

**U C H W A Ł A   N R 49/XII/2007**  
**RADY GMINY ROGÓW**  
**z dnia 5 grudnia 2007 roku**  
**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu**  
**miejscowości Rogów**

Działając na podstawie art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41, Dz. U. nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Dz. U. nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Dz. U. Nr 45, poz. 319, z 2007r. Dz. U. Nr 225, poz. 1635, Dz. U. Nr 127, poz. 880) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Dz. U. Nr 80 poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Dz. U. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 i z 2006 r. Dz. U. Nr 117, poz. 128, Nr 146, poz. 1055, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Dz. U. Nr 138, poz. 974, Dz. U. Nr 173, poz. 1218)  
Rada Gminy Rogów uchwala, co następuje:

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**ROZDZIAŁ 1**

**§ 1. 1** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Rogów, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się :
  - rysunek planu w skali 1:1000 – fragment miejscowości Rogów – będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będący integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będący integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały;

**2.** Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, będącym załącznikiem nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową i przemysłową, umożliwiających przestrzenny rozwój miejscowości Rogów z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.
- 3) wykształcenie strefy centralnej, skupiającej funkcje centrotwórcze i nadanie jej nowych form przestrzennych, z uwzględnieniem funkcji obszarów ogólnodostępnych (publicznych) w kształtowaniu wizerunku miejscowości.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obszaru miejscowości Rogów, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w **§ 1** niniejszej uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku planu w skali 1: 1000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;

- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w **§ 1, ust.2**;
- 5) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub przeznaczeniu terenu (różnej funkcji), w tym również granice pomiędzy terenami dróg a terenami zabudowy oraz granicę z terenem zamkniętym;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie i obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w rozdz. 4 stanowią inaczej;
- 8) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej strefy centrum – należy przez to rozumieć, że funkcja mieszkaniowa dominuje lub będzie dominować na danym terenie, jednak ze względu na centrowo-twórczy charakter obszaru możliwe jest współistnienie funkcji mieszkaniowej z funkcją usługową, poprzez wprowadzenie usług w parterach budynków mieszkalnych z zachowaniem funkcji mieszkaniowej na piętrze lub poddaszu użytkowym;
- 9) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdz. 4 - „Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów”;
- 10) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu, obowiązujący czasowo do momentu uzyskania na danym terenie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego przeznaczenia uzupełniającego;
- 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm wynikających z przepisów szczególnych (dotyczących oddziaływania na elementy środowiska przyrodniczego tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, gleby, wody powierzchniowe, szatę roślinną, klimat akustyczny itp.);
- 12) nieuciążliwe zakłady produkcyjne - należy przez to rozumieć zakłady produkcyjne, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki (lub terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny); nie zalicza się ich do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane opracowanie raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie; są to inwestycje, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych norm wynikających z przepisów szczególnych (dotyczących oddziaływania na elementy środowiska przyrodniczego tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, gleby, wody powierzchniowe, szatę roślinną, klimat akustyczny itp.);
- 13) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć najmniejszą, nieprzekraczalną wartość procentową stosunku niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni działki budowlanej, pokrytych roślinnością na gruncie rodzimym do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 14) terenie zamkniętym - rozumie się przez to teren o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określony przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych;
- 15) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju dobra, towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) tj. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), usługi finansowe, usługi gastronomii itp.;
- 16) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, realizowane jako inwestycje celu publicznego: urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, publicznych obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej oraz obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 17) usługach oświaty – należy przez to rozumieć obiekty państwowych szkół wyższych, publicznych szkół średnich i podstawowych, publicznych przedszkoli i placówek wychowawczo – opiekuńczych oraz innych obiektów służących edukacji i wychowaniu dzieci i młodzieży;

- 18) usługi sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć usługi związane z realizacją obiektów i urządzeń sportowych (np. hale sportowe, boiska, bieżnie itp.) oraz obiektów kultury i rekreacji (np. sale widowiskowe, zespoły basenowe – kryte i otwarte itp.)
- 19) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (obiektu kubaturowego) od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń). Linie nieprzekraczalne zabudowy nie obowiązują w przypadku lokalizacji stacji transformatorowych. Plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 20) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy lokalizować budynek o przeznaczeniu podstawowym; ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 70 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy; w przestrzeni między linią zabudowy a linią rozgraniczającą dopuszcza się lokalizację loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 21) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki lub zespołu działek budowlanych, do całej powierzchni tej działki lub zespołu działek.

## **USTALENIA PLANU**

### **ROZDZIAŁ 2**

#### **Ustalenia ogólne**

**§ 4. 1** Dla obszaru, o którym mowa w **§ 1 ust. 1 i 2** plan ustala:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określone dla całego obszaru i dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym głównie dla strefy centrum;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) zasady ochrony obiektów i obszarów podlegających ochronie ze względu na wymagania ochrony zdrowia ludzi;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 10) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Plan nie określa granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny nie występują w obszarze opracowania.

3. Plan na całym obszarze ustala zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, z wyłączeniem terenu 1Up, oraz z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust.4.

4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych na potrzeby budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

**§ 5.** Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w **§ 1, ust. 2**, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie rozgraniczające tereny dróg o różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) granica terenu zamkniętego;
- 5) granica strefy centrum;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) obowiązująca linia zabudowy;
- 8) granice działek, przy których plan dopuszcza realizację zabudowy o przeznaczeniu podstawowym;
- 9) obiekty objęte ochroną konserwatorską;
- 10) działki, które bez połączenia z działką sąsiadną nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej;
- 11) przeznaczenie terenów.

**§ 6.1.** Plan wyodrębnia **tereny, o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania przestrzennego**, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej strefy centrum, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNc**;
- 3) teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uo**;
- 4) teren zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Uk**;
- 5) tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami **Up**;
- 6) teren zabudowy usługowej – usługi sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 7) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**;
- 8) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku planu symbolami **P**;
- 9) teren elektroenergetyki – stacja trafo, oznaczony na rysunku planu symbolem **E** ;
- 10) teren kolejki wąskotorowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KK**;
- 11) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**;
- 12) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**.

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§ 7.1. Plan określa granicę terenu zamkniętego w rozumieniu przepisów odrębnych, dla którego nie sporządza się ustaleń planu.

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem (rozdział 3) oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania planu (rozdział 4) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział 5) oraz infrastruktury technicznej (rozdział 6).

## ROZDZIAŁ 3

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru.

§ 9.1 Plan ustala następujące warunki w zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** w całym obszarze planu zakazując:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane;
- 2) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane (z wyłączeniem terenu **2P i 1KK**) z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, w tym budowy i przebudowy dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych (także pochodzących z obecnie funkcjonującej produkcji rolniczej) do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 4) prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Plan ustala:

- 1) obowiązek na terenie każdej posesji, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, zapewnienia miejsc do składowania odpadów;
- 2) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gminie;
- 3) obowiązek ochrony istniejących zadrzewień spełniających funkcje ekologiczne (izolacyjne);
- 4) na terenach 1P, 2P, 3U i 4U obowiązek realizowania zieleni izolacyjnej (zgodnie z rysunkiem planu) w postaci pasów nasadzeń roślinnych (wysokiej i średniowysokiej, z 50% udziałem zieleni zimozielonej) z zastosowaniem gatunków roślin dostosowanych do pełnia funkcji ochronnej przed zanieczyszczeniami oraz funkcji izolacji optycznej i akustycznej.

3. Plan przyjmuje zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej :

- 1) **MN, MNc** – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) **Uo, US** - jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

Dla w/w terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałas zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Przy realizacji na terenie **2P** budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych.

