

**Uchwała Nr XLVI/325/2009**  
**Rady Miejskiej w Rogoźnie**  
**z dnia 25 listopada 2009 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
położonego w Rogoźnie w rejonie ulic: Aleje Marszałka Piłsudskiego, Fabrycznej, II Armii  
Wojska Polskiego uchwalonego przez Radę Miejską w Rogoźnie  
uchwałą Nr XLIV/321/2006 z dnia 29.03.2006r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zmiany: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. , Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz.1457, z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420) i art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zmiany: Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz. 1413), Rada Miejska w Rogoźnie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Rogoźnie w rejonie ulic: Aleje Marszałka Piłsudskiego, Fabrycznej, II Armii Wojska Polskiego uchwalonego przez Radę Miejską w Rogoźnie uchwałą Nr XLIV/321/2006 z dnia 29.03.2006r., zwanym dalej „planem”, stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogoźno zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/165/2008 Rady Miejskiej Rogoźna z dnia 30.04.2008 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu”;
  - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie o 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.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek w skali 1:500.

§ 2. W planie ustala się teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem: MN/U.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linie, w których nakazuje się usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku ulicy, ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 m;
- 2) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć inne źródła prawa;
- 3) „przeznaczeniu dopuszczalnym” - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 5) „terenie” – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych ;
- 2) obowiązującą linię zabudowy, której usytuowanie określa rysunek planu.

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

- 1) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) segregację odpadów w miejscach ich powstawania i gromadzenie oraz zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym w tym zakresie gminnym planem gospodarki odpadami;
- 3) odprowadzanie po podczyszczeniu wód opadowych i roztopowych z utwardzonych miejsc postojowych dróg do kanalizacji deszczowej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych w obrębie działki;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, gromadzenia ścieków w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na nieczystości oraz ich wywóz do oczyszczalni ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne;
- 6) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z sieci wodociągowej;
- 7) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów posiadających atest bezpieczeństwa ekologicznego zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji albo alternatywne źródła energii;
- 8) zachowanie na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U) dopuszczalnych poziomów hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi poprzez realizację ekranów akustycznych lub zwiększanie nasadzeń drzew;
- 9) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie działki lub poza nią w sposób nie pogarszający stanu środowiska.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo - usługowej : MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, handel;
- 3) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki istniejących budynków;
- 4) dla budynku mieszkalno-usługowego:
  - a) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
  - b) dach stromy, dwu lub wielospadowy o nachyleniu od 20 ° do 45 °, kryty dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
  - c) maksymalną wysokość do 10 m,
  - d) usługi wyłącznie na parterze,
  - e) maksymalną powierzchnię lokalu usługowego 250 m<sup>2</sup>;

- 5) dla garażu:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy 40 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalną wysokość do 5 m,
  - c) dach o nachyleniu od 20 ° do 45 °,
  - d) możliwość łączenia z budynkami mieszkalnymi,
  - e) zakaz lokalizowania garaży dla samochodów o nośności powyżej 3,5 t;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50 % powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną: 30 %;
- 8) nakaz zapewnienia na działce minimum cztery miejsca postojowe dla samochodów osobowych dla funkcji usługowej w tym minimum jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych oraz minimum dwóch miejsc postojowych dla funkcji mieszkalnej, w tym miejsca w garażu.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną z sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z istniejącej drogi publicznej – ulicy Reja.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

