

**UCHWAŁA NR 195/XXXV/2013
RADY GMINY W ROGOWIE**

z dnia 30 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Rogów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 1318) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238) Rada Gminy w Rogowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Rogów, zwaną dalej „planem”, składającą się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu w skali 1 : 1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały.

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

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

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego – ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Rogowie o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 7) **oznaczeniu** – należy przez to rozumieć oznaczenie symbolem terenu na rysunku planu, o ile z treści nie wynika inaczej, w którym litery oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu;
- 8) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy w granicach terenu;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie podstawowe, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą obowiązek lokalizacji ściany budynku bezpośrednio przy tej linii bez prawa jej przekraczania tej linii. Zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
 - a) budowli,
 - b) elementów architektonicznych budynków tj.:
 - niezabudowanych ganków, zadaszeń wejść, schodów do budynków, wykuszy, balkonów, loggie, gzymsów, okapów dachów – możliwa lokalizacja do 2,0 m od wyznaczonej linii,
 - detali wystroju architektonicznego,
 - c) kondygnacji i części podziemnych budynków;
- 12) **stosunku powierzchni zabudowy do powierzchni działki** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy, rozumianej jako powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, do powierzchni danej działki. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków,

markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);

- 13) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, stanowiącą sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków liczoną po ich obrysie zewnętrznym, do powierzchni działki w granicach terenu;
- 14) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony w % udział terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów odrębnych, w powierzchni działki w granicach terenu lub strefy;
- 15) **ogólnodostępnej powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową obiektu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe;
- 16) **wysokości elewacji** - należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu, attyki lub dolnych krawędzi głównych połaci dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części;
- 17) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 18) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 19) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć negatywne oddziaływanie na otoczenie, poza teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, obiektów i urządzeń, powodowane emisją gazów, pyłów, hałasu, promieniowania itp., a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów związanego z ich funkcjonowaniem, o wartościach przekraczających wartości dopuszczalne określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 20) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2 000 m²;
- 21) **obiekcie lub urządzeniu rekreacji codziennej** – należy przez to rozumieć urządzenia placów zabaw dla dzieci oraz urządzenia sportowe;
- 22) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia otworów i prześwitów na powierzchni jednego przęsła wraz z cokołem zachowuje wartości minimalne określone w ustaleniach planu;
- 23) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – oznacza urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (tj. drogi oraz wybudowane pod ziemią, a ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne);
- 24) **reklamie** – należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamowego informację o przedsiębiorstwach, towarach i usługach zlokalizowanych i do nabycia poza nieruchomością na której jest umieszczona;
- 25) **informacji wizualnej** - należy przez to rozumieć przekazywaną w jakiegokolwiek wizualnej formie i przy wykorzystaniu nośnika reklamowego informację o przedsiębiorstwach, towarach i usługach zlokalizowanych i do nabycia na, nieruchomością na której jest umieszczona;
- 26) **nośniku reklamowym i/lub nośniku informacji wizualnej** – należy przez to rozumieć urządzenie w jakiegokolwiek materialnej formie, ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną – nieoświetloną, oświetloną lub podświetloną, przeznaczone do eksponowania reklamy i/lub informacji wizualnej, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych lub pojazdem samobieżnym. Do nośników reklamowych i/lub informacji wizualnej zalicza się w szczególności:
 - a) billboard, banner, tablicę, gablotę, słup ogłoszeniowy, maszt, neon, reklamę remontowo-budowlaną, szyld,
 - b) grafikę naniesioną bezpośrednio na budynki lub inne elementy zagospodarowania terenu, w szczególności: malowaną lub naklejaną grafikę na ścianach i oknach budynków, na chodnikach i na ogrodzeniach;
- 27) **ekspozycji dynamicznej** – należy przez to rozumieć ekspozycję trwającą krócej niż 10 sekund, w tym w oświetleniu ekspozycji wprowadzanie efektów widocznego migotania, zmiany natężenia oświetlenia w interwale krótszym niż 10 sekund oraz przejścia obrazów w czasie krótszym niż 1 sekunda.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są oznaczeniami informacyjnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia terenów w obszarze planu wyznacza teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług opieki zdrowotnej, oznaczony symbolem **MNU**:

- 1) o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi opieki zdrowotnej;
- 2) o przeznaczeniu dopuszczalnym – usługi biurowe, usługi handlu.

