

UCHWAŁA NR VIII/51/2011
RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE
z dnia 30 marca 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr. ewidencyjnych od 150/2 do 150/14 położonych w miejscowości Nienawiszcz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 ze zmianami) 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 ze zmianami) Rada Miejska w Rogoźnie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr. ewidencyjnych od 150/2 do 150/14 położonych w miejscowości Nienawiszcz, zwanym dalej „planem”, stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogoźno - uchwała Nr XXIV/165/2008 Rady Miejskiej Rogoźna z dnia 30.04.2008 r., zmiana - uchwała Nr XLVI/324/2009 Rady Miejskiej Rogoźna z dnia 25 listopada 2009 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 rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - 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 1:1000.

§ 2. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1ML**, **2ML** wraz z niezbędnymi funkcjami towarzyszącymi takimi jak: drogi wewnętrzne, zatoki postojowe, ciągi piesze oraz towarzyszącą infrastrukturę techniczną tj. szamba lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, studnie itp;
- 2) teren zabudowy usługowo rekreacyjnej oznaczony na rysunku planu symbolem **U/US** z preferencjami dla usług związanych z turystyką i wypoczynkiem, z włączeniem funkcji hotelowej, gastronomicznej, administracyjno-biurowej, mieszkalnej oraz urządzeń i obiektów sportowych, obiektów małej architektury wraz z niezbędnymi funkcjami towarzyszącymi takimi jak: drogi wewnętrzne, zatoki postojowe, ciągi piesze, parkingi naziemne, zieleń urządzoną i towarzyszącą infrastrukturę techniczną z urządzeniami i strefami ochronnymi takimi jak szamba lub oczyszczalnie ścieków, studnie itp.;
- 3) teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku symbolem **IT**;
- 4) teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **KD-W**;
- 6) teren pod poszerzenie drogi wewnętrznej gminnej oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem **KD-R**.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć inne źródła prawa;
- 3) „teren” – 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 przesłach pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie określa rysunek planu.

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym dróg i parkingów;
- 3) segregację odpadów w miejscach ich powstawania i gromadzenie oraz zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym w tym zakresie gminnym planem gospodarki odpadami;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg do kanalizacji deszczowej;
- 5) zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych w obrębie działki ;
- 6) 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 lub budowy przydomowej oczyszczalni ścieków;
- 7) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z sieci wodociągowej z dopuszczeniem do czasu realizacji systemu wodociągowego budowy nowych, indywidualnych ujęć wody;
- 8) 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;
- 9) zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, oznaczonych symbolem ML oraz dla terenów mieszkaniowo-usługowych oznaczonych symbolem U/US;
- 10) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie działki lub poza nią w sposób niepogarszający stanu środowiska.

§ 6. Zasadą ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej jest obowiązek prowadzenia badań archeologicznych na terenie położonym w strefie występowania stanowisk archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowywaniem przedmiotowego terenu a wymagających prac ziemnych, przy czym inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

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

§ 8. Dla terenów zabudowy rekreacji indywidualnej **1ML, 2ML** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek 1000 m² przy minimalnej szerokości frontu 20,0 m ;
- 2) dopuszczenie lokalizowania wyłącznie jednego wolnostojącego budynku rekreacji indywidualnej na działce;
- 3) dla budynku rekreacji indywidualnej:
 - a) wolnostojący,
 - b) do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
 - c) dach stromy o nachyleniu 35° do 45°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, niepalnym,
 - d) maksymalną wysokość okapu 5,00 m, a do kalenicy 10,0 m,
 - e) poziom parteru budynku rekreacji indywidualnej powinien być nie wyższy niż 0,5 m n.p.t.;
- 4) łączną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 15% powierzchni działki,
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 75% z wyłączeniem zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz wypełnień w nawierzchniach ażurowych,
- 6) nakaz zapewnienia na poszczególnych działkach dwóch miejsc postojowych dla samochodów;
- 7) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury technicznej podziemnej.

§ 9. Dla terenów zabudowy usługowo-rekreacyjnej **U/US** ustala się:

- 1) maksymalna powierzchnia wydzielonej działki 20.000m² /2h/ przy minimalnej szerokości frontu 60,0 m ;
- 2) parametry zabudowy :
 - a) dach stromy o nachyleniu 35° do 45°, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, niepalnym
 - b) maksymalna wysokość okapu 6,0 m, a do kalenicy 12,0 m,
 - c) poziom parteru nie wyższy niż 1,0 m nad terenem
- 3) łączną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 15% powierzchni wydzielonej działki.
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 55% z wyłączeniem zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz wypełnień w nawierzchniach ażurowych,
- 5) wymagania parkingowe rozwiązać na terenie własnym przyjmując:
 - a) 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych oraz 3 miejsca postojowe na każde 100 m² pow. użytkowej.
 - b) 2 miejsca postojowe na 5 pokoi w hotelu.

