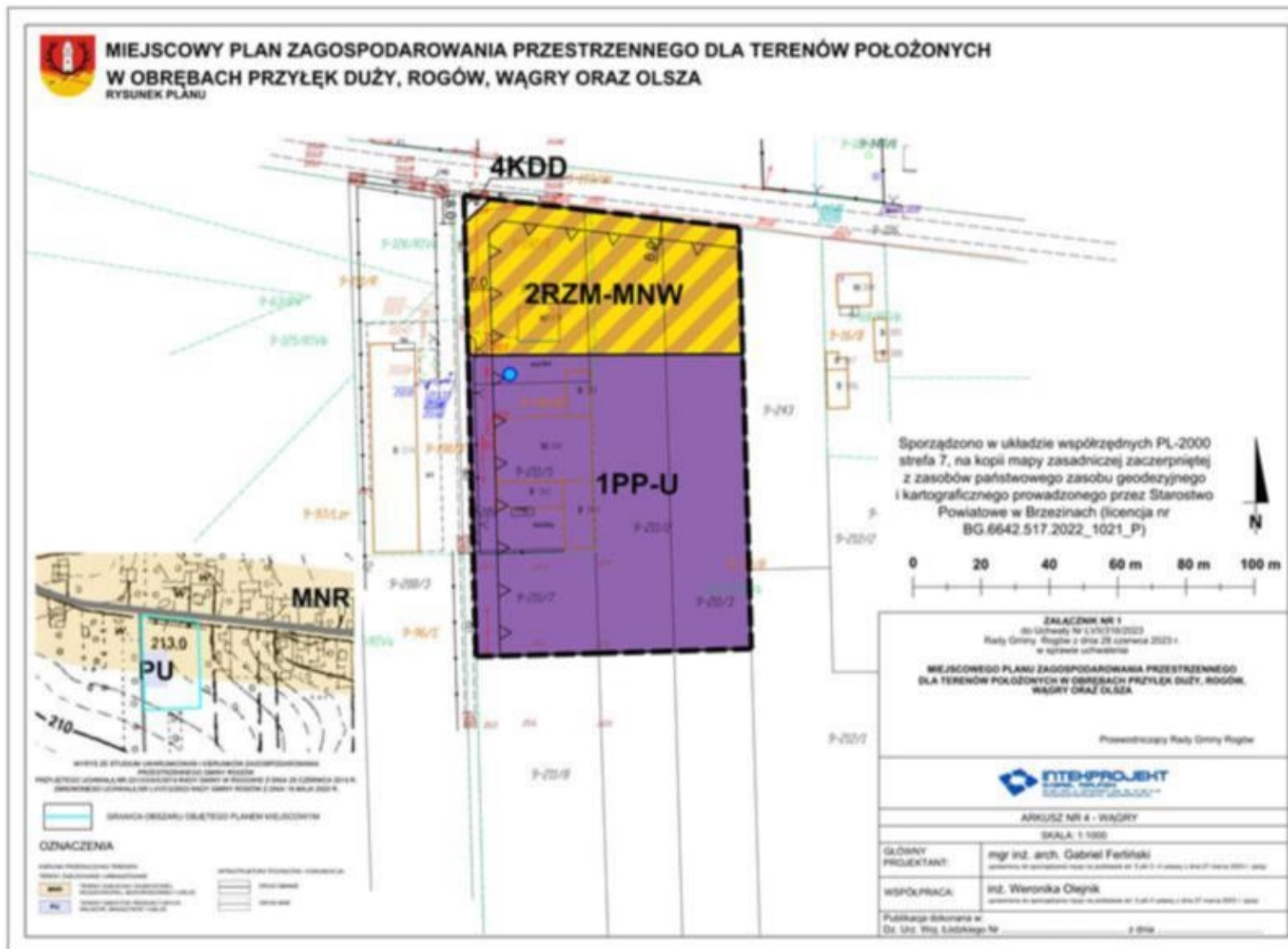
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

