

UCHWAŁA NR XXXVIII / 338 / 2001

Rady Miejskiej w Rogoźnie
z dnia 19 grudnia 2001 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno oraz miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu indywidualnego budownictwa letniskowego na obszarze wsi Owczegłowy

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity : Dz. U. Nr 13, poz. 74, z 1996 r. z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity : Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Rogoźnie uchwała, co następuje :

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno oraz miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu indywidualnego budownictwa letniskowego na obszarze wsi Owczegłowy, obejmującą działki o numerach ewidencyjnych : 214/1, 214/2, 214/3, 214/4, 223/2, 223/48, 223/50, 223/51, 223/52, 223/53, 223/54, 223/55, 223/56, 225/17 i 225/18.
2. Zmiana miejscowego planu obejmuje obszary oznaczone na rysunkach zmiany planu numerami 1, 2 i 3 w skali 1:1000, stanowiącymi załączniki do uchwały.

§ 2

Dla obszarów, o których mowa w § 1, ust. 2, ustala się następujące przeznaczenie terenów :

- 1) tereny rekreacyjne z dopuszczeniem zabudowy – oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolem **ZR**;
- 2) tereny upraw rolno-ogrodniczych z możliwością budowy szklarni i budynku mieszkalnego dla potrzeb własnych – oznaczenie na rysunku zmiany planu nr 2 symbolem **RO/m**;
- 3) teren działalności gospodarczo-usługowej z możliwością budowy budynku mieszkalnego dla potrzeb własnych – oznaczenie na rysunku zmiany planu nr 1 i 2 symbolem **DG/U/m**;
- 4) teren istniejącego gospodarstwa rolnego z możliwością prowadzenia usług bytowych o charakterze agroturystycznym – oznaczenie na rysunku zmiany planu nr 2 symbolem **MR/u**;
- 5) tereny komunikacji kołowej – oznaczenie na rysunkach zmiany planu symbolem **K i D**;
- 6) tereny upraw polowych – oznaczenie na rysunku zmiany planu nr 3 symbolem **R**.

§ 3

1. Dla terenów, o których mowa w § 2, pkt 1, oznaczonych symbolem **ZR**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania :

- 1) prawo do budowy na wydzielonych działkach jednego budynku rekreacyjnego w systemie zabudowy wolno stojącej o następującej formie architektonicznej : maksymalna wysokość 2. kondygnacje, łącznie z poddaszem użytkowym, dach skośny o nachyleniu głównych połaci dachowych w granicach 30° – 45° oraz wyniesieniem poziomu posadzki parteru (+/- 0,00) na wysokość 0,40 – 0,70 m nad poziom otaczającego terenu;
 - 2) ustala się maksymalny procent zabudowy działki do wielkości 15%;
 - 3) wyklucza się realizację budynków gospodarczych i garażowych usytuowanych na działce jako obiektów wolno stojących – kubaturę ich, należy zintegrować z budynkiem rekreacyjnym na poziomie piwnic lub parteru;
 - 4) zabudowa winna swą architekturą harmonizować z otaczającym krajobrazem – dotyczy to również elementów tzw. małej architektury ogrodowej i zieleni;
 - 5) wprowadza się zakaz lokalizowania barakowozów i innych przenośnych elementów kubaturowych, nie spełniających warunków architektonicznych określonych w punktach 1, 2, 3 i 4;
 - 6) wyklucza się prowadzenie rzemieślniczej działalności usługowej;
 - 7) dopuszcza się łączenie dwu, lub kilka działek w jedną, przyjmując zasadę sytuowania budynku rekreacyjnego na jednej z łączonych działek;
 - 8) korzystanie z wypoczynku należy podporządkować wymogom ekologii krajobrazowo-przyrodniczej
 - 9) wyznaczone tereny zabudowy rekreacyjnej należy zagospodarować zielenią niską, średnią i wysoką, z uwzględnieniem miejscowych warunków przyrodniczych i rekreacyjnego charakteru obszaru.
2. Dla terenu, o którym mowa w § 2, pkt 2, oznaczonego symbolem **RO/m**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania :
- 1) możliwość prowadzenia upraw rolno-ogrodniczych z zachowaniem wszelkich reguł gospodarki ekologicznej;
 - 2) dopuszczenie możliwości budowy szklarni i stawianie folii ogrodniczych dla potrzeb prowadzonych upraw;
 - 3) dopuszcza się możliwość budowy jednego budynku mieszkalnego dla potrzeb własnych : budynek realizowany jako obiekt wolno stojący lub kubaturowo zintegrowany ze szklarnią, o maksymalnej wysokości 2. kondygnacji, łącznie z poddaszem użytkowym, o nachyleniu głównych połaci dachu skośnego w granicach 30° – 45° z wyniesieniem poziomu posadzki parteru (+/-0,00) na wysokość w granicach 0,40 – 0,70 m nad poziom otaczającego terenu;
 - 4) wyklucza się realizację budynków gospodarczo-garażowych usytuowanych na działce, jako obiektów wolno stojących – kubaturę tych obiektów należy zintegrować z budynkiem mieszkalnym lub szklarnią;
 - 5) realizowana zabudowa winna formą architektoniczną i sposobem zagospodarowania terenu nawiązywać do otaczającego krajobrazu, w tym, do wiejskiej architektury regionu Wielkopolski.
3. Dla terenu, o którym mowa w § 2, pkt 3, oznaczonego symbolem **DG/U/m**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania :
- 1) możliwość prowadzenie działalności gospodarczo-usługowej na potrzeby agroturystyki i mieszkańców zabudowy rekreacyjnej;
 - 2) wyklucza się prowadzenie działalności i realizacji inwestycji, mogących pogorszyć stan środowiska i stan zdrowia ludzi;
 - 3) dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej dopuszcza się możliwość realizacji obiektu usługowego o parametrach, zgodnych z wymogami technologicznymi i przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska przyrodniczego, przy

