

Uchwała nr XLV/390/2002

Rady Miejskiej w Rogoźnie
z dnia 29 sierpnia 2002 roku.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno na obszarze wsi Jaracz

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U. Nr 142 z 2001r.poz.159 z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz.139 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Rogoźnie uchwala

zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno, dla zabudowy rekreacyjno-mieszkańcowej na obszarze wsi Jaracz,

zwaną dalej planem, w następującej treści:

ROZDZIAŁ 1 Przepisy ogólne.

§ 1

1. Plan obejmuje działki gruntu o numerach ewidencyjnych 101, 102, 114/1, 121/1 i 338/1 oraz części działek o numerach 112 i 116, stanowiących drogi gminne.
2. Obszar objęty planem oznaczono na rysunku zmiany planu, zwanym dalej rysunkiem, w skali 1:1000, który stanowi załącznik do uchwały.
3. Plan jest zgodny z §2 pkt 2 oraz §4 uchwały nr XXV/205/2000 Rady Miejskiej Rogoźna z dnia 26 października 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno, na obszarze wsi Jaracz.

§ 2

1. Na obszarze objętym planem mogą być realizowane budynki i urządzenia związane z obsługą rekreacji, letniskowe, mieszkalnictwa zbiorowego oraz jednorodzinne, z zachowaniem warunków wynikających z niniejszej uchwały, oraz obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą techniczną określoną w rozdz. 4.
2. Ze względu na ochronę środowiska przyrodniczego ustala się zakaz:
 - 1) realizacji innych obiektów niż wymienione w ust.1,
 - 2) realizacji wkopanych oraz wolno stojących zbiorników na paliwa,

- 3) realizacji budynków z podpiwniczeniem,
 - 4) likwidacji rowów otwartych oraz istniejących drzew,
 - 5) realizacji indywidualnych systemów odprowadzenia ścieków sanitarnych, w tym oczyszczalni przydomowych,
 - 6) użytkowania obiektów bez realizacji zbiorowego odprowadzenia ścieków sanitarnych i projektowanej oczyszczalni,
 - 7) uszczelniania powierzchni terenu przekraczającej 100% powierzchni zabudowy budynków wymienionych w ust.1.
3. Jako budynki mieszkalnictwa zbiorowego należy rozumieć pensjonaty, hotele oraz budynki letniskowe przeznaczone na wynajem.

§ 3

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) teren usług mogących służyć: obsłudze zespołu rekreacyjno-mieszkaniowego, w szczególności handel i gastronomia, lokalizacji pensjonatu, obiektu sportowo-rekreacyjnego itp., oznaczenie na rysunku –U1,
 - 2) teren usług rekreacyjnych, z wyłączeniem usług handlu, oznaczenie na rysunku –U2,
 - 3) tereny zabudowy letniskowej, oznaczenie na rysunku –ZR,
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczenie na rysunku –M1÷M4,
 - 5) tereny zieleni o charakterze zieleni naturalnej, otwartych rowów oraz szpalerowej zieleni izolacyjnej, oznaczenie na rysunku –Z,
 - 6) tereny o charakterze zieleni leśnej, oznaczenie na rysunku –ZL,
 - 7) tereny komunikacji obejmujące:
 - a) drogi o funkcji ulic lokalnych, oznaczenie na rysunku –K1,
 - b) ulicę dojazdową, oznaczenie na rysunku –K2,
 - c) drogi wewnętrzne, stanowiące współwłasność użytkowników, oznaczenie na rysunku –Kw,
 - d) ogólnodostępne przejścia pieszne, oznaczenie na rysunku –Kx,