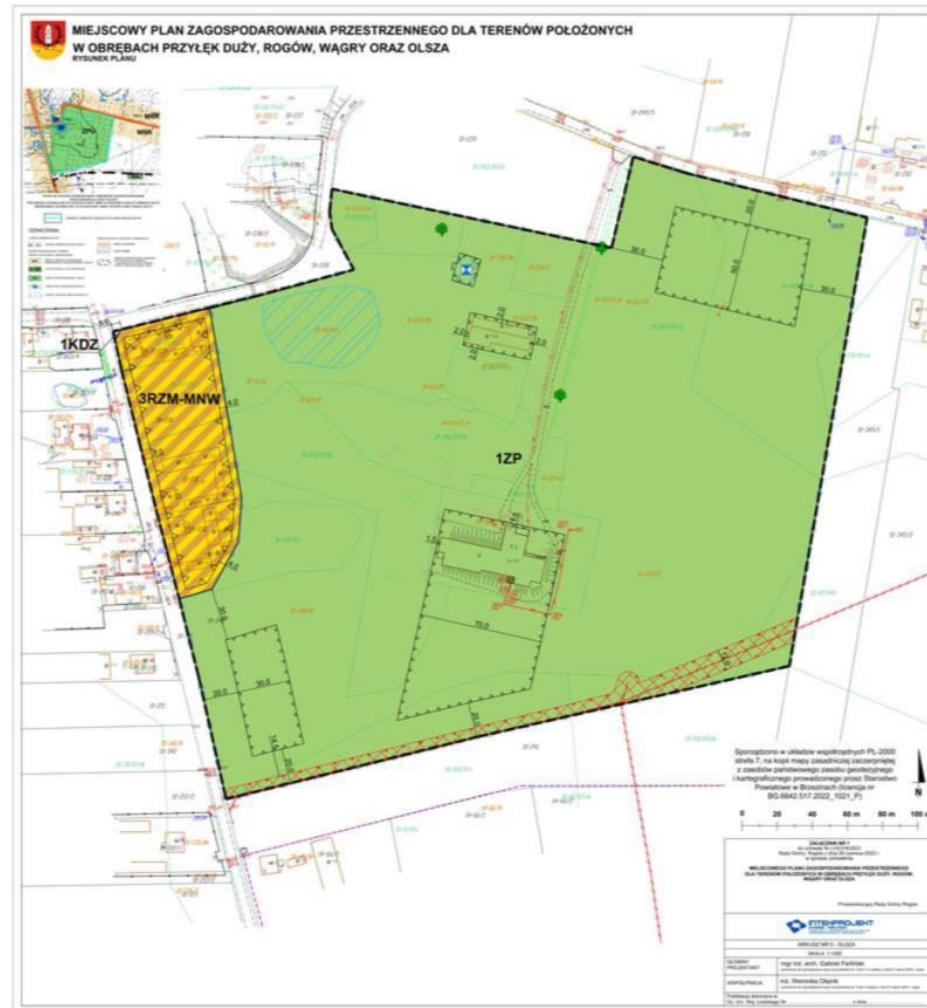
Przewodniczący Rady Gminy
Rogów

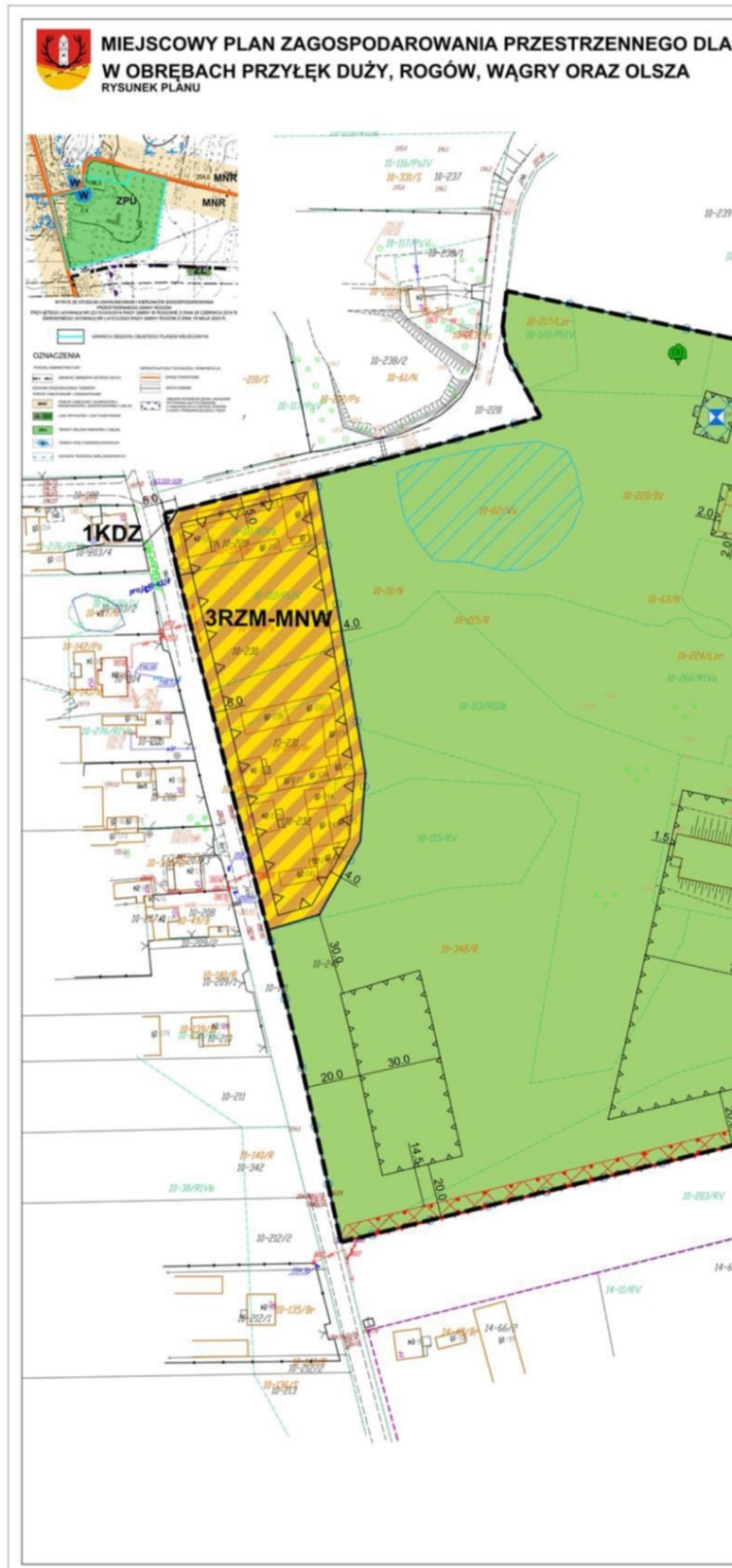
Robert Góra

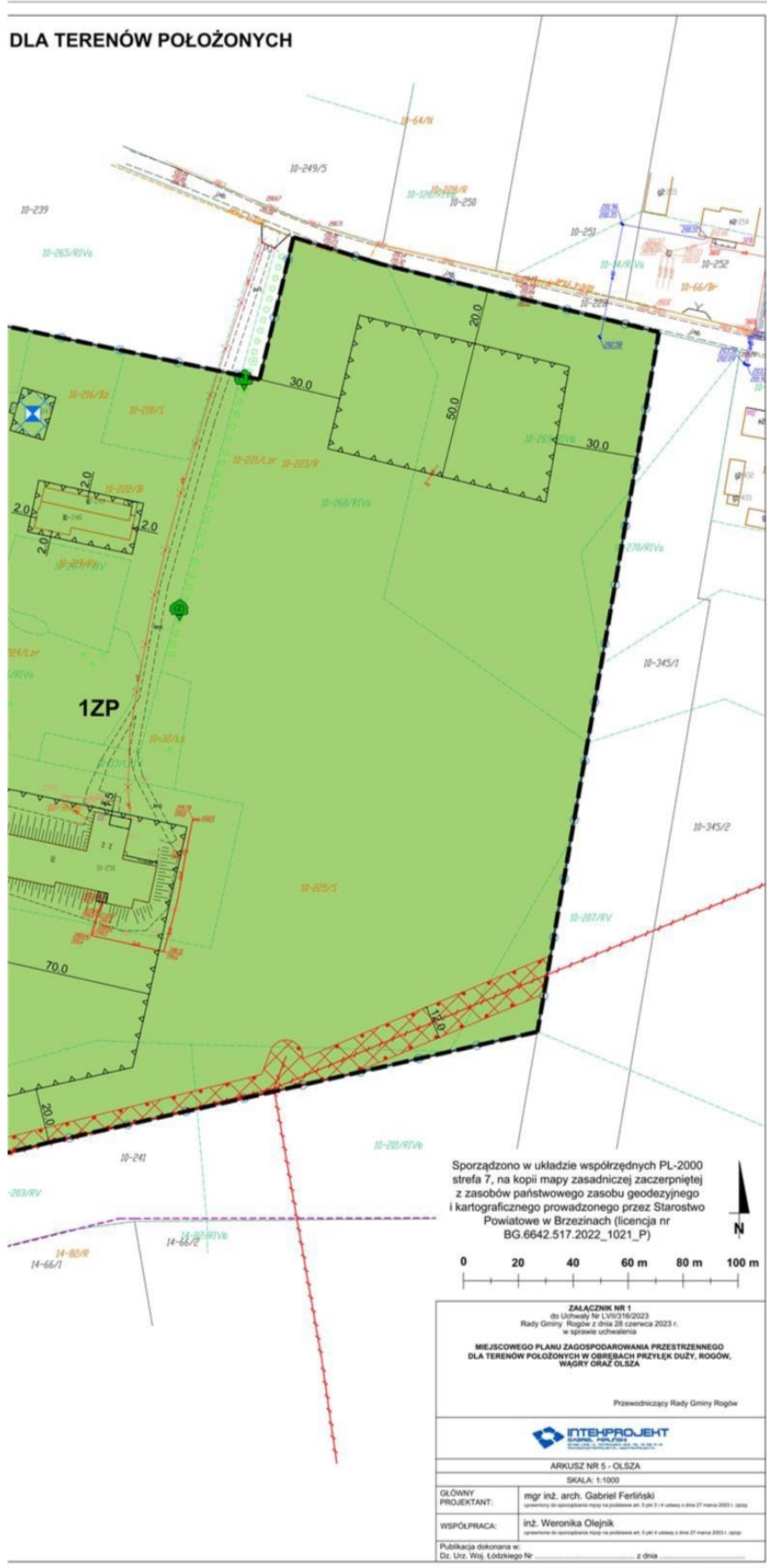














MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBREBACH PRZYŁĘK DUŻY, ROGÓW, WĄGRY ORAZ OLSZA

RYSUNEK PLANU

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

<table border="0"> <tr><td></td><td>GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM</td></tr> <tr><td></td><td>LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA</td></tr> <tr><td></td><td>NEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY</td></tr> <tr><td></td><td>OBOWIĄZUJĄCE LINE ZABUDOWY</td></tr> <tr><td></td><td>MEJSCA ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY</td></tr> <tr><td></td><td>TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ LUB MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ</td></tr> <tr><td></td><td>TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ</td></tr> <tr><td></td><td>TEREN USŁUG</td></tr> <tr><td></td><td>TEREN USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI</td></tr> <tr><td></td><td>TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ</td></tr> <tr><td></td><td>TEREN PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB USŁUG</td></tr> </table>		GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM		LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA		NEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY		OBOWIĄZUJĄCE LINE ZABUDOWY		MEJSCA ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY		TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ LUB MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ		TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ		TEREN USŁUG		TEREN USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI		TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ		TEREN PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB USŁUG	<table