zastosowaniu rozwiązań techniczno-budowlanych ograniczających zasięg uciążliwości we wszystkich komponentach środowiskowych do granic terenu, do którego inwestor będzie posiadał tytuł prawny.

- 4) dopuszcza się możliwość realizacji jednego budynku mieszkalnego dla potrzeb własnych : budynek realizowany jako obiekt wolno stojący lub kubaturowo zintegrowany z obiektem, w którym prowadzona będzie działalność gospodarcza, 2. kondygnacyjny łącznie z poddaszem użytkowym, o nachyleniu głównych połaci dachu skośnego w granicach $30^{\circ} - 45^{\circ}$, z wyniesieniem poziomu posadzki parteru (+/- 0,00) na wysokość w granicach 0,40 – 0,70 m nad otaczający teren;
 - 5) wyklucza się realizację budynków gospodarczo-garażowych usytuowanych na działce, jako obiektów wolno stojących – kubaturę tych obiektów należy zintegrować z budynkiem mieszkalnym lub produkcyjnym;
 - 6) realizowana zabudowa, zarówno obiektu usługowego, jak i mieszkalnego, winna formą architektoniczną harmonizować z otaczającym krajobrazem, z zaleceniem nawiązania jej do stylu zabudowy Wielkopolski.
4. Dla terenu, o którym mowa w § 2 pkt 4, oznaczonego symbolem **MR/u**, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania :
- 1) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego i gospodarczych, stanowiących zaopieczony kubaturowo-funkcjonalny gospodarstwa rolnego;
 - 2) dopuszcza się prowadzenie remontów, przebudowy i rozbudowy obiektów wymienionych w punkcie 1 dla potrzeb prowadzącego gospodarstwo rolne;
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji nowych obiektów dla wyżej wymienionych potrzeb zgodnie z technologią produkcji i przepisami szczególnymi dotyczącymi ekologii;
 - 4) dopuszcza się możliwość prowadzenia usług bytowych dla potrzeb agroturystyki;
 - 5) zarówno rozbudowa adaptowana, jak i projektowana, winna nawiązywać formą architektoniczną do architektury i krajobrazu wiejskiego regionu Wielkopolski.
5. Tereny, o których mowa w § 2 pkt 5, obejmują tereny komunikacji kołowej :
- 1) oznaczone symbolem **K** – stanowią poszerzenie o 2,0 m istniejących dróg gminnych;
 - 2) oznaczone symbolem **D** – stanowią projektowane drogi wewnętrzne dojazdowe, o szerokości w liniach regulacyjnych : **D1** – 7,0 m i **D2** – 9,0 m;
 - 3) parametry dróg określają przekroje poprzeczne podane na rysunkach zmiany planu;
 - 4) przestrzeń komunikacyjna stanowi jednocześnie przestrzeń dla technicznego uzbrojenia terenów.
6. Teren, o którym mowa w § 2 pkt 6, oznaczony symbolem **R**, stanowi obecnie obszar rolniczego wykorzystania i nie przewiduje się zmiany jego przeznaczenia.