**§ 10.1.** Plan ustala, **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem oraz obszary wymagające przeprowadzenia nowych podziałów nieruchomości objętych planem na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

2. Plan dopuszcza, na wszystkich terenach wyznaczonych w planie, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem **3MN, 7MN, 9MN, 24MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 18,0 m;
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>;

4. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem **5MN, 6MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 16,0 m
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 700 m<sup>2</sup>;

5. Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem **10MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 18,0 m
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>;

6. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem **16MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 20,0 m
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej obsługiwanej komunikacyjnie z drogi oznaczonej symbolem 2 KDL, nie może być mniejsza niż 1400 m<sup>2</sup>;
- 4) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej obsługiwanej komunikacyjnie z drogi oznaczonej symbolem 23 KDD i 33 KDD, nie może być mniejsza niż 850 m<sup>2</sup>;

**7.** Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem **17MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 20,0 m
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;

**8.** Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem **18MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 20,0 m
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej obsługiwanej komunikacyjnie z drogi oznaczonej symbolem 27 KDD, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej obsługiwanej komunikacyjnie z dróg oznaczonych symbolami 24 KDD i 25 KDD, nie może być mniejsza niż 1400 m<sup>2</sup>.

**9.** Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem **19MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 20,0 m
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;

**10.** Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem **20MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe jednej, istniejącej, dłuższej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 20,0 m
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>;

**11.** Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem **26MN** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe jednej, istniejącej, dłuższej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 20,0 m
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;

**12.** Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną obszaru centrum, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNC** i **3MNC** plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 16,0 m;
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 750 m<sup>2</sup>;

**13.** Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę produkcyjną, magazyny i składy, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P** plan dopuszcza możliwość wtórnego podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 30,0 m.
- 3) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych musi być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>.

**14.** Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** plan dopuszcza możliwość wtórnego podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej.
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych musi być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>.

**15.** Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** plan dopuszcza możliwość wtórnego podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej.
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 25,0 m.
- 3) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych musi być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>.

**16.** Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U** plan dopuszcza możliwość wtórnego podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej.
- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 20,0 m.
- 3) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych musi być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 1300 m<sup>2</sup>.

**17.** Dla terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U** plan dopuszcza możliwość wtórnego podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej.



- 2) minimalna szerokość frontu (granicy z przestrzenią drogi publicznej) nowo wydzielonej działki 20,0 m.
- 3) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych musi być dostosowana do rodzaju zabudowy przy założeniu, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.

**18.** Na działkach w terenach nie wymienionych w ust. 3-17 plan wprowadza zakaz dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, za wyjątkiem możliwości wydzielenia działki pod stację trafo, inne urządzenia infrastruktury technicznej i sytuacji określonych w ust. 1 oraz w przepisach odrębnych.

**19.** Działki o nr ewidencyjnych (oznaczonych na rysunku planu):

- dz. Nr 15-309, 15-310/4, 15-361 na terenie **1P**, plan dopuszcza podział działki o nr ewid. 361, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek sąsiednich,
- dz. Nr 15-328/1, 15-329/1 na terenie **3MN**,
- dz. nr ew. 15-94/1 w terenie **20MN**,
- dz. nr 15-94/2, 15-94/3, 15-94/4, 15-94/5, 15-94/6, 15-94/7 w terenie **18MN**,

nie mogą być zabudowane jako odrębna samodzielna nieruchomość. Na w/w działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia tej działki w jedną nieruchomość z działką sąsiednią.

**20.** Obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek musi odbywać się tylko z istniejących lub wyznaczonych w planie dróg publicznych lub drogi wewnętrznej o szerokości min. 6m, posiadającej bezpośrednie połączenie z drogą publiczną.

**21.** Zasady podziału nieruchomości zawarte w ust. 3-17 nie obowiązują dla wydzielania działek pod stacje transformatorowe

**§ 11.1** W zabudowie usługowej o charakterze publicznym, należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone przepisami odrębnymi, dotyczącymi obronności i bezpieczeństwa państwa.

**§ 12. 1.** Plan ustala następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) możliwość lokalizacji w przestrzeni ulic (wyznaczonych przez linie rozgraniczające) poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (np. słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni całkowitej nie większej niż 1,2mx1,5m), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;
- 3) zakaz lokalizacji w przestrzeniach ulic tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 4) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic (wyznaczonych na rysunku planu), maksymalna wysokość ogrodzenia 1,60m;
- 5) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią ulic ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz ogrodzeń wykonanych z blachy;
- 6) plan dopuszcza stosowanie ogrodzeń zielonych – np. żywopłoty
- 7) zakaz wznoszenia masztów i wież o wysokości powyżej 20,0 m.
- 8) ustalenia zawarte w ust. 1-6 nie obowiązują na terenie „strefy centrum” (wyznaczonej w sposób graficzny na rysunku planu).

**§13.1** W granicach opracowania plan wyznacza **strefę centrum**, określając jej zasięg na rysunku planu, dla której ustala:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 2) obowiązek lokalizacji w przestrzeni ulic (wyznaczonych przez linie rozgraniczające) poza pasem jezdny elementom małej architektury (np. ławeczki, kosze na śmieci, poidła, elementy informacji turystycznej itp.) o ujednoliconej formie architektonicznej;
- 3) możliwość lokalizacji w przestrzeni ulic (wyznaczonych przez linie rozgraniczające) poza pasem jezdny reklam o powierzchni nie większej niż 1,2mx1,5m, zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;
- 4) obowiązek realizacji systemu ścieżek rowerowych – plan ustala możliwość realizacji ścieżek rowerowych w obrębie dróg o szerokości powyżej 11,0 m w liniach rozgraniczających;
- 5) zakaz realizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych (z wyjątkiem terenu 1Up);
- 6) obowiązek realizacji zwartego systemu oświetlenia ulicznego, dostosowanego formą architektoniczną do elementów małej architektury zlokalizowanych na terenie strefy;
- 7) obowiązek lokalizacji ogrodzeń – ogrodzenia muszą być lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, (w granicy z przestrzenią publiczną maksymalna wysokość ogrodzenia - 1,60 m przy czym wysokość cokołu max. 60,0cm), ogrodzenia należy wykonywać z wykorzystaniem materiałów naturalnych, takich jak kamień, cegła, drewno (z wyjątkiem terenu 1Up);
- 8) zakaz lokalizacji w granicach z przestrzenią ulic ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, z blachy, oraz z siatek metalowych i plastikowych;
- 9) w granicach z przestrzenią ulic **2KDD i 4KDD** (w liniach rozgraniczających z sąsiadującymi terenami - **1MNc i 3MNc**), plan wprowadza obowiązek lokalizacji ogrodzeń pełnych (z dopuszczeniem furt, wjazdów i otworów o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni elewacji ogrodzenia), z uwzględnieniem ustaleń ust.7 i 8;
- 10) dla terenów **1Uo i 1US** plan przewiduje możliwość realizacji ogrodzenia zielonego (żywoplot, nasadzenia szpalerowe zieleni średniowysokiej itp.) lub całkowitej rezygnacji z grodzienia terenu; w przypadku realizacji ogrodzenia obowiązują ustalenia pkt.7 i 8 niniejszego paragrafu;
- 11) w zakresie zagospodarowania terenu **1Up** plan ustala:
  - a) całkowity zakaz grodzienia, dopuszczając wygradzanie przestrzeni o różnym zagospodarowaniu za pomocą elementów o max. wysokości – do 50 cm (tj. kwietniki, donice, słupki metalowe, kamienne itp.),
  - b) obowiązek wprowadzania posadzki utwardzonej w kolorze naturalnym (np. szary, beżowy, itp. z możliwością wykorzystania akcentów barwnych – np. czerwony, brązowy itp.);
  - c) obowiązek wprowadzenia zieleni niskiej i wysokiej min. 20% powierzchni posadzki;
  - d) obowiązek wprowadzenia obiektów akcentujących – organizujących przestrzeń (np. formy plastyczne, fontanny itp.);
  - e) obowiązek lokalizacji elementów małej architektury (np. ławeczki, kosze na śmieci, itp.);
  - f) możliwość lokalizacji elementów małej architektury przeznaczonych dla dzieci – huśtawki, pajace itp.;
  - g) możliwość zmiany ukształtowania terenu nie więcej jednak niż +/- 60,0 cm w stosunku do rodzimego poziomu terenu;
  - h) obowiązek realizacji jednorodnego systemu oświetlenia terenu – np. lampy, oświetlenie w posadzce itp. spójnego w formie z elementami małej architektury na terenie strefy „centrum”;

- i) możliwość realizacji tymczasowych obiektów małej gastronomii np. ogródki kawiarniane itp.;
- j) obowiązek wprowadzenia minimum 40 miejsc parkingowych dostępnych z przestrzeni publicznej ulic 2KDD i 4KDD.