2. Powierzchnia użytkowa pomieszczeń związanych z funkcją mieszkalną nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku.

3. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i przeznaczeniem dopuszczalnym.

4. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i/lub dopuszczalnym należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem podstawowym i/lub dopuszczalnym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacji codziennej, obiekty gospodarcze.

5. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczono na rysunku planu.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) ochrony wymagają ukształtowane cechy zabudowy w sąsiedztwie obszaru. Ustalenia w zakresie formy zabudowy, zawarte w pkt 5, sformułowano jako kontynuację cech zabudowy w jego sąsiedztwie;
- 2) ukształtowania i rewaloryzacji wymaga zabudowa i zagospodarowanie terenu w obszarze;
- 3) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalno-usługowych i usługowych bezpośrednio przy wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy minimum na 70% szerokości ich elewacji frontowej;
- 4) obowiązek lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy;
- 5) formę zabudowy:
 - a) budynki mieszkalno-usługowe i usługowe – wolnostojące lub lokalizowane bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią. Dopuszcza się realizację budynków mieszkalno-usługowych i usługowych w pełnej szerokości frontu działki,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe: zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub usługowym. Dopuszcza się lokalizację bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
- 6) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki - nie większy niż: 0,6;
- 7) suma powierzchni zabudowy budynków gospodarczych i garaży na działce nie może przekraczać 25% powierzchni zabudowy na działce;
- 8) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,3,
 - b) maksymalna - 1,5;
- 9) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 15%;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 3. Trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 11) maksymalna wysokość budynków:
 - a) budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 12,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych: 4,0 m,
- 12) maksymalna wysokość elewacji:
 - a) budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: 8,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych: 4,0 m;
- 13) dachy:
 - a) budynków mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu 20°–35°.

- płaskie,

b) budynków gospodarczych - płaskie;

14) kierunek głównej kalenicy dachu – równoległy do granicy frontowej działki lub równoległy lub prostopadły do granicy z działką sąsiednią. Obowiązuje zastosowanie w elewacji frontowej budynku połaci o dolnej krawędzi równoległej do granicy frontowej działki;

15) przyjęte rozwiązania w zakresie wysokości budynków, kształtu dachów, stosowanych materiałów wykończeniowych na elewacjach, stosowanych pokryć dachowych oraz kolorystyki elewacji i dachów powinny zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi i zespołowi budynków w granicach działki;

16) materiały wykończeniowe elewacji:

a) dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska w arkuszach lub pokrycia bitumiczne,

b) elewacji – tynk, cegła licowa, kamień, drewno, szkło, metal, gresy,

c) obowiązuje stosowanie nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych na elewacjach,

d) zakaz stosowania jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, elementów winylowych, okładzin z blachy falistej i fałdowej oraz szkła refleksyjnego,

17) kolorystyka budynków:

a) dachów – ciemna czerwień, brąz, odcienie szarości. Wymogu nie stosuje się do dachów płaskich,

b) elewacji – cegła licowa, metal, drewno i kamień w ich naturalnych kolorach. Powierzchnie tynkowane i wykonane z betonu barwionego w jasnych kolorach, o odcieniach posiadających do 20% domieszki czerni oraz nieprzekraczające 20% chromatyczności barwy. Dopuszcza się intensywnych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków, nieprzekraczających 25% powierzchni danej elewacji;

18) ogrodzenie działek lokalizowane od strony ulic i innych przestrzeni publicznych:

a) obowiązuje lokalizacja bezpośrednio przy wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy,

b) ażurowe, co najmniej powyżej 0,5 m od poziomu terenu, o wysokości od 1,4 m do 1,6 m. Powierzchnia prześwitów w ogrodzeniu na całym jego przebiegu nie może być mniejsza niż 30% powierzchni ogrodzenia,

c) zastosowane materiały przęsła ogrodzenia – stal, drewno;

19) miejsca do parkowania należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży. Minimalna ilość miejsc do parkowania - zgodnie z ustaleniami §14 ust.2.