§ 4

Dla wyznaczonych terenów oznaczono na rysunkach zmiany planu następujące elementy :

- 1) granice uchwalenia zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu – ściśle określone;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie podziału wewnętrznego na działki budowlane – ściśle określone i postulowane;
- 5) podane na rysunkach zmiany planu szerokości pasów drogowych w liniach regulacyjnych oraz wymiary działek, należy przenieść do podziału geodezyjnego;
- 6) podane na rysunkach zmiany planu nieprzekraczalne linie zabudowy, należy przenieść do projektów zagospodarowania terenów, zachowując odległości między budynkami, zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 7) na rysunku nr 1 i 2 ustalono strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 5

1. Ustala się następujące wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną :
 - 1) zaopatrzenie w wodę, docelowo z grupowego wodociągu gminnego – do czasu jego realizacji, poprzez rozwiązania indywidualne;
 - 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych, do czasu zrealizowania gminnego grupowego systemu kanalizacji sanitarnej, do zbiorników usytuowanych na działkach z okresowym wywozem ścieków surowych do istniejących oczyszczalni ścieków – dopuszcza się również realizację przydomowych oczyszczalni ścieków z zachowaniem przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych, docelowo do kanalizacji burzowej z osadnikiem;
 - 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci wiejskiej wg warunków uzyskanych od dostawcy energii;
 - 5) zapewnienie łączności telefonicznej poprzez sieć gminną i telefonię komórkową wg warunków uzyskanych od operatora sieci;
 - 6) zaopatrzenie w gaz ziemny, docelowo wg gminnego programu gazyfikacji;
 - 7) stałe odpady bytowe gromadzone w pojemnikach i wywożone na gminne wysypisko śmieci, z zachowaniem zasady segregacji odpadów.
2. Zakazuje się stosowania, jako głównego źródła energii cieplnej paliw, które nie spełniają warunków określonych przepisami szczególnymi w aspekcie ochrony środowiska przyrodniczego.
3. Na obszarach objętych zmianą planu, zakazuje się wprowadzania ścieków sanitarnych do gruntu, rowów melioracyjnych i wód otwartych.

§ 6

Wprowadza się konieczność wyprzedzającego powiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Konserwatora Zabytków Archeologicznych, o zamiarze przystąpienia do wykonywania prac ziemnych przy realizacji obiektów kubaturowych i podziemnego uzbrojenia technicznego.

§ 7

Ustala się **30 %** stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu – powyższe ustalenie nie dotyczy terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu numer 3, symbolem **R**.

§ 8

Tracą moc ustalenia uchwały nr XII/61/90 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Rogoźnie z dnia 24 kwietnia 1990 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno oraz ustalenia uchwały Rady Gminy i Miasta w Rogoźnie nr XVIII/125/92 z 29 stycznia 1992 roku, w sprawie uchwalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu

indywidualnego budownictwa letniskowego w Owczegłowach, na obszarach objętych niniejszą uchwałą.

§ 9

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Rogoźnie.

§ 10

Uchwała wchodzi w życie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ


(mgr Zdzisław Hinz)

Uzasadnienie

*do uchwały nr XXXVIII / 338 /2001 Rady Miejskiej w Rogoźnie
z dnia 19 grudnia 2001 r.*

Obszar objęty zmianą miejscowego planu ogólnego i szczegółowego zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno na obszarze wsi Owczegłowy obejmuje tereny o przeznaczeniu rolniczym. Celem opracowania zmiany planu było umożliwienie zagospodarowania w/w obszaru na cele rekreacyjne i działalności gospodarczo-usługowej a jej sporządzenie nastąpiło zgodnie z uchwałą nr XXXI/256/2001 Rady Miejskiej Rogoźna z dnia 22 lutego 2001 roku.