**§ 14. 1 Plan uwzględniając wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury ustala:**

- 1) ochronę konserwatorską następujących obiektów architektonicznych o udokumentowanych wartościach kulturowych:
  - a) „**Dom Ludowy**” - ul. Żeromskiego 48 – wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków;
  - b) **Plebania**, obiekt murowany z 1 ćw. XX w – ul. Żeromskiego 25 – wpisana do Gminnej Ewidencji Zabytków;
  - c) **Linia kolejki wąskotorowej na odcinku Rogów – Rawa Mazowiecka – Biała Rawska** (w tym : układ torowy, budynki stacyjne w Rogowie oraz budowle inżynieryjne) – wpisana do Rejestru WKZ – dec. 31 grudnia 1996 WO PSOZ Skce/410/48/96.

2. Wszystkie zamierzenia budowlane i remontowe w budynkach wymienionych w ust. 1 pkt. 1 oraz w zagospodarowaniu działki wokół tych budynków muszą być wykonane w oparciu o zalecenia konserwatorskie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskane przed wykonaniem projektu budowlanego i projektu zagospodarowania terenu, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w zabytku.

3. Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku oraz zmiana przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku wpisanego do rejestru WKZ, określonego w ust. 1, pkt. c) wymaga każdorazowo pozwolenia WKZ.

4. Na terenie objętym planem przy wszystkich inwestycjach liniowych wymagających wykonania wykopów dłuższych niż 20,0 m i szerszych niż 30,0 cm należy uzgodnić z WKZ – konieczność przeprowadzenia nadzoru archeologicznego.

**§ 15. 1. Plan ustala zasady dla obiektów i obszarów podlegających ochronie ze względu na wymagania bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi w całym obszarze wprowadzając szczególne warunki dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref potencjalnego oddziaływania od linii elektroenergetycznych średniego napięcia .**

2. Plan wyznacza maksymalną strefę potencjalnego oddziaływania z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w odległości po 7,5 m od rzutu skrajnego przewodu na stronę (całkowita szerokość strefy 15,0m).
3. Na terenach położonych w zasięgu stref potencjalnego oddziaływania od linii elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę):
  - 1) zakazując lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
  - 2) zakazując lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków wymagających szczególnej ochrony (np. szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.).
4. Powyższe strefy od linii elektroenergetycznych średniego napięcia, mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwoleniu na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.
5. Istnieje możliwość lokalizowania innych obiektów budowlanych – gospodarczych, magazynowych, garażowych itp., w zasięgu strefy potencjalnego oddziaływania od linii elektroenergetycznych pod warunkiem uzyskania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgody Zakładu Energetycznego.
6. Pokazane i opisane w planie strefy przestają obowiązywać w przypadku przebudowy linii.

## ROZDZIAŁ 4

**Ustalenia szczegółowe  
dla poszczególnych  
terenów.**

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uk**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej – usługi kultu religijnego;
- 2) realizację przeznaczenia w oparciu o jeden istniejący obiekt sakralny – kościół; w przypadkach szczególnych (pożar, zniszczenie obiektu) plan dopuszcza realizację nowego obiektu, wykonane-go wg indywidualnego projektu, przy zachowaniu maksymalnej wysokości do 15,0 m (nie dotyczy elementów wieżowych, sterczyn itp.).
- 3) realizację przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy obiektów towarzyszących głównemu budynkowi sakral-nemu:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - b) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów blaszanych;
  - c) nowe budynki należy lokalizować jako wolno stojące lub przy granicy z działką sąsiednią;
  - d) wysokość zabudowy – maksimum dwie kondygnacje naziemne przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,4;
  - f) łączna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych w terenie nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu;
  - g) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na min. 60% powierzchni terenu;
  - h) dachy budynków należy projektować jako jedno - dwu lub czterospadałowe, z dopuszczeniem wykuszy, lukarn itp. o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 20° do 45°;
  - i) wysokość obiektów o przeznaczeniu podstawowym (np. plebani, dom parafialny itp.) maksymalnie 9,0 m od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do kalenicy; wysokość obiektów gospodarczych (garaże, budynków gospodarczych itp.) maksimum 6,0 m do kalenicy;
  - j) pokrycie dachów powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie i materiałowo dla wszystkich obiektów zlokalizowanych w obrębie terenu, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, zakaz stosowania dachów niebieskich;
  - k) kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
  - l) zakaz stosowania okładzin winylowych (typu saiding itp.) jako materiału wykończeniowego elewacji;
  - m) plan dopuszcza realizację wolnostojących obiektów wysokościowych – o funkcji sakralnej (np. dzwonnica) o wysokości maksymalnej do 15,0 m;
- 5) uzbrojenie terenu przeznaczonego pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów i dla potrzeb własnych, w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny zgodnie z § 30 ust. 3; miejsca postojowe dla wiernych można bilansować w przestrzeni ulic w 40 %;
- 7) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 12 pkt. 5 i 6.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uo** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – usługi oświaty i kultury;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne, parkingi, obiekty sportu i rekreacji;
- 3) realizację przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące i nowo projektowane budynki i budowle;
- 4) przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 6 (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w pkt.6) wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych);
- 5) plan wprowadza obowiązek realizacji w istniejących obiektach pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie, w celu adaptacji na cele ochrony ludności;
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy nowej i rozbudowy istniejących budynków:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - b) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów blaszanych;
  - c) nowe budynki należy lokalizować jako wolno stojące lub dowiązane do zabudowy istniejącej;
  - d) wysokość zabudowy – maksimum cztery kondygnacje naziemne;
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,7;
  - f) łączna powierzchnia zabudowy wszystkich obiektów zlokalizowanych w terenie nie może przekroczyć 60% powierzchni terenu;
  - g) powierzchnię biologicznie czynną ustala się na min. 30% powierzchni terenu;
  - h) dachy budynków należy projektować jako jedno - dwu lub czterospadowe, z dopuszczeniem wykuszy, lukarn itp. o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°, plan dopuszcza realizację dachów ukrytych za attyką, w tym stropodachów;
  - i) pokrycie dachów powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie i materiałowo dla wszystkich obiektów zlokalizowanych w obrębie terenu, zalecana kolorystyka – kolor ceramiki, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich;
  - j) kolorystyka budynków naturalna, dostosowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. kremowy, jasny żółty, biały itp.) z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
  - k) zakaz stosowania okładzin winylowych (typu saiding itp.) i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6
- 8) realizację strefy centrum zgodnie z ustaleniami **§ 13 pkt. 7, 8 i 10**
- 9) lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, pod warunkiem, że uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w **§ 30 ust. 3**.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Up** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi komercyjne ( do 50% powierzchni budynków), parkingi, mała architektura;
- 3) przeznaczenie tymczasowe – obiekty wielokubaturowe nie na stałe związane z gruntem

- o charakterze rozrywki i rekreacji tj. obiekty cyrku, karuzele, jarmarku itp.;
- 4) realizację przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle;
  - 5) plan dopuszcza przebudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków oraz realizację nowych, na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
    - a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie:
      - nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
      - obowiązującej linii zabudowy dla budynków o funkcji podstawowej, która dla pozostałych obiektów stanowić będzie nieprzekraczalną linię zabudowy;
    - b) wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu 9,0 m;
    - c) budynki należy lokalizować jako wolno stojące;
    - d) dwie dłuższe elewacje każdego budynku należy projektować jako frontowe;
    - e) w elewacjach frontowych, należy wprowadzić podział strukturalny – pionowy – realizowany poprzez konstrukcję lub zróżnicowanie materiałów wykończeniowych;
    - f) dachy budynków należy projektować jako, dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 35° do 45°; plan dopuszcza realizację wykuszy, lukarn itp.;
    - g) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku podstawowego;
    - h) wskaźnik intensywności, zabudowy do 0,3;
    - i) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów blaszanych;
    - j) maksymalna powierzchnia zabudowy to 30% powierzchni terenu;
    - k) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 20% powierzchni terenu ;
    - l) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerń, kolor naturalnej cegły, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich; pokrycia dachowe niepalne, ujednolicone kolorystycznie dla całego terenu;
    - m) kolorystyka ścian jasna, pastelowa, dostosowana do koloru pokrycia dachowego (beżowa, kremowa, jasny zielony, jasny niebieski itp.) z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych (w tym: z wykorzystaniem materiałów o innej strukturze (drewno, kamień, cegła elewacyjna lub akcenty barwne);
    - n) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding) i i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
  - 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6,
  - 7) realizacja strefy „centrum” zgodnie z **§ 13 pkt. 7 i 8 11**;
  - 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w **§ 30 ust. 3**.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Up, 3Up, 4Up** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi publiczne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – parkingi, usługi komercyjne, obiekty gospodarcze, stacje transformatorowe, przepompownie;
- 3) realizację przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące i projektowane obiekty i budowle;
- 4) plan dopuszcza przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz realizację nowych obiektów, na zasa-

dach określonych w niniejszym paragrafie.