- 8) teren przewidziany dla realizacji oczyszczalni ścieków sanitarnych, oznaczenie na rysunku –NO,
 - 9) teren przewidziany dla realizacji elektroenergetycznej stacji transformatorowej, oznaczenie na rysunku –E.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej (M) mogą być realizowane domy letniskowe, a na terenach zabudowy letniskowej (ZR) –domy mieszkalne, z zachowaniem przeważającej dla danego terenu formy użytkowania oraz określonych w rozdz.2 gabarytów budynków.
 3. Jako domy mieszkalne rozumie się domy spełniające warunki ochrony cieplnej budynków –przeznaczone do stałego zamieszkania.
 4. Jako domy letniskowe rozumie się budynki przeznaczone do okresowego użytkowania.
 5. Obowiązują oznaczone na rysunku:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, z wyłączeniem terenu oczyszczalni ścieków (NO) i terenu transformatorowej stacji elektroenergetycznej (E), dla których rozgraniczenie może wynikać z przyjętych rozwiązań technologicznych, a wielkość działki zostanie określona w projekcie zagospodarowania,
 - 2) podziały na działki budowlane,
 - 3) obowiązujące linie zabudowy,
 - 4) obowiązujące usytuowanie akcentu urbanistyczno-architektonicznego wyrażone w formie budynku,
 - 5) obowiązujący kierunek przeważającej kalenicy w bryle budynku,
 - 6) obowiązujące usytuowanie budynku w osi działki budowlanej.
 6. Na każdej działce budowlanej, w zależności od przeznaczenia, musi być zrealizowana niezbędna ilość miejsc postojowych, umożliwiająca wykluczenie parkowania w ogólnodostępnej przestrzeni ulic.
 7. Możliwość wyznaczenia ogólnodostępnych miejsc postojowych oznaczono na rysunku symbolem „mp”.

ROZDZIAŁ 2

Warunki zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych.

§ 4

Dla całego obszaru objętego planem ustala się następujące zasady:

- 1) na każdej z wyznaczonych działek zabudowy usługowej (U), letniskowej (ZR) oraz mieszkaniowej (M) może być zrealizowany tylko jeden budynek,
- 2) budynki mieszkalne usytuowane szczytem do ulicy muszą posiadać symetryczne nachylenie połaci dachowych,
- 3) ewentualne pomieszczenia gospodarcze muszą być zintegrowane z budynkiem mieszkalnym,
- 4) usytuowanie i obowiązujący kierunek kalenicy dotyczą przeważającego kierunku w kształtowaniu formy dachu,
- 5) poziom posadowienia parteru budynków nie może być wyższy niż 0,60m od poziomu terenu.

§ 5

1. Na terenach zabudowy letniskowej (ZR) oraz mieszkaniowej (M1) ustala się:
 - 1) dla budynków I kondygnacyjnych – dach stromy o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35°,
 - 2) dla budynków II kondygnacyjnych poddasze użytkowe bez zastosowania ścianek kolankowych i nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35°.
2. Na wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku M2, ustala się realizację budynków bliźniaczych z zachowaniem gabarytów określonych w ust.1.
3. Dla zabudowy, o której mowa w ust.1 i 2, dopuszcza się inny kształt dachu, niż określony w ust.1, o ile warunki realizacji gwarantują zastosowanie jednorodnej formy dla zespołów budynków kształtujących wyodrębnione wnętrza urbanistyczne lub pierzeję ulicy.
4. Warunki realizacji, o których mowa w ust.3, mogą być spełnione poprzez zatwierdzenie projektu budowlanego dla całego zespołu budynków lub uzyskanie pozwolenia na budowę przez jednego inwestora.

§ 6

Na terenie zabudowy mieszkaniowej (M3) dopuszcza się:

- 1) stosowanie dachów czterospadowych, bez przeważającego kierunku kalenicy,
- 2) części budynku mogą posiadać wysokość III kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- 3) jeżeli w formie budynku występuje przeważający kierunek kalenicy to usytuowanie budynku musi być zgodne z oznaczeniem na rysunku.

§ 7

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej (M4), mogą być realizowane budynki mieszkalne o charakterze rezydencjonalnym, których forma i kubatura odpowiadają wielkości działki budowlanej.
2. Dla budynków, o których mowa w ust.1, ustala się dowolną formę dachu, oraz maksymalną wysokość II kondygnacji.