Przedstawiona zmiana planu, jest spójna z założeniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno” a jej procedura formalno-prawna przebiegała zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

Tereny objęte zmianą planu stanowią grunty V i VI klasy bonitacyjnej i nie wymagają zgody na przeznaczenie ich na cele nierolnicze.

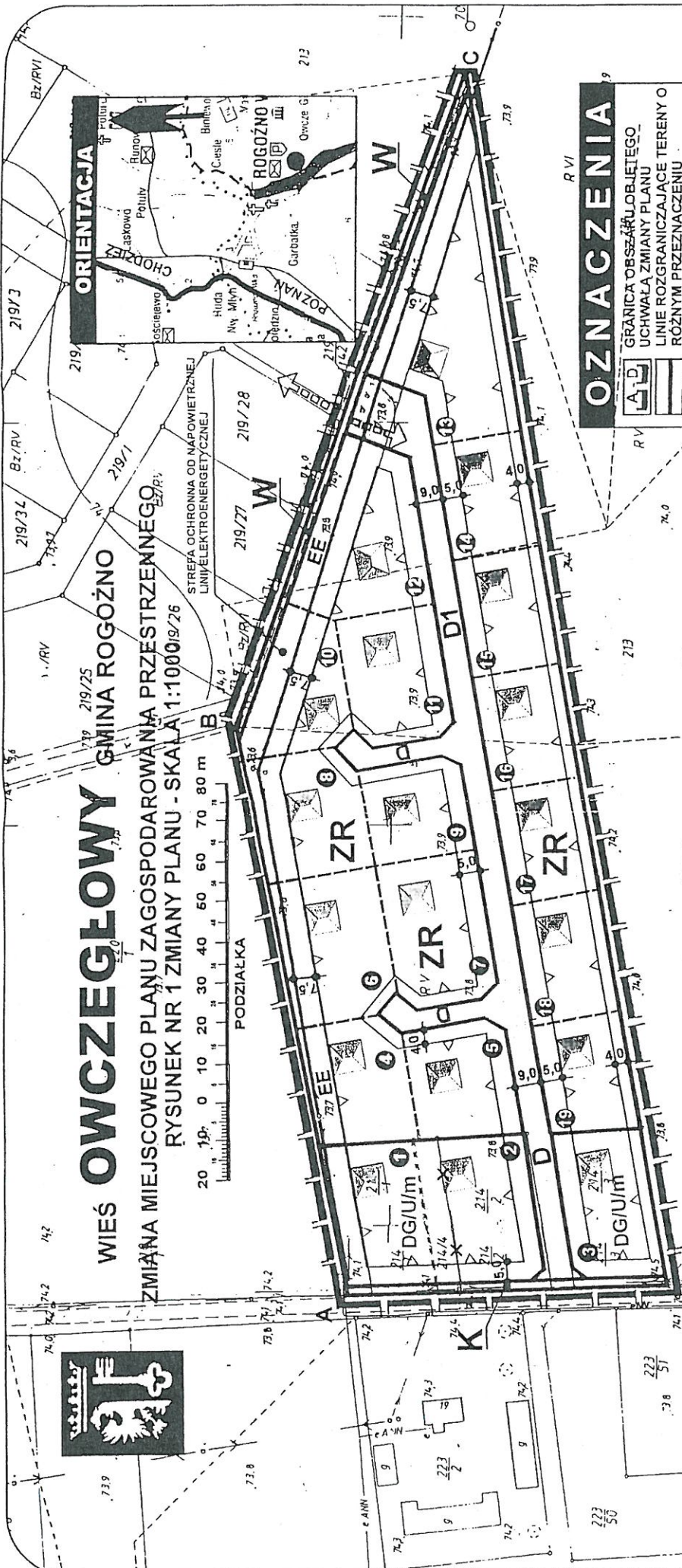
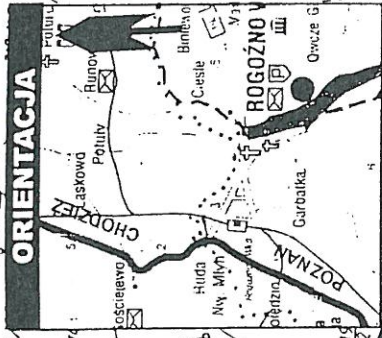
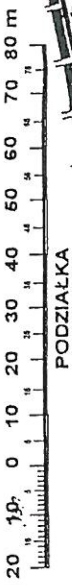
BURMISTRZ