border="0"> <tr><td></td><td>TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH</td></tr> <tr><td></td><td>TEREN DRÓG ZBIORCZEJ</td></tr> <tr><td></td><td>OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW - DWÓR</td></tr> <tr><td></td><td>GRANICE PARKU PODWORSKIEGO WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW</td></tr> <tr><td></td><td>STREFA OCHRONNA OD NAPONOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV</td></tr> <tr><td></td><td>ZBIORNIK WODNY</td></tr> <tr><td></td><td>POMIKU PRZYRODY</td></tr> </table>		TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH		TEREN DRÓG ZBIORCZEJ		OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW - DWÓR		GRANICE PARKU PODWORSKIEGO WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW		STREFA OCHRONNA OD NAPONOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV		ZBIORNIK WODNY		POMIKU PRZYRODY	<p>OZNACZENIA INFORMACYJNE:</p> <table border="0"> <tr><td></td><td>ISTNIEJĄCA NAPONOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV</td></tr> <tr><td></td><td>GRANICA OBRĘBU</td></tr> <tr><td></td><td>WJĘCIE WODY</td></tr> </table>		ISTNIEJĄCA NAPONOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV		GRANICA OBRĘBU		WJĘCIE WODY
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM																																											
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA																																											
	NEPRZEKRACZALNE LINE ZABUDOWY																																											
	OBOWIĄZUJĄCE LINE ZABUDOWY																																											
	MEJSCA ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY																																											
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ LUB MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ																																											
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ																																											
	TEREN USŁUG																																											
	TEREN USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI																																											