- a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie:
    - nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
    - obowiązującej linii zabudowy dla budynków o funkcji podstawowej, która dla pozostałych obiektów stanowić będzie nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - b) na terenach oznaczonych na rysunku planu 3Up maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu 9,0 m;
  - c) na terenach oznaczonych na rysunku planu 2Up i 4Up maksymalna wysokość zabudowy to trzy kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu 12,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych – maksymalnie do 15m),
  - d) budynki należy lokalizować jako wolno stojące lub dobudowane do brył istniejących obiektów, dla terenu 4Up plan dopuszcza lokalizację budynku o przeznaczeniu podstawowym w granicy z działką sąsiednią (o nr ewid. 243);
  - e) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadałowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°; plan dopuszcza realizację również dachów płaskich lub ukrytych za attyką;
  - f) intensywności, zabudowy do 0,6;
  - g) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów blaszanych;
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy to 60% powierzchni działki budowlanej;
  - i) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 20% powierzchni terenu ;
  - j) budynki gospodarcze należy lokalizować jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do obiektu o funkcji podstawowej, maksymalna wysokość budynków gospodarczych to 7,0m do kalenicy nad poziomem gruntu rodzimego;
  - k) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerń, kolor naturalnej cegły, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich; pokrycia dachowe niepalne, ujednolicone kolorystycznie dla całego terenu;
  - l) kolorystyka ścian jasna, pastelowa, dostosowana do koloru pokrycia dachowego (beżowa, kremowa, jasny zielony, jasny niebieski itp.) z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych (w tym: z wykorzystaniem materiałów o innej strukturze (drewno, kamień, cegła elewacyjna lub akcenty barwne);
  - m) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding) i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6,
  - 6) realizacja strefy „centrum” zgodnie z § 13 pkt. 6, 7 i 8;
  - 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 30 ust. 3.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej - usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi publiczne, usługi komercyjne, parkingi, obiekty gospodarcze i garażowe, stacje transformatorowe;
- 3) realizację przeznaczenia terenu w oparciu o budynki i budowle projektowane;
- 4) możliwość realizacji nowej zabudowy na zasadach określonych poniżej:

- a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy to trzy kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu 15,0 m;
  - c) budynki należy lokalizować jako wolno stojące;
  - d) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadaowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°, (plan dopuszcza realizację dachów płaskich lub ukrytych za attyką) oraz dachów o przekryciu powłokowych (lub innym wynikającym z zastosowanej konstrukcji) w przypadku realizacji obiektów wielokubaturowych (jak obiekty sportowe, sale widowiskowe, konferencyjne itp.);
  - e) budynki garażowe i gospodarcze należy lokalizować jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane do obiektu o funkcji podstawowej, o maksymalnej wysokości do 7,0 m do kalenicy;
  - f) dachy budynków gospodarczych należy projektować jako jedno, dwu lub cztero spadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 20° do 40°.
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
  - h) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów blaszanych;
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy to 50% powierzchni działki budowlanej;
  - j) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 30% powierzchni terenu;
  - k) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie (nie dotyczy pokryć obiektów wielokubaturowych); dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to grafit, brąz, czerni, kolor naturalnej cegły, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich; pokrycia dachowe niepalne, ujednolicone kolorystycznie dla całego terenu;
  - l) kolorystyka ścian jasna, pastelowa, dostosowana do koloru pokrycia dachowego (beżowa, kremowa, jasny zielony, jasny niebieski itp.) z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych (w tym: z wykorzystaniem materiałów o innej strukturze (drewno, kamień, cegła elewacyjna lub akcentów barwnych);
  - m) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding) i i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6,
  - 6) plan wprowadza obowiązek realizacji konstrukcji odpornych na zagruzowanie, w celu adaptacji na cele ochrony ludności w przypadkach szczególnych;
  - 7) realizacja strefy „centrum” zgodnie z **§ 13 pkt. 6, 7, 8 i 10**;
  - 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w **§ 30 ust. 3**.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi publiczne, pomieszczenia mieszkalne, obiekty garażowe, gospodarcze, parkingi, stacje transformatorowe;
- 3) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością remontu, nadbudowy, rozbudowy, lub przebudowy na zasadach określonych poniżej, jak dla budynku usługowego;
- 4) realizację przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle;
- 5) możliwość realizacji nowej zabudowy na zasadach określonych poniżej:
  - b) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,



- c) maksymalna wysokość zabudowy to trzy kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu 12,0 m;
  - d) budynki usługowe należy lokalizować jako wolno stojące,
  - e) dachy budynków usługowych należy projektować jako, dwu lub czterospadaowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°,
  - f) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować jako wolno stojące lub przy granicy działki, plan dopuszcza realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych do bryły budynku usługowego;
  - g) wysokość budynków gospodarczych i garaży maksimum 1 kondygnacja o wysokości do 7,0 m od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do kalenicy, dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować jako jedno, dwu lub cztero – spadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 40°;
  - h) plan dopuszcza realizację małych form kubaturowych (poniżej 20,0 m<sup>2</sup>) przeznaczonych pod usługi, w tym kiosków, punktów sprzedaży, punktów informacyjnych itp., pod warunkiem opracowania dokumentacji architektonicznej obiektu ze szczególnym uwzględnieniem jego lokalizacji;
  - i) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6;
  - j) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów blaszanych;
  - k) maksymalna powierzchnia zabudowy to 70% powierzchni działki budowlanej,
  - l) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 25% powierzchni terenu,
  - m) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerń, kolor naturalnej cegły, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich;
  - n) kolorystyka ścian jasna, pastelowa, dostosowana do koloru pokrycia dachowego (beżowa, kremowa, jasny zielony, jasny niebieski itp.) z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych (w tym: z wykorzystaniem materiałów o innej strukturze (drewno, kamień, cegła elewacyjna lub akcentów barwnych);
  - o) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding) i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6,
- 7) realizacja strefy „centrum” zgodnie z § 13 pkt. 6, 7 i 8;
- 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 30 ust. 3.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U, 5U, 6U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi publiczne, parkingi, stacje transformatorowe;
- 3) realizację przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle;
- 4) możliwość realizacji nowej zabudowy i rozbudowy istniejącej na zasadach określonych poniżej:
  - b) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy to trzy kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu 12,0 m;
  - d) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować jako wolno stojące,

- e) dachy budynków usługowych należy projektować jako, dwu lub czterospadaowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 45°; plan dopuszcza realizację również dachów płaskich lub ukrytych za attyką;
  - f) zakaz realizacji budynków gospodarczych i garażowych wolno stojących;
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6;
  - h) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów blaszanych;
  - i) maksymalna powierzchnia zabudowy to 60% powierzchni działki budowlanej,
  - j) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 25% powierzchni terenu,
  - k) kolorystyka ścian jasna, pastelowa, dostosowana do koloru pokrycia dachowego (beżowa, kremowa, jasny zielony, jasny niebieski itp.) z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych (w tym: z wykorzystaniem materiałów o innej strukturze (drewno, kamień, cegła elewacyjna lub akcentów barwnych);
  - l) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu saiding) i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6,
- 6) realizacja strefy „centrum” zgodnie z **§ 13 pktl. 6, 7, 8;**
- 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w **§ 30 ust. 3.**