Czesław Gruszka

WIEŚ OWCEGŁOWY GMINA ROGOŻNO

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 RYSUNEK NR 1 ZMIANY PLANU - SKALA 1:1000/19/26



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBLIĘTEGO
- UCHWAŁA ZMIANY PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- PODZIAŁ WEWNĘTRZNY NA DZIAŁKI
- BUDOWLANE - OBOWIĄZUJĄCY
- PODZIAŁ WEWNĘTRZNY NA DZIAŁKI BUDOWLANE - POSTULOWANY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY REKREACYJNEJ
- DROGI KOŁOWE
- TEREN KOMUNIKACJI KOŁOWEJ
- POSZERZENIE DRUGI GMINNEJ
- WODY OTWARTE - RÓW MELIO-RACYJNY
- GŁÓWNY CIĄG PIESZY
- PROJ. DOMKI REKREACYJNE
- GABARYTY POSTULOWANE
- TEREN DZIAŁALN. GOSP. - USŁUG.
- Z PRAWEM ZAB. MIESZKANIOWEJ.

STAROSTWO POWIATOWE
 W OBORNIKACH
 Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru
 i Gospodarki Nieruchomościami
 Powiatowy Ośrodek Dokumentacji
 Geodezyjnej i Kartograficznej

Wpisano do ewidencji w ośrodku w dniu 12.11.2001 r.
 nr 442/RK/01/2001

Podpisany: art. 12 i art. 40 ust. 2. Usługi z dnia 17.05.1999 r. Prawo odczasz/ma i Kartograficzne (Dz. U. Nr 30 poz. 155 i Nr 43 poz. 24-1)

19.10.2001

za zgodność z oryginałem



ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR
 RADY MIEJSKIEJ ROGOŻNA Z DNIA 19.10.2001 R.
 OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
 WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO NR 4 POZ. 1810
 z 10.01.2002r.

OPRACOWANIE ZMIANY PLANU
 mgr inż. arch. Roman Dymek
 nr upr. urb. 244/88
 mgr inż. arch. Teresa Dymek
 nr upr. urb. 249/88

PRZEWODNICZĄCY
 RADY MIEJSKIEJ
 (mgr Zdzisław Linz)