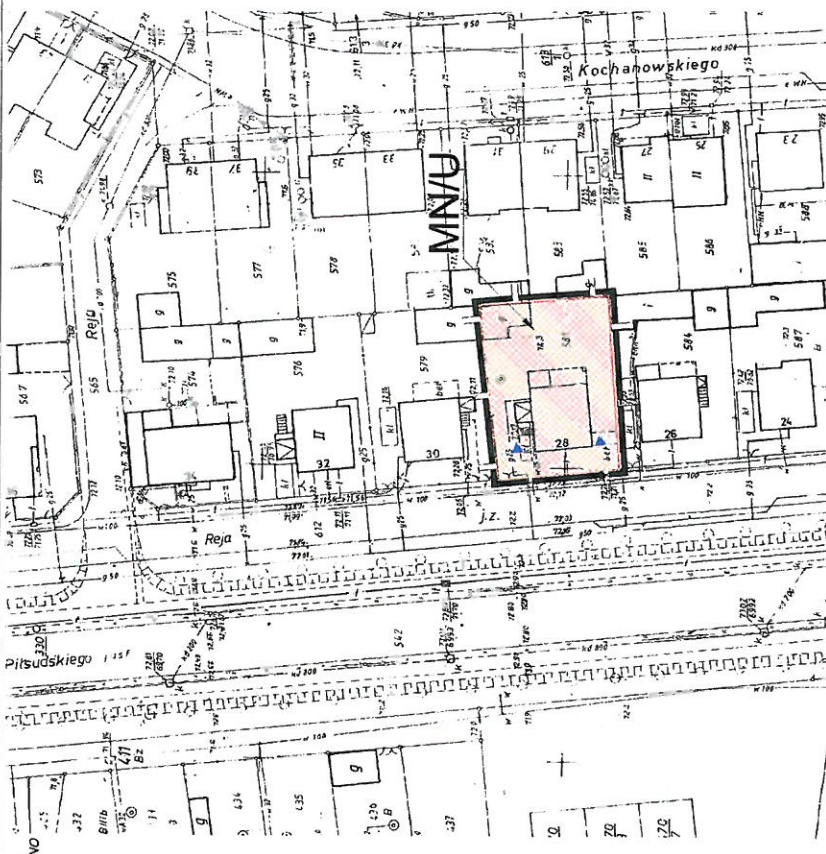
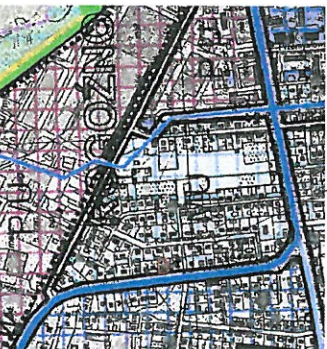
§ 14. W zakresie stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rogoźna.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
mgr Roman Szubertski

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROGOŹNO**



**Kopia z mapy zasadniczej 1:500**

Woj. wielkopolskie  
Powiat: obornicki  
Gmina: Rogoźno  
Obręb: m. ROGOŹNO

Ark. mapy: 5  
Działka nr: 581  
Księga wieczysta nr: 27276  
Powierzchnia: 0,06 24 ha

Właściciel: Czarwiński Jarosław Ryszard i żona Małgorzata

Sporządził:  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej  
64-600 ROGOŹNO, ul. 11 Lutego 2a  
tel. (061) 291-51-00, fax (061) 291-51-01

Zapewnia z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1998r. (Dz. U. z 1998r. nr 102, poz. 1038, z późn. zmianami) w sprawie: obrotu nieruchomościami - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 22.07.2005r. w sprawie: sposobu wyrażenia danych w formie zapisu elektronicznego.

Nasza firma nie może odpowiadać za opóźnienia projektów technicznych w celu niemożliwych przez ZUJ bez uprzedniego uzgodnienia tej kwestii z urzędem gminy - gminnym urządzeniem katastralnym.



**STAROSTA OBORNICKI**  
Paweł Chmielewski  
Urząd Starosty  
ul. Główna 1  
64-600 Rogoźno

Przebieg linii granicznej i granic sąsiednich nieruchomości  
Księga wieczysta nr: 27276  
Powierzchnia: 0,06 24 ha

mgr inż. **ROMAN SZALBERG**  
Kad. inżyniera w sp. z o.o.  
ul. Główna 1, 64-600 Rogoźno  
tel. (061) 291-51-00, fax (061) 291-51-01

Mapa została sporządzona na podstawie załączonych kopii map zasadniczych przez Starostę Obornickiego - Powiatu Obornickiego z siedzibą w Obornikach, z numerem podległości nr 4482/2763 w skali 1:500.  
Data: 15.05.2009 r.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POKOZONEGO W ROGOŹNIE W REJONIE ULIC: ALEJE MARSZAŁKA PIŁSUDSKIEGO, FABRYCZNEJ, II ARMII WOJSKA POLSKIEGO UCHWALONEGO PRZEZ RADĘ MIEJSKĄ W ROGOŹNIE UCHWAŁĄ NR XLIV/321/2006 Z DNIA 29.03.2006R.**

- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAKRESACH ZAGOSPODAROWANIA
  - OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
  - MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ/JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI

Załącznik Nr 1  
do uchwały nr XLVI/325/2009  
Rady Miejskiej w Rogoźnie  
z dnia 25 listopada 2009 r.

Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego nr 50, poz. 1132 z dnia 16.03.2010 r.

**PRZEWODNIK ZACZY RAZY MIEJSKIEJ**  
mgr **Roman Szalberg**

Północ



Symbol	Opis
[Symbol linii granicznej]	Linie graniczne obszarów objętych planem miejscowym
[Symbol linii rozgraniczającej]	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zakresie zagospodarowania
[Symbol linii zbudowy]	Linie obowiązujące
[Symbol MNU]	Tereny zabudowy mieszkaniowej/jednorodzinnej z usługami

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie**

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Rogoźnie w rejonie ulic: Aleje Marszałka Piłsudskiego, Fabrycznej, II Armii Wojska Polskiego uchwalonego przez Radę Miejską w Rogoźnie uchwałą Nr XLIV/321/2006 z dnia 29.03.2006r., inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zmiany: Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz.803, Nr 199, poz. 1227 , Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz.1413) Rada Miejska w Rogoźnie rozstrzyga co następuje:

#### **§ 1**

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Strategii Rozwoju Gminy Rogoźno na lata 2005-2015.
3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Rogoźno.
4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

#### **§ 2**

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.
- 2) wydatki z budżetu Gminy,
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
mgr Roman Szuberski

## Uzasadnienie

**do Uchwały Nr XLVI/325/2009  
Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 25 listopada 2009 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Rogoźnie w rejonie ulic: Aleje Marszałka Piłsudskiego, Fabrycznej, II Armii Wojska Polskiego uchwalonego przez Radę Miejską w Rogoźnie uchwałą Nr XLIV/321/2006 z dnia 29.03.2006 r.**

Rada Miejska w Rogoźnie w dniu 25 lutego 2009 roku podjęła Uchwałę Nr XXXV/244/2009 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Rogoźnie w rejonie ulic: Aleje Marszałka Piłsudskiego, Fabrycznej, II Armii Wojska Polskiego uchwalonego przez Radę Miejską w Rogoźnie uchwałą Nr XLIV/321/2006 z dnia 29.03.2006r.. Przedstawiony do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi wykonanie tej uchwały.

W ustaleniach niniejszego planu przewidziano przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Grunty objęte przedmiotowym planem nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym Burmistrz przeprowadził procedurę sporządzania ww. zmiany planu. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz opinii i uzgodnień właściwych organów projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 września 2009r. do 19 października 2009r., a w dniu 16 października 2009r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. W określonym terminie tj. do dnia 3 listopada 2009r. nie wpłynęły uwagi.

Zgodnie z art. 46 pkt 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 (Dz.U.Nr 199, poz. 1227) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko.

W związku z art. 42 pkt 2 tej ustawy informuje się, że do projektu zmiany planu nie wpłynęły wnioski oraz uwagi od społeczeństwa, natomiast na podstawie art. 55 ust. 3 przedstawia się podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu:

1) przy opracowywaniu projektu zmiany planu nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych, ze względu na fakt, że obszar ten jest ujęty w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno” uchwalonym przez Radę Miejską w Rogoźnie uchwałą Nr XXIV/165/2008 z dnia 30 kwietnia 2008 r. jako teren przewidziany dla rozwoju funkcji wiodącej: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MU i z takim głównym przeznaczeniem terenu sporządzono zmianę ww. planu;

2) w opracowanym projekcie zmiany planu uwzględniono wytyczne z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;

3) projekt zmiany planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska pozytywnie zaopiniowany z uwagami, które uwzględniono oraz pozytywnie zaopiniowany bez uwag przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

4) w terminie wyłożenia projektu zmiany planu nie zgłoszono uwag i wniosków;

5) wprowadzone do projektu planu ograniczenia i zalecenia minimalizują niekorzystny wpływ ustalonych funkcji na środowisko naturalne.

Sporządzona zmiana planu miejscowego umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenie działki o nr ewid. 581, stąd podjęcie uchwały jest uzasadnione. Po uchwaleniu zmiany planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną zostaje przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

BURMISTRZ

*Inż. Bogusław Janus*