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U, 4U, 7U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia mieszkalne, obiekty garażowe, gospodarcze, parkingi, stacje transformatorowe;
- 3) możliwość lokalizacji pomieszczeń mieszkalnych w budynku o podstawowej funkcji usługowej w proporcjach 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) realizację przeznaczenia terenu w oparciu o projektowane obiekty i budowle;
  - a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie:
    - nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
    - obowiązującej linii zabudowy dla budynków o funkcji podstawowej, która dla pozostałych obiektów stanowić będzie nieprzekraczalną linię zabudowy.
  - b) maksymalna wysokość zabudowy to trzy kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu 12,0 m;
  - c) budynki usługowe należy lokalizować jako wolno stojące,
  - d) dachy budynków usługowych należy projektować jako, dwu lub czterospadaowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 30° do 45° ,
  - e) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować jako wolno stojące, plan dopuszcza realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych lub dobudowanych do bryły budynku usługowego;
  - f) wysokość budynków gospodarczych i garaży max. 1 kondygnacja o wysokości do 6,0 m od punktu posadowienia do kalenicy, dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować jako jedno, dwu lub cztero – spadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 20° do 40°.
  - g) pomieszczenia mieszkalne należy lokalizować jako wbudowane w bryłę budynku usługowego;
  - h) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,

- i) zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów blaszanych;
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy to 50% powierzchni działki budowlanej,
  - k) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 30% powierzchni terenu,
  - l) dla terenu 3U i 4U obowiązek nasadzeń zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki sąsiadującej z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pasie o min. szerokości 5,0m
  - m) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; zalecana kolorystyka materiałów pochodzenia mineralnego - kolor ceramiki, czerwony i pomarańczowy, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich
  - n) kolorystyka ścian jasna, pastelowa, dostosowana do koloru pokrycia dachowego (beżowa, kremowa, jasny zielony, jasny niebieski itp.) z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych (w tym: z wykorzystaniem materiałów o innej strukturze (drewno, kamień, cegła elewacyjna lub akcenty barwne), pokrycia dachowe niepalne, ujednolicone kolorystycznie dla całego terenu,
  - o) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding) i blach trapezowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6,
  - 7) realizacja strefy „centrum” zgodnie z § 13 pkt. 6, 7, 8;
  - 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 30 ust. 3.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN do 15MN i od 21 MN do 26MN plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłcające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 30 % całkowitej powierzchni zabudowy, stacje transformatorowe;
- 3) realizację przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz realizację nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 6 (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w pkt.6) wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaski, itp.);
- 5) dopuszcza się remonty, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną linią zabudowy, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy;
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
    - nieprzekraczalnej linii zabudowy;
    - obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, która dla pozostałych budynków zlokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;

- b) zakaz wznoszenia tymczasowych budynków blaszanych;
  - c) nowe budynki mieszkalne należy obowiązkowo lokalizować jako wolno stojące (plan dopuszcza realizację zabudowy bliźniaczej w granicach działek wyznaczonych na rysunku planu);
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum trzy kondygnacje naziemne, przy czym ostatnia kondygnacja stanowić może poddasze użytkowe, możliwe podpiwniczenia budynków, rzędna parteru do 100 cm ponad terenem (dla budynków podpiwniczonych) i do 60 cm dla obiektów bez piwnic, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 12,0 m;
  - e) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z główną kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki, na której będzie posadowiony budynek;
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5;
  - g) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach – maksimum 35% powierzchni działki;
  - h) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działek;
  - i) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe, o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 5°-45°;
  - j) lokalizację garaży i pomieszczeń gospodarczych wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego i stanowiących z nim zwartą bryłę architektoniczną, plan dopuszcza realizację wolno stojących lub usytuowanych przy granicy działki z sąsiadem garaży i budynków gospodarczych przy zachowaniu linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
  - k) dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować jako jedno, dwu lub cztero spadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 40°.
  - l) wysokość garaży i budynków gospodarczych, lokalizowanych jako wolno stojące lub przy granicy z działką sąsiednią - 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m;
  - m) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego (preferowany – kolor ceramiki, czerwony, pomarańczowy ), całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich;
  - n) kolorystyka budynków naturalna, dopasowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. biały, kremowy, jasny żółty), z wykorzystaniem materiałów naturalnych (takich jak kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
  - o) zakaz stosowania okładzin winylowych typu saidingu jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 30 ust. 3**;
- 8) lokalizacja ogrodzeń zgodnie z **§ 12 pkt. 5, 6**;
- 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 16MN do 20MN, plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące max. 30 % całkowitej powierzchni zabudowy, stacje transformatorowe;
- 3) realizację przeznaczenia terenu w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz realizacji nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 6 ( w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w pkt.6) wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaski, itp.);
- 5) dopuszcza się remont i wymianę dachu istniejącego budynku na działce nr ew. 15-100 (zlokalizowanego na terenie 17MN) znajdującego się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną linią zabudowy, rozbudowa tego budynku może się odbywać tylko z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy;
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
    - nieprzekraczalnej linii zabudowy;
    - obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - b) zakaz wznoszenia tymczasowych budynków blaszanych;
  - c) nowe budynki mieszkalne należy obowiązkowo lokalizować jako wolno stojące.
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksymalnie dwie kondygnacje, przy czym druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowe, zakaz podpiwniczenia budynków, rzędna parteru do 60 cm, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 9,0 m;
  - e) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z główną kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki, na której będzie posadowiony budynek;
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5;
  - g) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach – maksimum 35% powierzchni działki;
  - h) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działek;
  - i) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadaowe z dopuszczeniem lukarn, wykuszy itp, o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30°-45°;
  - j) lokalizację garaży i pomieszczeń gospodarczych wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego i stanowiących z nim zwartą bryłę architektoniczną, plan dopuszcza realizację wolno stojących lub usytuowanych przy granicy działki z sąsiadem garaży i budynków gospodarczych przy zachowaniu linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, w przypadku realizacji zabudowy w granicy działki plan wprowadza obowiązek blokowania obiektów na dwóch lub czterech sąsiednich działkach;
  - k) dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować jako jedno, dwu lub czterospadaowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 20° do 40°.
  - l) wysokość garaży i budynków gospodarczych, lokalizowanych jako wolno stojące lub przy granicy z działką sąsiednią - 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m;
  - m) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, zalecana naturalna kolorystyka materiałów pochodzenia mineralnego (preferowany – kolor

- ceramiki, czerwony, pomarańczowy), całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich;
- n) kolorystyka budynków naturalna, dopasowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. biały, kremowy, jasny żółty), z wykorzystaniem materiałów naturalnych (takich jak kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
  - o) zakaz stosowania okładzin winylowych typu saidingu jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 30 ust. 3**;
  - 8) lokalizacja ogrodzeń zgodnie z **§ 12 pkt. 5, 6**
  - 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6

**§26.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNc do 6MNc plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna strefy centrum (współistnienie funkcji mieszkalnej z funkcją usługową, poprzez możliwość wprowadzenia usług w parterze budynku mieszkalnego (do 90% powierzchni parteru) z zachowaniem funkcji mieszkalnej na piętrze lub poddaszu użytkowym, przy zachowaniu pełnej jednorodności przestrzennej i architektonicznej terenu);
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi w tym usługi komercyjne, nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, stacje transformatorowe;
- 3) realizację przeznaczenia w oparciu o istniejące i projektowane obiekty i budowle;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz realizacji nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 6 ( w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w pkt.6) wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaski, itp.);
- 5) dopuszcza się remonty, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną linią zabudowy, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy;
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
    - nieprzekraczalnej linii zabudowy;
    - obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
  - b) zakaz wznoszenia tymczasowych budynków blaszanych;
  - c) nowe budynki mieszkalne należy obowiązkowo lokalizować jako wolno stojące (plan dopuszcza możliwość realizacji zabudowy szeregowej (pierzewowej) – wzdłuż dróg 1KDD i 2KDD, 4KDD, 9KDD);
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum trzy kondygnacje, przy czym ostatnia kondygnacja stanowić musi poddasze użytkowe, możliwe częściowe podpiwniczenie budynków, rzędna parteru do 60 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 12,0 m;
  - e) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z główną kalenicą równoległą do pasa