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

1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami z zakresu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej;

3) wskazuje się, iż teren MNU w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należy do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

4) działalność prowadzona na terenie MNU nie może powodować emisji hałasu poza teren o poziomie przekraczającym poziomy dopuszczalny dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

5) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §15 pkt 8;

6) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:

a) odprowadzanie ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 5,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §15 pkt 6;

7) ochronę powierzchni ziemi poprzez:

a) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami §6 pkt 9,

b) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) urządzenie na terenie działki miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,

d) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;

8) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie zaliczonej do infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,

§ 8. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie wprowadza się wymogów ze względu na nie występowanie ich w obszarze.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami §6.

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie wprowadza się wymogów ze względu na nie występowanie ich w obszarze.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły.

§ 12. Minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – 500 m².

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

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

- 1) nie ustala się wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym - potrzeby nie występują;
- 2) w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w następującej liczbie:
 - a) dla mieszkańców – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla klientów – 1 stanowisko postojowe na 40 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na obiekt lub lokal,
 - c) dla pracowników – 1 stanowisko na 3 zatrudnionych na zmianie;
- 3) na każde 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych należy przewidzieć 1 miejsce dla rowerów;
- 4) na każde 5 miejsc postojowych dla klientów należy przewidzieć 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych.

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

- 1) nie ustala się wymogów w zakresie parametrów sieci infrastruktury technicznej oraz powiązań z układem zewnętrznym - potrzeby nie występują;
- 2) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy;
- 3) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niebędących wyłącznie przyłączami do budynku pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
 - b) parametry sieci powinny zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - c) zakaz realizacji nowych indywidualnych ujęć wód podziemnych,
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym, do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
 - c) zakaz budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - d) możliwość odprowadzania ścieków komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe wyłącznie, jako rozwiązanie tymczasowe, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej,
 - e) po wybudowaniu gminnej sieci kanalizacyjnej, dającej możliwości odprowadzania ścieków komunalnych z obiektu budowlanego - zakaz realizacji nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania. Wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami do ziemi:
– na nieutwardzony teren działki,

- do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
- b) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki nie może zmieniać stosunków wodnych na działkach sąsiednich,
- c) dopuszcza się odprowadzanie do gminnej sieci kanalizacji deszczowej wód opadowych i roztopowych, które nie zostaną zagospodarowane na terenie działki, w zgodzie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki wodami;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego ustala się:
 - a) w okresie perspektywicznym możliwość doprowadzenia do obszaru sieci gazowej,
 - b) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z zbiorników podziemnych zlokalizowanych w granicach działek;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych, w tym niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”. Projektowane systemy grzewcze powinny przewidywać pokrycie części zapotrzebowania na ciepło ze źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii tj.: energii słonecznej, ciepła ziemi, biomasy itp.;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego ustala się:
 - a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych;
- 10) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii ustala się:
 - a) możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło,
 - b) możliwość lokalizacji słonecznych paneli energetycznych wyłącznie na powierzchni dachów spadzistych lub na konstrukcjach nośnych umieszczonych na dachach płaskich. Panele oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny budynku;
- 11) w zakresie dostępu do połączeń telekomunikacyjnych oraz systemu telekomunikacyjnego:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w łącza z sieci przewodowych i bezprzewodowych;
 - b) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 16. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się możliwość zachowania i przebudowy istniejącego obiektu produkcyjnego, do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

§ 17. W zakresie zasad rozmieszczenia nośników reklamy i informacji wizualnej, zwanych dalej nośnikami, ustala się:

- 1) zakaz umieszczania nośników o ekspozycji dynamicznej;
- 2) wielkość powierzchni ekspozycyjnej nośników:
 - a) umieszczonych równolegle do powierzchni elewacji - nie większą niż 3,0 m²,
 - b) umieszczonych prostopadłe do powierzchni elewacji - nie większą niż 1,0 m²;
- 3) łączna powierzchnia ekspozycyjna nośników na elewacji nie może przekraczać 10% jej powierzchni;
- 4) zakaz umieszczania na ścianach nośników przesłaniających okna, detale architektoniczne oraz inne charakterystyczne elementy ściany;
- 5) zakaz umieszczania na ścianach nośników, których płaszczyzna ekspozycyjna osadzona byłaby nierównolegle o płaszczyznę ściany, z wyłączeniem sztyldów semaforowych;
- 6) nośniki umieszczone na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wielkość lub szerokość.