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ																																											
	TEREN PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB USŁUG																																											
	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH																																											
	TEREN DRÓG ZBIORCZEJ																																											
	OBIEKT WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW - DWÓR																																											
	GRANICE PARKU PODWORSKIEGO WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW																																											
	STREFA OCHRONNA OD NAPONOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV																																											
	ZBIORNIK WODNY																																											
	POMIKU PRZYRODY																																											
	ISTNIEJĄCA NAPONOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV																																											
	GRANICA OBRĘBU																																											
	WJĘCIE WODY																																											

ZALĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr LV/316/2023
Rady Gminy Rogów z dnia 28 czerwca 2023 r.
w sprawie uchwalenia

**MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBREBACH PRZYŁĘK DUŻY, ROGÓW,
WĄGRY ORAZ OLSZA**

Podzewniczy Rady Gminy Rogów



ARKUSZ NR 6 - OZNACZENIA

SKALA: 1:1000

GŁÓWNY PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński
opracowanie do uchwalenia przez Radę Gminy w dniu 28 czerwca 2023 r. i dnia 27 marca 2023 r.	
WSPÓŁPRACA:	inż. Weronika Olejnik
opracowanie do uchwalenia przez Radę Gminy w dniu 28 czerwca 2023 r. i dnia 27 marca 2023 r.	

Publikacja dokonana w:
Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr _____ z dnia _____

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/316/2023

Rady Gminy Rogów

z dnia 28 czerwca 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rogów