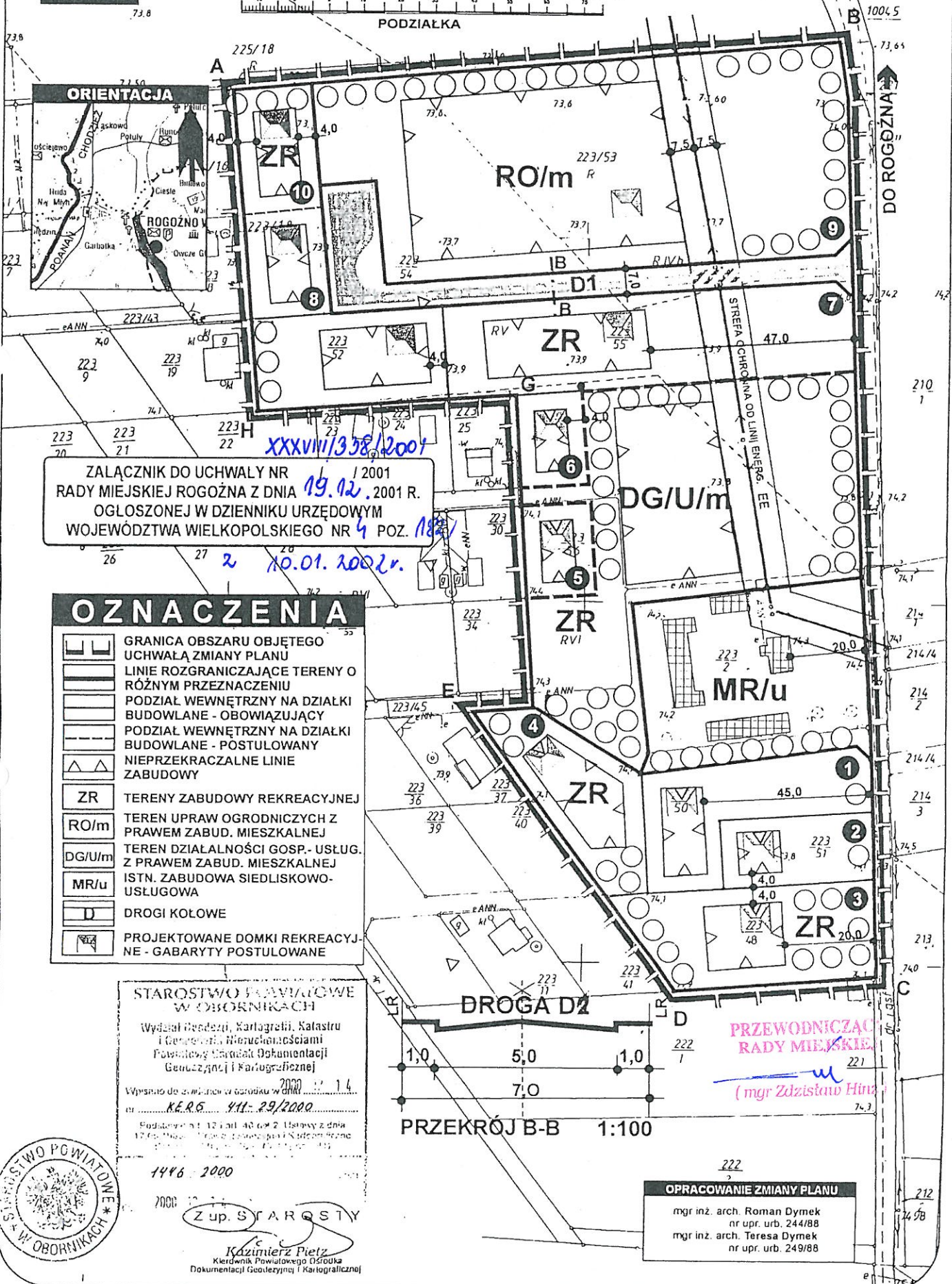


WIEŚ OWCZEGŁOWY GMINA ROGOŹNO

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO RYSUNEK NR 2 ZMIANY PLANU - SKALA 1:1000

20 30 0 10 20 30 40 50 60 70 80 m

PODZIAŁKA



ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR 19.12.2001 / 2001
RADY MIEJSKIEJ ROGOŹNO Z DNIA 19.12.2001 R.
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO NR 4 POZ. 1821
2 10.01.2002 r.

OZNACZENIA	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO UCHWAŁĄ ZMIANY PLANU
	LINIE RÓZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	PODZIAŁ WEWNĘTRZNY NA DZIAŁKI BUDOWLANE - OBOWIĄZUJĄCY
	PODZIAŁ WEWNĘTRZNY NA DZIAŁKI BUDOWLANE - POSTULOWANY
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY REKREACYJNEJ
	TEREN UPRAW OGRODNICZYCH Z PRAWEM ZABUD. MIESZKALNEJ
	TEREN DZIAŁALNOŚCI GOSP.-USŁUG. Z PRAWEM ZABUD. MIESZKALNEJ
	ISTN. ZABUDOWA SIEDLISKOWO-USŁUGOWA
	DROGI KOŁOWE
	PROJEKTOWANE DOMKI REKREACYJNE - GABARYTY POSTULOWANE

STAROSTWO POWIATOWE W OBOERNIKACH
Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Wpisano do ewidencji w gazecie w dniu 14.11.2000 r. K.E.R.S. 111: 29/2000.
Podany w art. 17 i art. 48 par. 2 Ustawy z dnia 17.06.2004 r. (Dz. U. z 2004 r. Nr 143, poz. 1433) z późn. zmianami.
1446/2000
2000
Z up. STAROSTY
Kazimierz Pietz
Kierownik Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

PRZEKRÓJ B-B 1:100

OPRACOWANIE ZMIANY PLANU
mgr inż. arch. Roman Dymek nr upr. urb. 244/88
mgr inż. arch. Teresa Dymek nr upr. urb. 249/88