§ 18. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

Rozdział 4. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 19. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Rogów, zatwierdzonego uchwałą Nr 49/XII/2007 Rady Gminy w Rogowie z dnia 5 grudnia 2007 r.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogów.

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

Przewodniczący Rady Gminy
w Rogowie

Wojciech Więciorek



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI ROGÓW RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR 195/XXXV/2013

RADY GMINY W ROGOWIE Z DNIA 30 GRUDNIA 2013 R.

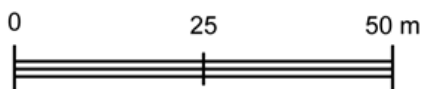
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG OPIEKI ZDROWOTNEJ

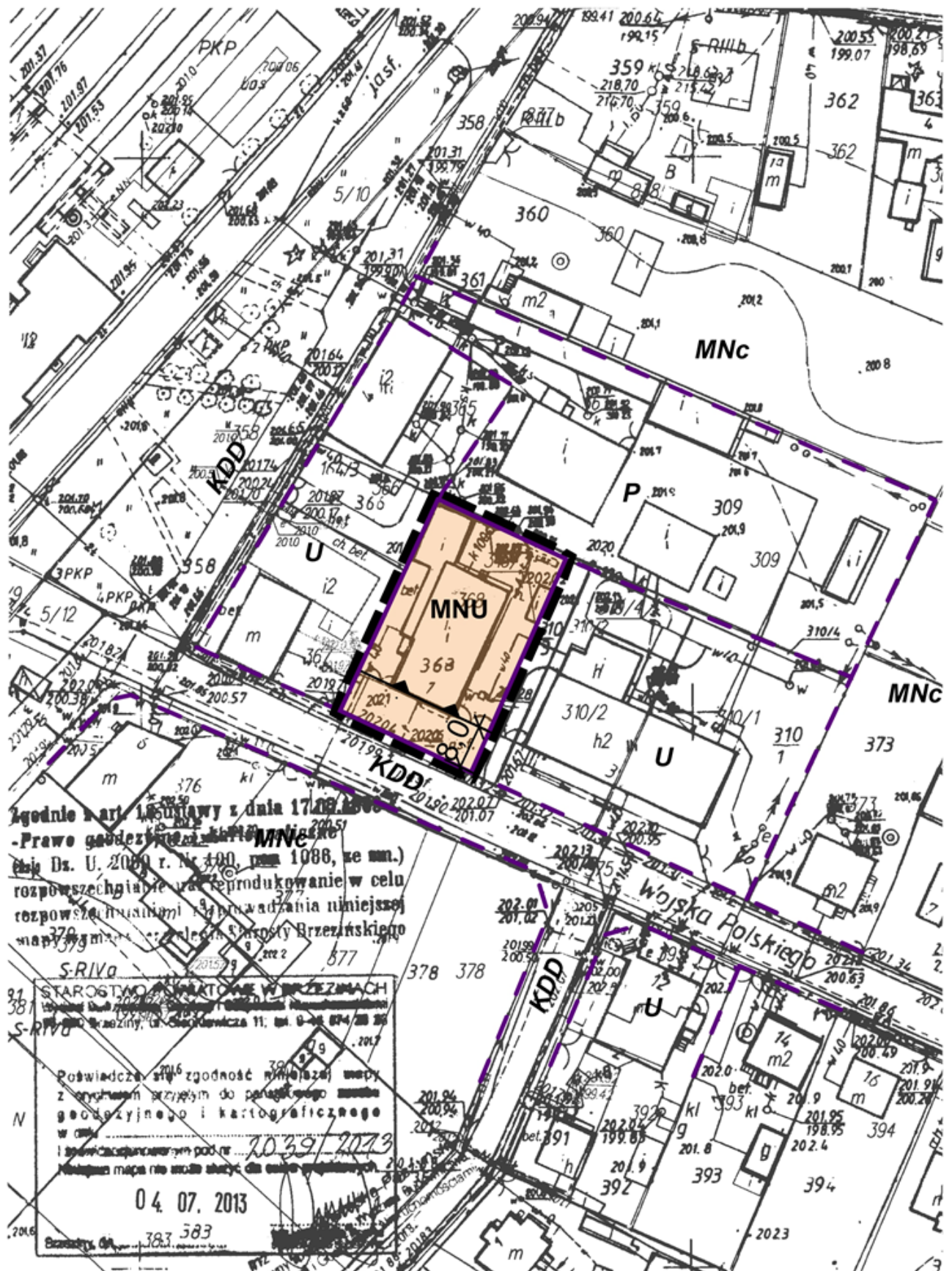
OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ZLOKALIZOWANE POZA GRANICAMI PLANU
- PRZEZNACZENIE TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH POZA GRANICAMI PLANU
(MNC - tereny zabudowy mieszkaniowej strefy centrum, U - tereny zabudowy usługowej, P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, KDD - tereny dróg dojazdowych)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROGÓW UCHWAŁA NR 36/VIII/2001 RADY GMINY W ROGOWIE Z DNIA 27 LISTOPADA 2011 R.