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Przyłek Duży, Rogów, Wągry oraz Olsza inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, 1725, 1747, 1768, 1964, 2414, z 2023 r. poz. 412, 497, 658, 803) Rada Gminy Rogów rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zadania własne gminy

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę,
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych,
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych,
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach Przyłek Duży, Rogów, Wągry oraz Olsza oraz wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą tereny dróg dojazdowych (KDD) oraz teren drogi zbiorczej (KDZ).

Drogi publiczne wymagać będą urządzenia nawierzchni umożliwiających ruch pieszych i pojazdów. Będzie to generowało koszty z budżetu gminy, jednakże jest to wynikiem kontynuacji rozstrzygnięć dotyczących obowiązujących planów miejscowych, a nie bezpośrednim wynikiem uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji o znaczeniu lokalnym będzie finansowana z budżetu gminy lub z budżetu gminy przy wsparciu środkami z funduszy unijnych.

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji obejmującej teren drogi zbiorczej (KDZ) nie należy do zadań własnych Gminy.

§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – rozwój sieci wodociągowej,
- 2) kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej, będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

§ 4. Finansowanie inwestycji

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z środków zewnętrznych:
 - a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;
 - b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Gminy Rogów, w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1634 ze zm.).

Przewodniczący Rady Gminy
w Rogowie

Robert Góra

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/316/2023

Rady Gminy Rogów

z dnia 28 czerwca 2023 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę