



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 20 czerwca 2017 r.

Poz. 2917

UCHWAŁA NR 173/XXIV/2017 RADY GMINY W ROGOWIE

z dnia 30 maja 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Józefów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948 oraz z 2017 r. 730) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250, 1579, 1948 oraz z 2017 r. 730) w związku z uchwałą Nr 26/V/2015 Rady Gminy w Rogowie z dnia 10 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Józefów, oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogów, przyjętego uchwałą Nr 221/XXXIX/2014 Rady Gminy w Rogowie z dnia 25 czerwca 2014 r., **Rada Gminy w Rogowie uchwała, co następuje:**

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Józefów, zwany dalej „planem”, składający się z:

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

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

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

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

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

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę regulującą zagadnienia z zakresu planowania przestrzennego – ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rogów o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **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) **terenie** – 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 budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy w granicach terenu;
- 9) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć funkcję, na jaką teren, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, ma być zagospodarowany i użytkowany;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii. Zakaz przekraczania 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 1,5 m od wyznaczonej linii,
 - detali wystroju architektonicznego,
 - c) części podziemnych budynków;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 12) **ogólnodostępnej powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową obiektu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 14) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania związane ze zwiększeniem wartości użytkowej lub technicznej istniejącego obiektu lub urządzenia;
- 15) **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;
- 16) **obiekcie lub urządzeniu rekreacji codziennej** – należy przez to rozumieć urządzenia placów zabaw dla dzieci oraz urządzenia sportowe;
- 17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, mierzoną od najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego do położonego bezpośrednio pod nim poziomu terenu;
- 18) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenie infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

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) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) przeznaczenie terenu.

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. Plan wyznacza teren o przeznaczeniu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony symbolem **MNU**.

2. Przez realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem należy rozumieć budowę obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem tj. budynków mieszkalnych i usługowych, oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, dojścia, dojazdu, parkingi, zielen, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia rekreacji codziennej, obiekty gospodarcze i garaże.

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

- 1) obowiązek lokalizacji budynków z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od wyznaczonych linii zabudowy;
- 3) forma zabudowy: budynki wolnostojące lub zespoły budynków;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie większa niż 0,4;
- 5) suma powierzchni zabudowy budynków gospodarczych i garaży na działce budowlanej nie może przekraczać 40% powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) maksymalna – 1,2,
 - b) minimalna – 0,05;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – nie mniejszy niż 30%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) mieszkalnych i usługowych – 3, przy czym trzecia kondygnacja może być realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
 - b) pozostałych – 2;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków:
 - mieszkalnych i usługowych – 12,0 m,
 - pozostałych – 8,0 m,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – zgodna z wymogami przepisów odrębnych;
- 10) geometria dachów – dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie odpowiadających sobie połaci dachowych i nachyleniu od 25° do 45°;
- 11) kierunek głównej kalenicy dachu budynków – równoległy do granicy frontowej działki lub równoległy lub prostopadły do granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 12) materiały wykończeniowe stosowane na budynkach:
 - a) dachów – dachówka, blachodachówka, blacha w arkuszach, drewno lub pokrycia bitumiczne,
 - b) elewacji – tynk, cegła licowa, kamień, drewno, szkło, metal,
 - c) 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;

13) kolorystykę budynków:

- a) dachów – odcienie czerwieni, brązu lub szarości; przy realizacji dachu płaskiego nie stosuje się wymogów w zakresie kolorystyki,
- b) elewacji – cegła licowa, metal, drewno i kamień w ich naturalnych kolorach; powierzchnie tynkowane lub wykonane z betonu w kolorach pastelowych; zakaz stosowania jaskrawych kolorów.

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

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami § 6;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązek **ochrony przed hałasem** dla istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska; w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren należy do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 6;
- 6) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami § 14 pkt 4;
- 7) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje wyniesienie powierzchni terenu o więcej niż 1,0 m w stosunku do powierzchni rodzimego gruntu;
 - 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,
 - e) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 1 pkt 7;
- 8) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez możliwość realizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej (masztów telefonii komórkowej lub innych obiektów tego typu m.in. wież i masztów radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych), przy czym na terenie MNU, jako przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się wyłącznie lokalizację infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

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

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

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) obszar nie jest obszarem wymagającym przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami;
- 3) parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działek: 800,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działek: 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°.

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

§ 13. 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) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z przyległej drogi powiatowej nr 2940E;
- 3) w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, należy zapewnić **miejsca do parkowania dla samochodów osobowych** w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców – 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla klientów – 1 stanowisko 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;
- 4) na każde miejsce do parkowania dla samochodów osobowych klientów i pracowników obowiązuje urządzenie miejsca dla parkowania rowerów;
- 5) obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona dla stanowisk postojowych wyznaczonych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 6) miejsca do parkowania dla samochodów osobowych należy urządzić w formie niezadaszonych stanowisk postojowych, garaży lub wiat.

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

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) nie ustala się wymogów w zakresie parametrów sieci infrastruktury technicznej oraz powiązań z układem zewnętrznym – potrzeby nie występują,
 - b) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy,
 - c) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- a) możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody;
- 3) 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 budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - c) możliwość odprowadzania ścieków komunalnych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe wyłącznie, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - d) po wybudowaniu gminnej sieci kanalizacyjnej, dającej możliwości odprowadzania ścieków komunalnych z obiektu budowlanego – zakaz realizacji nowych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami do ziemi:
 - na nieutwardzony teren działki,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,
 - b) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem do ziemi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
 - c) sposób zagospodarowania wód opadowych w obrębie działki budowlanej nie może zaburzać stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego** ustala się:
- a) możliwość budowy sieci gazowej,
 - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, ze zbiorników zlokalizowanych na terenie działek budowlanych lub butli;
- 6) **zaopatrzenia 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 muszą przewidywać pokrycie części zapotrzebowania na ciepło ze źródeł ciepła wykorzystujących odnawialne źródła energii tj.: energii słonecznej, ciepła ziemi, biomasy itp.;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) możliwość wytwarzania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii lub w urządzeniach kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii** ustala się:
- a) możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) zakaz realizacji instalacji do wytwarzania biogazu oraz innych instalacji mających na celu pozyskiwanie energii z odpadów,

- c) zakaz realizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 4 kW;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych** ustala się możliwość rozbudowy przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie napowietrzno-kablowym;
- 10) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych** ustala się:
 - a) możliwość rozwoju bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się budowę i montaż urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 8.

§ 15. W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

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

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

§ 17. **Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości: 30%.**

Rozdział 3 Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogów.

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

Przewodniczący Rady Gminy w Rogowie

Robert Góra

Załącznik do Uchwały Nr 173/XXIV/2017
 Rady Gminy w Rogowie
 z dnia 30 maja 2017 r.

Rysunek planu