 INTEKPROJEKT GABRIEL FERLIŃSKI 90-365 ŁÓDŹ, UL. PIOTRHOŹSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34 PRACOWNIA@INTEK-PROJEKT.PL, WWW.INTEK-PROJEKT.PL			
TEMAT:	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI ROGÓW		
AUTOR:	mgr inż. arch. Gabriel Ferliński CZŁONEK OIU Z/S W W-WIE NR 346		
WSPÓŁPRACA:	mgr inż. arch. Magdalena Kubiak		
RYSUNEK:	RYSUNEK PLANU		
DATA:	GRUDZIEŃ 2013	SKALA	1 : 1 000



UZASADNIENIE

do UCHWAŁY NR 195/XXXV/2013 z dnia 30 grudnia 2013 r.
w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu miejscowości Rogów
dotyczącej działki nr 368

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Gminy w Rogowie uchwałą **Nr 146/XXV/2013 z dnia 17 kwietnia 2013 roku** przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Rogów. Przesłanką do opracowania nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była konieczność dokonania zmiany zasad zagospodarowania terenu określonych w obowiązującym planie miejscowym w celu umożliwienia zagospodarowania terenu w sposób racjonalny i dostosowany do potrzeb funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej związanej z opieką medyczną.

Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 134, poz. 1587).

Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska, interes Gminy oraz oczekiwania mieszkańców i inwestorów.

Wójt Gminy Rogów w dniu 3 czerwca 2013 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rogów, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1235) o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do dnia 5 lipca 2013 r. w siedzibie Urzędu Gminy Rogów, 95-063 Rogów, ul. Żeromskiego 23 oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres e-mail: sekretariat@rogow.eu.

W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Gminy Rogów nie wpłynął żaden wniosek.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6–8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, dnia 23 października 2013 r. Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rogów o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu zmiany Planu oraz Prognozy w formie pisemnej, ustnie do protokołu w siedzibie Urzędu Gminy Rogów oraz za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres e-mail: sekretariat@rogow.eu, wyznaczając dzień 13 grudnia 2013 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany Planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 20 listopada 2013 r.

W dniu 20 listopada 2013 r. przeprowadzono dyskusję publiczną, w której udział wzięli: pracownik Urzędu Gminy, główny projektant zmiany Planu oraz zainteresowani mieszkańcy Gminy.

Uwagi do projektu zmiany Planu mogły być zgłaszane do dnia 13 grudnia 2013 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 30 października 2013 r. do 13 grudnia 2013 r. do Urzędu Gminy nie wpłynęła żadna uwaga.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* plan uchwala rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Do uchwalenia Radzie Gminy w Rogowie przedstawiono:

- 1) projekt uchwały w sprawie stwierdzenia, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Rogów nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów;
- 2) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Rogów, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu.

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, ponieważ do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu nie złożono żadnych uwag. Nie rozstrzyga się również o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, ze względu, iż zmiana planu ich nie dotyczy.