§ 8

1. Dla terenów zabudowy usługowej (U1) i (U2) ustala się:
 - 1) obowiązek zrealizowania budynku lub zespołu budynków stanowiących jeden obiekt kubaturowy,
 - 2) dowolną formę dachu.
2. Dla zabudowy, o której mowa w ust.1, wyklucza się realizację obiektów powtarzalnych, wg projektów gotowych (kontenery itp.).

ROZDZIAŁ 3 **Zasady kształtowania zieleni.**

§ 9

Tworzy się obowiązujący system zieleni kształtującej istniejące tereny wód otwartych oraz lasów-obejmujący:

- 1) zwartą zieleń leśną, z przewagą drzew iglastych, oznaczoną na rysunku -ZL,
- 2) zieleń ukształtowaną wzdłuż cieków wodnych, niską oraz wysoką, z nasadzeniami dostosowanymi do siedliska -wierzba, olcha, osika itp. oznaczenie na rysunku -Z,

- 3) zieleń o przeważającym charakterze zieleni łąkowej na terenie działki oznaczonej na rysunku –U2,
- 4) zieleń wysoką szpalerową wzdłuż ulic –oznaczoną graficznie na rysunku,
- 5) zieleń średnio-wysoką na działkach letniskowych (ZR) – oznaczoną graficznie na rysunku,
- 6) zieleń urządzoną obejmującą przestrzeń biologicznie czynną wyznaczonych działek letniskowych i mieszkaniowych.

§ 10

1. Ustala się obowiązek nasadzenia zieleni leśnej, oznaczonej ZL, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
2. Określona w ust.1, zieleń może stanowić integralną część sąsiedniej działki mieszkaniowej, zgodnie z określonym na rysunku podziałem na działki gruntu.

§ 11

Tereny zieleni –Z oraz działka usługowa –U2 winny gwarantować dostęp komunikacyjny do istniejących rowów.

§ 12

1. Ustalony system zieleni spełnia zasady zagospodarowania obszarów chronionego krajobrazu określone w Rozporządzeniu Nr 5/98 Wojewody Piłskiego z dnia 15.05 1998 w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie piłskim.
2. Teren objęty planem stanowi część obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”.

ROZDZIAŁ 4

Zasady infrastruktury technicznej.

§ 13

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące uzbrojenie techniczne terenu:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanego wodociągu wiejskiego dla całej wsi Jaracz,
 - 2) odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorowego systemu kanalizacji oraz projektowanej oczyszczalni ścieków, z zrzutem oczyszczonych ścieków do rowu wpływającego do rzeki Wełny,
 - 3) odprowadzenie wód opadowych na teren, z wykorzystaniem retencji powierzchniowej,
 - 4) indywidualne systemy grzewcze z wyłączeniem urządzeń na koks i węgiel oraz paliw i urządzeń do ich spalania nie spełniających warunków ochrony środowiska,
 - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez zmodernizowany system zasilania dla obszarów przeznaczonych do zabudowy, zgodnie z warunkami dostawcy, stację transformatorową i linie kablowe niskiego napięcia,
 - 6) zaopatrzenie w gaz, o ile zostanie to przewidziane w programie gazyfikacji wsi Jaracz.
2. Realizacja zabudowy oraz zasilania, o którym mowa w §13 ust.1 pkt 5, wymaga likwidacji istniejących napowietrznych linii energetycznych i ew. ich skablowania, o ile wynikać to będzie z warunków technicznych zasilania obszarów objętych dostawą energii elektrycznej.
3. Na wyznaczonym terenie, przeznaczonym dla realizacji oczyszczalni(NO), dopuszcza się realizację przepompowni ścieków, o ile zostanie zapewniony odbiór przez oczyszczalnię zlokalizowaną poza obszarem objętym niniejszą uchwałą.

§ 14

1. Wyznaczone tereny komunikacji, o których mowa w §3 ust.1 pkt 7, stanowią przestrzeń dla realizacji urządzeń podziemnych uzbrojenia.
2. Linie kablowe elektroenergetyczne mogą być również realizowane na wyznaczonych terenach zieleni -Z, o ile wynikać to będzie z usprawnienia systemu zasilania.

ROZDZIAŁ 5 **Przepisy końcowe.**

§ 15

Zgodnie z art.10 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę **30** % służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Rogoźnie.