- drogowego;
- f) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6;
  - g) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach – do. 50% powierzchni działki;
  - h) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działek;
  - i) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe, o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20-45°;
  - j) lokalizację garaży i pomieszczeń gospodarczych wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego i stanowiących z nim zwartą bryłę architektoniczną, plan dopuszcza realizację wolno stojących lub usytuowanych przy granicy działki z sąsiadem garaży i budynków gospodarczych przy zachowaniu linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
  - k) dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować jako jedno, dwu lub czterospadowe o równym kącie odpowiadających sobie połaci w zakresie od 5° do 40°.
  - l) wysokość garaży i budynków gospodarczych, lokalizowanych jako wolno stojące lub przy granicy z działką sąsiednią - 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m;
  - m) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego (preferowany – kolor ceramiki, czerwony, pomarańczowy ), całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich;
  - n) kolorystyka budynków naturalna, dopasowana do koloru pokrycia dachowego, pastelowa (np. biały, kremowy, jasny żółty, ), z wykorzystaniem materiałów naturalnych (takich jak kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
  - o) zakaz stosowania okładzin winylowych typu saidingu jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 5) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w **§ 30 ust. 3**;
  - 6) realizacja strefy „centrum” zgodnie z **§ 13 pkt. 6, 7, 8 i 9**;
  - 7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P, 2P** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy produkcyjnej i składowo – magazynowej.
- 2) przeznaczenie uzupełniające – stacje transformatorowe, przepompownie;
- 3) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanej na działce nr ew. 15 – 74, z możliwością remontu, nadbudowy i przebudowy obiektu mieszkalnego i realizacji nowych obiektów gospodarczych i/lub garażowych na warunkach określonych w **§ 24 ust. 1 pkt. 6**, plan nie przewiduje możliwości rozbudowy istniejącego oraz budowy nowego obiektu mieszkalnego;
- 4) realizację przeznaczenia w oparciu o istniejące i projektowane budynki i budowle;
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określonych w pkt. 6 (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w pkt.6) wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaski, itp.);
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) lokalizację nowej zabudowy o funkcji podstawowej jako wolno stojąca lub dobudowana do zabudowy istniejącej,
  - c) lokalizację nowej zabudowy gospodarczej i garażowej jako wolno stojąca, dobudowana do zabudowy istniejącej lub przy granicy działki.
  - d) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości do kalenicy (lub górnej krawędzi attyki) 10m – nie dotyczy obiektów wieżowych i kominów i innych elementów wynikających z technologii produkcji (np. silosy);
  - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyższa jednak niż 7 m od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do kalenicy lub górnej krawędzi attyki,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0,
  - g) dla terenu 1P maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60% powierzchni terenu;
  - h) dla terenu 2P maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 40% powierzchni terenu;
  - i) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 15% powierzchni terenu dla terenu 1P i minimum 30 % dla terenu 2P,
  - j) dla terenu 2P obowiązek nasadzeń zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy działki sąsiadującej z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pasie o min. szerokości 6,0m
  - k) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup> , z zachowaniem symetrii odpowiadających sobie połąci,
  - l) kolorystyka elewacji naturalna, pastelowa – dopuszczalne kolory: beżowy, kremowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały, z dopuszczeniem akcentów i elementów wykonanych z materiałów naturalnych – kamień, cegła elewacyjna, drewno itp., zakaz stosowania koloru białego jako dominującego dla obiektów o powierzchni powyżej 250 m<sup>2</sup> parteru;
  - m) kolorystyka dachów naturalna, wpisująca się w krajobraz, zakaz stosowania dachów niebieskich.
  - n) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6,
- 9) dla terenu 1P realizacja strefy „centrum” zgodnie z **§ 13 pkt. 6, 7, 8, ;**
- 10) lokalizację ogrodzeń zgodnie z **§ 12 pkt. 5,6;**
- 11) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w **§ 30 ust. 3.**

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KK** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren kolejki wąskotorowej Rogów – Biała Rawska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – elementy infrastruktury technicznej;
- 3) całkowity zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów infrastruktury i budowli niezbędnych z zakresu obsługi i modernizacji kolejki;
- 4) wszelkie prace należy prowadzić pod nadzorem WKZ, zgodnie z zapisami **§ 14;**
- 5) konieczność zachowania istniejącego torowiska, jego konserwacji i modernizacji w zależności od potrzeb;



- 6) konieczność zachowania warunków wynikających z przepisów odrębnych dotyczących kolei wąskotorowych;
- 7) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) możliwość lokalizacji elementów informacji turystycznej i przestrzennej, w tym informacje o obiekcie itp.;
  - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów handlowo – usługowych;
  - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów blaszanych;
  - d) całkowity zakaz grodzienia i wygradzania;
  - e) zakaz lokalizacji reklam powierzchniowych.

**§ 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń infrastruktury technicznej - obiekty elektroenergetyki (stacje trafo);
- 2) realizacja urządzeń i obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,9;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksimum 80% powierzchni działki;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną minimum 10%.

## ROZDZIAŁ 5

### Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

**§ 30.1.** Plan ustala następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu wyznaczając:

- 1) system ulic ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi publiczne podzielone ze względów funkcjonalno – technicznych na klasy:
  - KDL – droga lokalna;
  - KDD – droga dojazdowa
- 2) w planie wyznaczono drogi:

lp	Klasa drogi	Klasa ulicy/nazwa ulicy	Projektowa na szerokość w liniach rozgraniczających	Przekrój poprzeczny	Uwagi
1.	1KDL	L – Droga lokalna/powiatowa – ulica Żeromskiego - istniejąca	15,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
2.	2KDL	L – droga lokalna/powiatowa - ul. Strażacka - istniejąca	15,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
3.	3KDL	L – droga lokalna/powiatowa - istniejąca	15,0-20,0	jednojezdniowy – dwupasowy	Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu
4.	4KDL	L – droga lokalna/powiatowa istniejąca	15,0	jednojezdniowy – dwupasowy	Plan ustala tylko południową linię rozgraniczającą drogi

5.	5KDL	L – droga lokalna / gminna	12,0	jednojezdniowy – dwupasowy	Plan ustala tylko południową linię rozgraniczającą drogi
6.	1KDD	D – droga dojazdowa / gminna - istniejąca	O zmiennym przekroju	jednojezdniowy – dwupasowy	Wraz z towarzyszącym skwerem
7.	2KDD	D – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Targowa	12,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
8.	3KDD	D – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Wojska Polskiego	12,0 z miejscowym poszerzeniem do 17,0m	jednojezdniowy – dwupasowy	
9.	4KDD	D – droga dojazdowa / gminna - projektowana	10,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
10	5KDD	D – droga dojazdowa / gminna - istniejąca	13,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
11.	6KDD	D – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Krakowska	10,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
12	7KDD	D – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Mickiewicza	12,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
13	8KDD	D – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Słowackiego	10,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
14	9KDD	D – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Dworcowa	12,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
15	10KDD	D – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Kwiatowa	10,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
16	11KDD	D – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Wisniowa	20,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
17	12KDD	D – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. 9-go Maja	10,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
18	13KDD	D – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Zielona	10,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
19	14KDD	D – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Ogrodowa	10,0-12,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
20	15KDD	D – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Wschodnia	10,0 (7,0 w granicach planu)	jednojezdniowy – dwupasowy	Plan ustala tylko zachodnią linię rozgraniczającą drogi
21	16 KDD	D – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Kwiatowa	10,0	jednojezdniowy – dwupasowy	