§ 10. Dla terenu obiektów infrastruktury technicznej **IT** ustala się:

- 1) pas techniczny obsługi kabla drenażowego i kabli pomiarowych;
- 2) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych **E** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) minimalną powierzchnię działki – 25,0 m²,

§ 12. Dla terenów dróg:

- 1) wewnętrznej **KD-W** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m;
- 2) wewnętrznych na terenach 1ML, 2ML ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m.

§ 13. Dla terenu pod poszerzenie drogi wewnętrznej gminnej **KD-R** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 2,5 m.

§ 14. 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.

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

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dotyczący szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu poprzez odniesienie się do strefy oddziaływania gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 17. 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 istniejących dróg publicznych położonych poza granicami planu oraz z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KD-W**;
- 3) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów **KD-W** i **KD-R**.

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

§ 19. 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 następujące wysokości:

- 1) 30% dla terenów ML, U/US;
- 2) 10% dla terenu IT, E, KD-W;
- 3) 1% dla terenu KD-R.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rogoźna.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

mgr Zdzisław Htrz

Załącznik nr 2
DO UCHWAŁY NR VIII/51/2011
RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE
z dnia 30 marca 2011 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr. ewidencyjnych od 150/2 do 150/14 położonych w miejscowości Nienawiszcz.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24.09.2010 r. do 22.10.2010 r.

Uwagi można było składać do dnia 10 listopada 2010 r.

W ustawowym terminie uwagi nie wpłynęły, w związku z czym nie podejmuje się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

mgr Zdzisław Hinz

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr ewid. od 150/2 do 150/14 położonych w miejscowości Nienawiszcz, 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 ze zmianami) Rada Miejska w Rogoźnie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych – nie dotyczy.
2. 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.
3. 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.
4. Wydatki na poszczególne zadania będą wymagały zabezpieczenia środków finansowych w budżecie gminy pochodzących z dochodów własnych gminy i innych źródeł.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie miejscowym odbywać się będzie 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 Zdzisław Htnz

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR VIII/51/2011 RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE z dnia 30 marca 2011 r.

Rada Miejska w Rogoźnie w dniu 28 sierpnia 2008 r. podjęła Uchwałę Nr XXVII/180/2008 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr. ewidencyjnych od 150/2 do 150/14 położonych w miejscowości Nienawiszcz.

Przedstawiony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi wykonanie tej uchwały.

W ustaleniach niniejszego planu przewidziano przeznaczenie terenu pod zabudowę rekreacji indywidualnej i usługowo rekreacyjnej.

Grunty objęte przedmiotowym planem stanowią grunty orne klasy IVa, V i VI, więc nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz przeprowadził procedurę sporządzania ww. planu. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz opinii i uzgodnień właściwych organów projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 września 2010 r. do 22 października 2010 r., a w dniu 19 października 2010 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W określonym terminie tj. do dnia 10 listopada 2010 r. 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 ze zmianami) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania planu na środowisko.

W związku z art. 42 pkt 2 tej ustawy informuje się, że do projektu 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 planu nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych, ze względu na fakt, że obszar ten jest ujęty w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno” jako teren przewidziany dla rozwoju funkcji wiodącej - teren zabudowy rekreacji indywidualnej i wypoczynkowej oznaczonej symbolem ML i z takim głównym przeznaczeniem terenu sporządzono projekt planu;

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

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

W dniu 26 stycznia 2011 r. Rada Miejska w Rogoźnie podjęła uchwałę Nr V/35/2011 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr. ewidencyjnych od 150/2 do 150/14 położonych w miejscowości Nienawiszcz, która wraz z dokumentacją planistyczną została przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu, w celu oceny zgodności z prawem. Rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 25 lutego 2011, KN.I.-11.4131-1-36/11 Wojewoda Wielkopolski orzekł nieważność ww. uchwały, ponieważ została podjęta z naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego. W ocenie organu nadzoru, naruszono zasady określone w art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ten sposób, że nie wyznaczono linii zabudowy dla terenu zabudowy rekreacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ML w jego południowej części i nie sklasyfikowano terenu pod poszerzenie drogi, oznaczonego jako KD-R. Zwrócono również uwagę, że tereny dróg wewnętrznych winny być oznaczone kolorem jasnoszarym a także zapis § 4 pkt 2 uchwały ustala obowiązujące linie zabudowy, nie znajdujące odzwierciedlenia na rysunku. Autor planu po zapoznaniu się z ww. rozstrzygnięciem dokonał niezbędnych poprawek.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie stanowić podstawę prawną dla realizacji zabudowy oraz będzie służyło utrzymaniu prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, odpowiedniemu kształtowaniu zabudowy oraz określeniu obsługi komunikacyjnej, stąd podjęcie uchwały jest uzasadnione. Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Z up. BURMISTRZA

mgr Krzysztof Ostrowski
ZASTĘPCA BURMISTRZA