§ 17

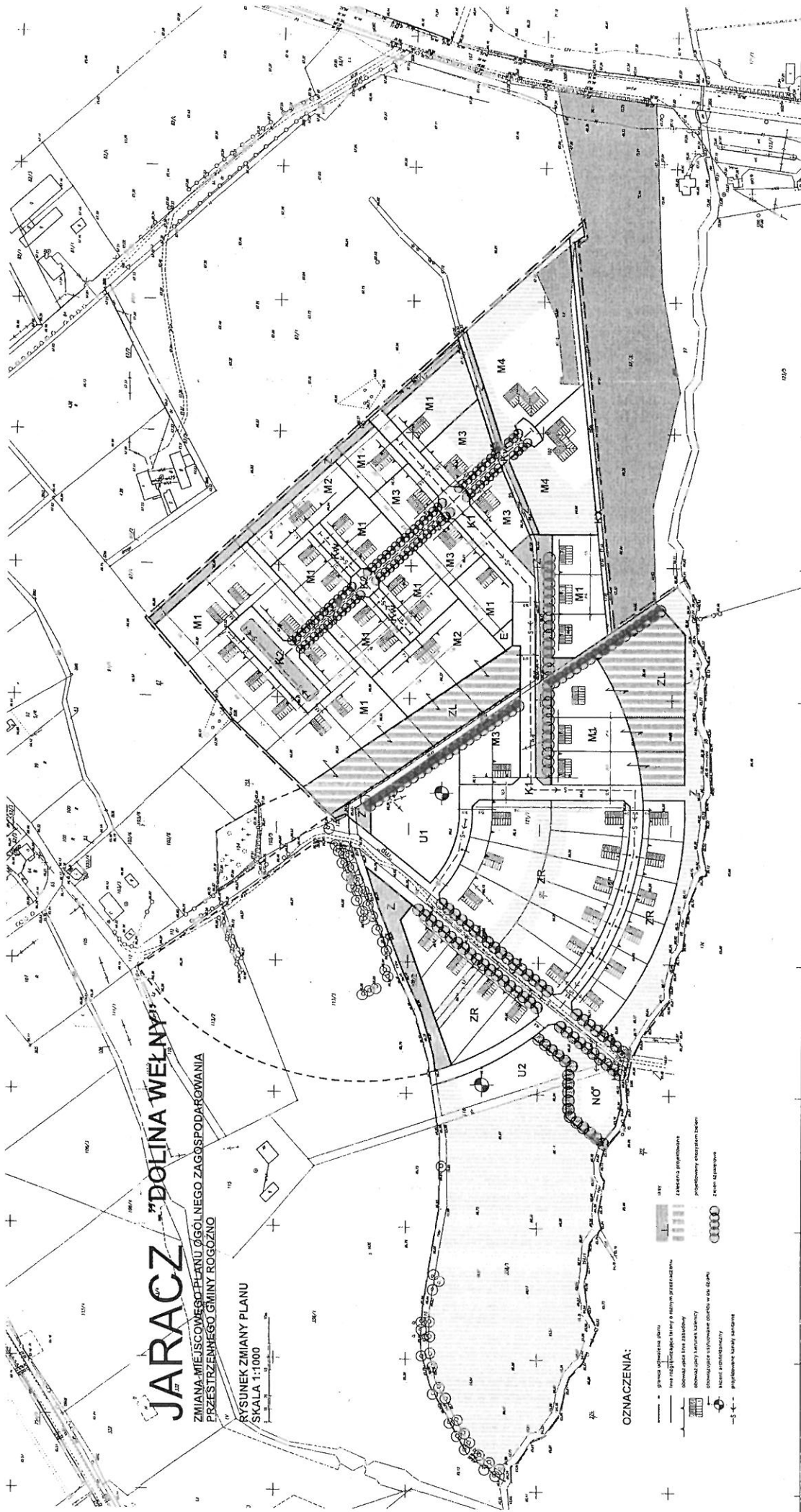
Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia uchwały Nr XII/61/90 Rady Narodowej Miasta i Gminy Rogoźno z dnia 24.04 1990 w sprawie uchwalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno. [Dz.Urz. Nr 15 z 16.05.1990r. poz.164]

