

UCHWAŁA NR

RADY GMINY ROGÓW

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Rogów i fragmentu obrębu Rogów PGR

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 poz. 527, 680), art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) w związku z uchwałą Nr XII/55/2025 Rady Gminy Rogów z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Rogów i fragmentu obrębu Rogów PGR, stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogów forma ujednoliconą przyjętą uchwałą Nr LVI/312/2023 Rady Gminy Rogów z dnia 18 maja 2023 r., Rada Gminy Rogów uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

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

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych sporządzonych dla planu, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

§2. Granice obszaru planu, zwanego dalej „obszarem”, zostały oznaczone na rysunku planu zgodnie z uchwałą Nr XII/55/2025 Rady Gminy Rogów z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu obrębu Rogów i fragmentu obrębu Rogów PGR.

§3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość lica ścian i słupów budynków, wiat, altan oraz obiektów kontenerowych od linii rozgraniczających, o ile z innych ustaleń planu nie wynika inaczej; balkony, loggie, werandy, nadwieszenia, okapy i gzymsy oraz inne elementy wystroju architektonicznego elewacji mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy nie więcej niż 1,5 m; ustaleń wynikających z wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy nie stosuje się do schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linię rozgraniczającą terenu lub poza granicę obszaru objętego planem;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;

- 5) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 6) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Rozdział 2

Ogólne ustalenia dla całego obszaru

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne oraz symbol klasy przeznaczenia terenu;
- 5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 6) wymiar wyrażony w metrach.

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

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

- 1) teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu **PP-PS**;
- 2) tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi głównej, oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu **KDG**,
 - b) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu **KDD**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem klasy przeznaczenia terenu **KR**.

2. Wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające tereny dróg zbiorczej **KDD**.

3. Ustalenie terenu, o którym mowa w ust. 2, jako przeznaczonego do realizacji celów publicznych, nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w jego granicach, niebędących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tego terenu przeznaczeniem i zasadach zagospodarowania.

§6. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

2. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym oraz towarzyszącym im obiektów takich jak: uzbrojenie terenu, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń. Każde z przeznaczeń może być realizowane samodzielnie lub łącznie z innymi przeznaczeniami określonymi dla terenu.

§7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) nakaz ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) stosowanie dla wiat, altan oraz obiektów kontenerowych wymogów w zakresie wysokości, geometrii dachów mających zastosowanie dla budynków.

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

- 1) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy instalacji do magazynowania paliw wykorzystywanych na potrzeby zakładów na terenie 1PP-PS;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakaz lokalizacji instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów; zakaz nie dotyczy przetwarzania odpadów pochodzących z magazynowania produktów rolno-spożywczych oraz z zakładów przetwórstwa rolno-spożywczego;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 5) w zakresie **ochrony przed hałasem**: tereny w obszarze planu nie podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; w przypadku realizacji na terenie 1PP-PS obiektów zamieszkania zbiorowego nakazuje się zapewnienie dla miejsca ich lokalizacji standardów akustycznych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 6) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §16 pkt 5;
- 7) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych** poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §16 pkt 3,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §16 pkt 4,
 - c) obszar zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny – Lipce Reymontowskie; zasady gospodarowania wodami oraz ich ochrona musi być realizowana poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych;
- 8) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi,
 - c) zakaz lokalizacji składowisk odpadów; zakaz nie dotyczy czasowego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę;
- 9) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**: poprzez respektowanie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w związku z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, zgodnie z ustaleniami §12 pkt 1.

§9. Zasad **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej** nie ustala się.

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

- 1) ustala się, iż przestrzenią publiczną jest teren 1KDD;
- 2) dla przestrzeni publicznej, wymienionej w pkt 1:
 - a) ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,

- b) nakazuje się projektowanie zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu odrębnych przepisów z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§11. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) budynków, wiat, altan, zadaszeń oraz obiektów kontenerowych – zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu 1PP-PS,
 - b) wolnostojącej zabudowy systemami fotowoltaicznymi: nieprzekraczająca 5,0 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych, odpowiadająca wysokości mierzonej od najwyższego punktu obiektu do położonego pod nim poziomu terenu – nieprzekraczająca 20,0 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej, przy czym dla lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej stosuje się wymogi przepisów odrębnych z zakresu lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) warunki lokalizacji budynków w obszarze regulują łącznie:
 - a) wyznaczone na rysunku planu:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV,
 - b) przepisy odrębne z zakresu budownictwa;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy nie regulują kwestii lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną – warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

§12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich zagospodarowaniu:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, o szerokości 15,0 m, której środek stanowi oś linii; w strefie zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych budynków zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 3,0 m z uwzględnieniem rocznego przyrostu;
- 2) innych wymogów nie ustala się.