22	17KDD	<b>D</b> – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Wisniowa	10,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
23	18KDD	<b>D</b> – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. 9-go Maja	10,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
24	19KDD	<b>D</b> – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Zielona	10,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
25	20KDD	<b>D</b> – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Wschodnia	10,0 – w granicach planu – 6,5 m	jednojezdniowy – dwupasowy	Plan ustala tylko zachodnią linię rozgraniczającą drogi
26	21KDD	<b>D</b> – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Słoneczna	zmienny przekrój zgodnie z rysunkiem planu	jednojezdniowy – dwupasowy	W części wschodniej, plan określa tylko północną linię rozgraniczającą drogi
27	22KDD	<b>D</b> – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Cegielniana	10,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
28	23KDD	<b>D</b> – droga dojazdowa / gminna – projektowana	10,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
29	24KDD	<b>D</b> – droga dojazdowa / gminna – projektowana	10,0 - 12,0 zgodnie z rysunkiem planu	jednojezdniowy – dwupasowy	Plan ustala zachodnią linię rozgraniczającą drogi
30	25KDD	<b>D</b> – droga dojazdowa / gminna – projektowana	10,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
31	26KDD	<b>D</b> – droga dojazdowa / gminna – projektowana	12,0	jednojezdniowy – dwupasowy	Plan ustala zachodnią linię rozgraniczającą drogi
32	27KDD	<b>D</b> – droga dojazdowa / gminna – projektowana	10,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
33	28KDD	<b>D</b> – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Szkolna	10,0-13,0 zgodnie z rysunkiem planu	jednojezdniowy – dwupasowy	
34	29KDD	<b>D</b> – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. 3-go Maja	10,0-12,0 zgodnie z rysunkiem planu	jednojezdniowy – dwupasowy	
35	30KDD	<b>D</b> – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Jana Pawła II	11,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
36	31KDD	<b>D</b> – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Zakątna	15,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
37	32KDD	<b>D</b> – droga dojazdowa / gminna – istniejąca ul. Kolejowa	10,0 do 15,0	jednojezdniowy – dwupasowy	
38	33 KDD	<b>L</b> – droga lokalna / gminna - projektowana	12,0	jednojezdniowy – dwupasowy	

- 3) Parametry narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniach ulic określono w sposób graficzny na rysunku planu.
- 4) Parametry techniczne poszczególnych klas dróg (ulic) oraz parametry narożnych ścieg linii rozgraniczających na skrzyżowaniu ulic powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3 plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

3. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

- 1) w terenach o funkcji usługowej i produkcyjnej minimum:
  - a) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
  - c) dla obiektów obsługi finansowej - 7 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla obiektów produkcyjnych (w tym składów i magazynów) - 4 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - e) dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – 5 stanowisk na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: wolnostojącą - dla jednego budynku - 2 stanowiska, bliźniaczą lub w granicy - 1 stanowisko.

## ROZDZIAŁ 6

### Ustalenia szczegółowe w zakresie uzbrojenia

**§ 31.1.** Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Adaptacja w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym.

3. Lokalizacja projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości do przepisów odrębnych.

4. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem (z wyjątkiem terów 1Uk, 1Uo, 1Up) pod warunkiem, że uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

**§ 32.1.** W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - gminną sieć wodociagową;
- 2) plan ustala konieczność wyposażenia (projektowanej i rozbudowywanej) sieci wodociagowej w hydranty p. poż. zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę na cele ppoż. i cele technologiczne w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociagowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody;
- 4) w celu zapewnienia dostępu do wody na całym obszarze sieć wodociagową należy projektować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczegółowych.

**§ 33.1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:**

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych do sieci kanalizacji komunalnej i unieszkodliwianie ich na oczyszczalni komunalnej na terenie gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej (za wyjątkiem nieruchomości wyposażonych w przydomowe oczyszczalnie ścieków), po jej oddaniu do użytkowania, z jednoczesną likwidacją szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ścieków;
- 3) do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego;
- 4) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

**§ 34.1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:**

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej (przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek);
- 2) odprowadzenie wód opadowych z jezdni ulic, chodników, ścieżek rowerowych i terenów utwardzonych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem przychodnikowym do rowu przydrożnego, itp., z obowiązkiem wstępnego podczyszczanie wód pochodzących z utwardzonych terenów produkcyjnych;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów;
- 4) plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności.

**§ 35.1 Plan ustala w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną :**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia 15kV po jej rozbudowie i przebudowie, w oparciu o istniejące i projektowane, zgodnie z koncepcją zasilania w energię elektryczną, stacje transformatorowe;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci, budowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa elektroenergetycznego;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym;
- 4) plan dopuszcza zachowanie istniejących linii elektroenergetycznych do czasu ich przebudowy;
- 5) plan ustala realizowanie przyłączy do budynków jako przyłączy kablowych realizowanych od linii napowietrznych lub linii kablowych.

2. Plan dopuszcza, po wcześniejszym uzgodnieniu na etapie pozwolenia na budowę z właściwym Zakładem Energetycznym, lokalizowanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV w obszarze opracowania planu (z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 1Uk, 1Uo, 1Up).

**§ 36.1. W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, plan ustala:**

- 1) zaopatrzenie z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych ekologicznych tj. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czyste;
- 2) plan dopuszcza zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych.

**§ 37.1. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:**

- 1) obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.
- 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

3. Plan ustala zakaz lokalizacji wysokościowych wież telefonii komórkowej w obrębie całego terenu opracowania.

**§ 38.1.** W zakresie **usuwania nieczystości stałych** plan ustala:

- 1) selekcję i gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w wyznaczonych na działkach lub zespołach działek urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia nieczystości oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym przez gminę.

## ROZDZIAŁ 7


### Ustalenia przejściowe i końcowe

**§ 39.** Wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się:

- 1) na **1%** wzrostu wartości nieruchomości dla całego terenu (z wyjątkiem terenów 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 26MN, 3U, 4U);
- 2) na **15%** wzrostu wartości nieruchomości dla terenów 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 26MN, 3U, 4U;
- 3) na **0%** wzrostu wartości nieruchomości dla terenów będących własnością Skarbu Państwa, Powiatu Brzezińskiego i Gminy Rogów.

**§ 40.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi miejscowości Rogów.

**§ 41.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
  
Wojciech Dziąg



Załącznik nr 1

do UCHWAŁY NR Nr 49/XII/2007  
RADY GMINY ROGÓW  
z dnia z dnia 5 grudnia 2007 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Rogów

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI

ROGÓW

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR 49/XII/2007 RADY GMINY W ROGOWIE Z DNIA 5 GRUDNIA 2007 R.  
W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI ROGÓW  
RYSUNEK PLANU JEST INTEGRALNĄ CZĘŚCIĄ PLANU

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY DROG  
O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- GRANICA STREFY CENTRUM
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- GRANICE DZIAŁEK, PRZY KTÓRYCH PLAN DOPUSZCZA LOKALIZACJĘ  
ZABUDOWY O PRZEZNACZENIU PODSTAWOWYM
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ
- DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKĄ SASIEDNIĄ  
NIE MOGĄ STANOWIĆ SAMODZIELNEJ WIERUCHOMOŚCI BUDOWLANEJ
- TERENY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNc TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ STREFY CENTRUM
- Uo TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ -  
USŁUGI OŚWIATY
- Uk TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ -  
USŁUGI KULTU RELIGIJNEGO
- Up TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ -  
USŁUGI PUBLICZNE
- US TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ -  
USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH,  
SKŁADOWI I MAGAZYNÓW
- E TEREN ELEKTROENERGETYKI - STACJA TRAFO
- KK TEREN KOLEJKI WĄSKOTOROWEJ
- KDL TERENY DRÓG LOKALNYCH
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- NAMN NAWY UŁC
- 15-39 NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
- GRANICE WŁAŚNOŚCI
- PRZYKŁADOWE PODZIAŁY WÓRNE
- PRZEJŚCIE PODZIEMNE
- BUDYNKI ISTNIEJĄCE
- SPOSÓB LOKALIZACJI BUDYNKÓW NOWYCH
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV
- ZE STREFĄ POTENCJALNEGO ODDZIAŁYWANIA
- SZPALER ZIELENI
- MIEJSCA PARKINGOWE
- OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ  
KONSERWATORSKĄ ZLOKALIZOWANE  
W OBRĘBIE TERENU ZAMKNIĘTEGO
- PAS ROŚLINNOŚCI IZOLACYJNEJ

PPP  
PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
ARCHITEXCI T. BRZOZOWSKA, A. TOMCZAK S.P.P.  
89 - 120 ŁÓDŹ PRACYTYTUŁOWEGO 170-17N TEL. 42 250 25 70, 42 250 25 71  
FAX 42 250 25 72



## **Załącznik nr 2**

**do UCHWAŁY NR Nr 49/XII/2007  
RADY GMINY ROGÓW  
z dnia 5 grudnia 2007 roku  
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu  
miejscowości Rogów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41, Dz. U. nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Dz. U. nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Dz. U. Nr 45, poz. 319, z 2007r. Dz. U. Nr 225, poz. 1635, Dz. U. Nr 127, poz. 880) Rada Gminy Rogów stwierdza, że w ustawowym terminie po wyłożeniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Rogów, gmina Rogów, w wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły 3 uwagi.