§ 18

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**


(mgr Zdzisław Hinz)



JARACZ
DOLINA WELNY
ZMIANA MIEJSCOWOŚCI PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ROGOŹNO

RYSUNEK ZMIANY PLANU
SKALA 1:1000

- OZNACZENIA:**
- granice województwa
 - granice gminy
 - granice miejscowości
 - granice terenów zabudowlanych
 - granice terenów zielonych
 - granice terenów rekreacyjnych
 - granice terenów sportowych
 - granice terenów usługowych
 - granice terenów przemysłowych
 - granice terenów mieszkalnych
 - granice terenów rolniczych
 - granice terenów leśnych
 - granice terenów wodnych
 - granice terenów przyrodniczych
 - granice terenów kulturowych
 - granice terenów historycznych
 - granice terenów archeologicznych
 - granice terenów geologicznych
 - granice terenów inżynierskich
 - granice terenów technicznych
 - granice terenów infrastrukturalnych
 - granice terenów komunikacyjnych
 - granice terenów energetycznych
 - granice terenów telekomunikacyjnych
 - granice terenów informatycznych
 - granice terenów cyfrowych
 - granice terenów innowacyjnych
 - granice terenów społecznych
 - granice terenów kulturalnych
 - granice terenów sportowych
 - granice terenów rekreacyjnych
 - granice terenów usługowych
 - granice terenów przemysłowych
 - granice terenów zielonych
 - granice terenów zabudowlanych
 - granice terenów miejscowości
 - granice terenów gminy
 - granice województwa

| Kod | Opis |
|-----|---------------------|
| 1 | tereny zabudowlane |
| 2 | tereny zielone |
| 3 | tereny rekreacyjne |
| 4 | tereny sportowe |
| 5 | tereny usługowe |
| 6 | tereny przemysłowe |
| 7 | tereny zielone |
| 8 | tereny zabudowlane |
| 9 | tereny miejscowości |
| 10 | tereny gminy |
| 11 | tereny województwa |

| | |
|-------------|-------------|
| 413.133.192 | 413.133.192 |
| 413.133.192 | 413.133.192 |

413.133.192
1:1000

MAPA ZASADNICZA
Złożona w 2000 r. przez:
mgr inż. Leszka Rogoźno

| Kod | Opis |
|-----|---------------------|
| 1 | tereny zabudowlane |
| 2 | tereny zielone |
| 3 | tereny rekreacyjne |
| 4 | tereny sportowe |
| 5 | tereny usługowe |
| 6 | tereny przemysłowe |
| 7 | tereny zielone |
| 8 | tereny zabudowlane |
| 9 | tereny miejscowości |
| 10 | tereny gminy |
| 11 | tereny województwa |

Załącznik do uchwały nr XLVI/390/2002
Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 29.08.2002r.
Uchwała ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa
Wielkopolskiego Nr 1021, poz. 3648 z dnia 09.10.2002r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
(mgr Zdzisław Hirsz)

UZASADNIENIE

do uchwały nr XLVI/390/2002 Rady Miejskiej w Rogoźnie
z dnia 29 sierpnia 2002r.

Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźna na obszarze wsi Jaracz opracowana została w oparciu o przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym . Prace rozpoczęto po podjęciu uchwały nr XXVI/205/2000 Rady Miejskiej Rogoźna z dnia 26.10.2000r. Przedmiotem ustaleń zmiany planu było przeznaczenie terenu o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - realizacja budynków i urządzeń związanych z obsługą rekreacji, budynków letniskowych, mieszkalnictwa zbiorowego i jednorodzinne. Na obszarze objętym zmianą planu występują grunty klasy V i VI, a więc nie jest wymagana zgoda na zmianę ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. W dniu 29 sierpnia 2002r. na sesji Rady Miejskiej przedstawiono projekt zmiany planu w celu uchwalenia.

BURMISTRZ

Czesław Gruszka