§13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

§14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: obowiązują zasady kształtowania zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§15. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza obszarem;

- 2) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów, wyznacza się teren drogi głównej KDG, teren drogi dojazdowej KDD i teren drogi wewnętrznej KR oraz ustala się dla niego warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2. W zakresie miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji ustala się:
 - 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla pracowników: 1 na 3 zatrudnionych na zmianie,
 - b) dla mieszkańców obiektów zamieszkania zbiorowego: 1 na 4 miejsca noclegowe;
 - 2) nakaz urządzenia miejsc do parkowania w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
 - 3) nakaz urządzenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc wynosi 6–15,
 - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc wynosi 16–40,
 - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc wynosi 41–100,
 - d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100, przy czym na każde kolejne 25 miejsc nakazuje się realizację 1 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 4) przy wyliczaniu liczby miejsc do parkowania stosuje się matematyczne reguły zaokrąglania;
 - 5) w zakresie urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefie zamieszkania i strefie ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę lub rozbudowę,
 - b) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy,
 - c) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b oraz sieci zlokalizowane poza obszarem;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz budownictwa; dla celów gospodarczych, w tym nawadniania zieleni, dopuszcza się wykorzystanie wód gruntowych oraz wód opadowych i roztopowych,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - c) parametry sieci i jej wyposażenie muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
 - d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej – Ø60 mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie, do sieci kanalizacyjnej, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - d) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacyjnej:
 - grawitacyjnej – Ø150 mm,
 - ciśnieniowej – Ø60 mm;

- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; wody te muszą zostać odprowadzone do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. e:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg: do ziemi na powierzchni nieutwardzone, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących lub do sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do ziemi wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
 - e) minimalna średnica przewodów sieci kanalizacji deszczowej – Ø150 mm;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**: zaopatrzenie dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, w tym instalacje odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 8; w zakresie stosowania instalacji, w których następuje spalanie paliw, stosuje się ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w szczególności w zakresie efektywności energetycznej, sprawności cieplnej i wielkości emisji zanieczyszczeń;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych,
 - c) minimalna średnica przewodów sieci gazowej – Ø32 mm;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym, przy czym:
 - napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV nakazuje się realizować wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznych 15kV, skrajne przewody sieci nie mogą przebiegać w odległości mniejszej niż 5,0 m od granicy strefy,
 - stacje transformatorowe lokalizować w miejscach posiadających dostęp do drogi publicznej, bez konieczności respektowania wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie wykorzystania **odnawialnych źródeł energii**:
- a) dopuszcza się lokalizację i wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną lub ciepło, z zastrzeżeniem lit. b-i,
 - b) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych, instalacji do wytwarzania/otrzymywania biogazu (biogazowni), biopłynów oraz biowęgla,
 - c) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji, niebędących elektrowniami wiatrowymi w rozumieniu przepisów odrębnych, o średnicy wirnika nieprzekraczającej 4,0 m,
 - d) dopuszcza się lokalizację zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego; mocy takiej instalacji nie ogranicza się,
 - e) warunki lokalizacji wolnostojących instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:
 - dopuszcza się lokalizację instalacji o mocy nieprzekraczającej 150kW,

- sposób ustawienia paneli fotowoltaicznych nie może powodować odbijania promieni słonecznych w stronę dróg, w szczególności nie może powodować oślepiania kierowców; na panelach fotowoltaicznych nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych lub innych rozwiązań ograniczających efekt tzw. lustra wody,
- teren pod ogniwami fotowoltaicznymi sytuowanymi na gruncie nakazuje się pozostawić spontanicznej sukcesji roślinności, zadarnić lub utrzymywać jako zadarniony z użyciem gatunków roślin miododajnych,
- f) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż wymienione w lit. b-e o mocy nieprzekraczającej 500kW;
- 9) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne**:
 - a) możliwość budowy i rozbudowy przewodowych sieci telekomunikacyjnych w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) możliwość budowy i rozbudowy bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) warunki lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze, w tym w zakresie uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego, regulują przepisy odrębne dotyczące lotnictwa;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§18. Sposób i termin 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.

§19. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§20.1. Dla terenu produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia terenu PP-PS, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, realizowane jako towarzyszące obiektom przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1: teren usług biurowych i administracji, teren niesklasyfikowany – obiekty zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,01,
 - b) maksymalna: 1,2;

- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków: 3;
- 5) maksymalna wysokość, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7:
 - a) budynków: 15,0 m,
 - b) silosów: 15,0 m; wysokość mierzona do najwyższego punktu dachu silosu;
- 6) dopuszcza się zwiększenie wysokości budynków i silosów do nie więcej niż 35,0 m z uwagi na wymogi technologiczne prowadzonej produkcji lub magazynowania, przy czym budynki i silosy o wysokości przekraczającej 15,0 m nakazuje się lokalizować w odległości od wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy nie mniejszej niż dwukrotność różnicy ich wysokości i 15,0;
- 7) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego elewatora o wysokości przekraczającej 35,0 m, przy czym wysokość części stanowiącej rozbudowę nie może przekraczać 35,0 m;
- 8) dachy budynków: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 15° do 40°, dachy płaskie lub dachy łukowe.

3. W zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku teren nie zalicza się do żadnego z rodzajów terenów podlegających ochronie.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek: 5000,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek: 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

5. **Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z ustaleniami §15 ust. 1;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 2.

6. **Stawka procentowa stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości:** 30%.

§21. 1. Dla **terenu drogi głównej**, oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia terenu **KDG**, ustala się przeznaczenie: teren dróg głównych.

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

- 1) w obszarze planu fragment drogi o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4,3 m do 9,6 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi; dopuszcza się lokalizację dodatkowej jezdni.

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

§22. 1. Dla terenów **dróg dojazdowych**, oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia terenu **KDD**, ustala się przeznaczenie: teren dróg dojazdowych.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze zgodnie z rysunkiem planu: od 2,3 m do 23,4 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;

- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi.

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

§23.1. Dla terenów **komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia terenu **KR**, ustala się:

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze zgodnie z rysunkiem planu: 5,0 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rogów.

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

Przewodniczący Rady Gminy Rogów

Robert Góra