Po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu rozpatrzono 3 uwagi i wprowadzono zmiany w projekcie planu wynikające z ich uwzględnienia. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Rogów nie uwzględniono następujących uwag w przedstawionym poniżej zakresie.

### **1. Uwaga Pana Sławomira Smulskiego, zam. 95 – 063 Rogów, ul. Akademicka 1**

Treść uwagi dotyczy:

1. zmiany wielkości terenu przeznaczonego pod działalność usługowa (teren oznaczony na rysunku symbolem 4U) na działce o nr ewid. 83, obręb 15;
2. zmiana szerokości drogi (ulicy Leśnej) oznaczonej na rysunku planu symbolem 33 KDL (po zmianie numeracji dróg oznaczonej numerem 5KDL).
3. zmiana przebiegu projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 26KDD;
4. zmiana przeznaczenia działki o nr ewid. 71, zlokalizowanego w terenie oznaczonym na rysunku planu 2P, z funkcji produkcyjno – składowo – magazynowej na funkcję usługową.

#### Rozpatrzenie uwagi.

Rada Gminy rozpatrzyła uwagę:

- w pkt. 1 pozytywnie,
- w pkt. 2 pozytywnie,
- **w pkt. 3 negatywnie,**
- w pkt. 4 pozytywnie .

**Ad. 3.** Uwagi dotyczącej likwidacji drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 26 KDD nie uwzględniono, ponieważ droga ta ma istotne znaczenie dla obsługi komunikacyjnej całego terenu. Stanowi ona, w połączeniu z drogami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 24 KDD i 33 KDD układ dróg, które łączą komunikacyjnie istniejącą ulicę Strażacką z istniejącą ulicą Leśną. Likwidacja odcinka całej drogi (oznaczonego symbolem 26KDD) utrudniłoby możliwość obsługi komunikacyjnej pozostałych działek na tym terenie. Zaproponowane (przez właściciela działki o nr ewid. 83) przełożenie drogi wzdłuż granicy działki o nr ewid. 83 i włączenie tej drogi w drogę oznaczoną nr 3KDL byłoby niekorzystne dla układu przestrzennego i komunikacyjnego, z uwagi na generowanie kolejnego skrzyżowania na istniejącej drodze powiatowej (na odcinku ca. 510m są już istniejące 3 skrzyżowania pełne). Ponadto, po zmianie wielkości terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę usługową, pozostaje na działce o nr ewid. 83 pas terenu o głębokości 35m przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, z którego można wytyczyć trzy działki budowlane o powierzchni min. 1000m<sup>2</sup>. Droga oznaczona symbolem 26KDD będzie umożliwiać poprawną obsługę komunikacyjną nowo wydzielanych działek.

Pozostałą treść uwagi, w zakresie ad.1, ad. 2 i ad. 4 Rada Gminy uwzględniła.

### **2. Uwaga Pani Małgorzaty Szadkowskiej, zam. 95–063 Rogów, Józefów, ul. Świerczewskiego 14**

Treść uwagi dotyczy:

1. zmiany przebiegu linii zabudowy na działce o nr ewid. 96, zlokalizowanej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3U.



Rozpatrzenie uwagi.

Rada Gminy rozpatrzyła uwagę **negatywnie**.

Działka o nr ewid. 96 wraz z istniejącymi zabudowaniami w poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr 37/VIII/2001 Rady Gminy w Rogowie z dnia 27 listopada 2001r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 19 z 2002r.) – była zlokalizowana w terenie oznaczonym symbolem 2MNj, z zastrzeżeniem, że nowa zabudowa powinna być odsunięta od terenów komunikacji kolejowej KK minimum 50m. Tym samym cała działka o nr ewid. 96 była objęta strefą ochronną od terenów kolejowych i nie miała prawa do zabudowy nowej. W zmianie planu, wnioskowana działka uzyskała status działki budowlanej dla zabudowy nowej. Zgodnie z art. 43 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985r. (tekst jednolity z dnia 26 czerwca 2000r. Dz. U. Nr 71 poz. 838) obiekty budowlane przy drodze publicznej powiatowej na terenie zabudowanym miast i wsi lub przeznaczonym pod zabudowę powinny być usytuowane w odległości, co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni. Istniejący budynek na działce o nr ewid. 96 nie spełnia w/w przepisu prawa. Ponadto projekt planu przewiduje poszerzenie drogi powiatowej do szerokości 15m, co powoduje, że większość budynku jest zlokalizowana w projektowanych liniach rozgraniczających tej drogi. Uwzględniając powyższe, oraz mając na uwadze kształtowanie ładu przestrzennego Rada Gminy Rogów nie uwzględniła uwagi dotyczącej przesunięcia linii zabudowy na działce o nr ewid. 96.

### 3. Uwaga Pani Doroty Kalisiak, zam. 96-106 Skierniewice, ul. Trakcyjna 8


Treść uwagi dotyczy:

1. brak zgody na wprowadzenie na działkach o nr ewid. 93/6 i 94/2 drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 25 KDD.

Rozpatrzenie uwagi.

Rada Gminy rozpatrzyła uwagę **negatywnie**.

Działki o nr ewid. 93/6 i 94/2 zlokalizowane są w terenie, który przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową. Obecnie działki, które wtórnie wydzielono z działki o pierwotnym numerze 93 stanowią ciąg inwestycyjny o długości ponad 300m. Na przeciwko wymienionych działek o nr ewid. 93/6 i 94/2 istnieje podział umożliwiający wytyczenie dobrze funkcjonującego układu komunikacyjnego (działka o nr ewid. 102). Wprowadzenie drogi przez wnioskowane działki zapewni poprawną obsługę komunikacyjną całego terenu, a przede wszystkim działek sąsiednich o nr ewid. 91, 89, 87, 85 i 83. Droga ta (oznaczona na rysunku planu symbolami 23KDD i 25KDD) umożliwi skomunikowanie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową, bezpośrednio z istniejącą ulicą Strażacką, oraz pośrednio (poprzez projektowany fragment drogi oznaczony symbolem 26KDD) z ulicą Leśną. Ułatwi to docelowo podział wtórny terenu oraz umożliwi bezkolizyjne wyposażenie terenu w infrastrukturę techniczną. Ponadto, projektowana droga (oznaczona symbolem 25KDD) na fragmentach działek o nr ewid. 93/6 i 94/2, nie zmniejsza możliwości inwestycyjnych na tych działkach. Działka, po wyznaczeniu projektowanej drogi będzie miała proporcje działki budowlanej o parametrach umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej z dopuszczalną zabudową gospodarczą. Mając na uwadze dobro wszystkich właścicieli terenu zlokalizowanego w północno – wschodniej części opracowania planu, ograniczonego ulicą Strażacką i Przejazdową oraz od strony wschodniej granicami planu oraz uwzględniając powyższe argumenty – Rada Gminy Rogów uwagę odrzuciła.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
  
Wojciech Dziąg

**Załącznik nr 3**

**do UCHWAŁY NR Nr 49/XII/2007  
RADY GMINY ROGÓW  
z dnia z dnia 5 grudnia 2007 roku  
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu  
miejscowości Rogów**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zmiana z 2004 r. Dz. U. Nr 6, poz. 41, Dz. U. nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Dz. U. nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Dz. U. Nr 45, poz. 319, z 2007r. Dz. U. Nr 225, poz. 1635, Dz. U. Nr 127, poz. 880) Rada Gminy Rogów stwierdza, że po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Rogów w gminie Rogów, przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- 1) budowa sieci wodociągowej w drogach - inwestycja realizowana sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy;
- 2) budowa sieci kanalizacji sanitarnej w drogach - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;
- 3) budowa oświetlenia ulic w drogach - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy oraz dotacji z funduszy unijnych w ramach lokalnego programu rozwoju. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych;
- 4) budowa dróg /ulic/ - inwestycja realizowana ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

  
Przewodniczący  
Rady Gminy  
Wojciech Dziąg