

**UCHWAŁA NR XL/374/2017**  
**RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE**  
z dnia 26 kwietnia 2017 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźna w rejonie ulic: Strzeleckiej i Wielka Poznańskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Miejska w Rogoźnie uchwała, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźna w rejonie ulic: Strzeleckiej i Wielka Poznańskiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno”, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Rogoźnie nr XLVI/324/2009 z dnia 25 listopada 2009 r.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźna w rejonie ulic: Strzeleckiej i Wielka Poznańskiej” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźna w rejonie ulic: Strzeleckiej i Wielka Poznańskiej wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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, stanowiące załącznik nr 3.

**ROZDZIAŁ 1**  
**Przepisy ogólne**

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rogoźnie;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku do powierzchni działki budowlanej;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i obowiązujące normy branżowe;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

## ROZDZIAŁ 2

### Przepisy szczegółowe

#### § 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zabudowy wielorodzinnej oznaczony symbolem MW;
- 3) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW.

#### § 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym od strony dróg żadna z części budynków nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:
  - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem – 1,5 m,
  - b) taras, schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – odległość wynikającą z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) ustala się ogólne zasady podziału terenów:
  - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
  - b) nie obowiązują minimalne powierzchnie i szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych w przypadku:
    - realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - wydzielania dojeżdżi i dojazdów,
    - regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększenia działki budowlanej.

#### § 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) nakaz wykonania odpowiedniego zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla projektowanych dróg wewnętrznych,
  - b) nakaz uwzględnienia budowy i przebudowy urządzeń drenarskich w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów,
- 3) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji oraz odnawialnych źródeł energii;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:

- a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
  - a) nakaz wykorzystania mas ziemnych, spełniających standardy jakości gleb lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
  - b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie kształtowania zieleni – nakaz zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania obszaru przestrzeni publicznej.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem MN:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego w obrębie jednej działki budowlanej,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,60,
    - minimalny – 0,10,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 3) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu ,
  - b) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 5,5 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachu – dachy strome symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
  - f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do

- brązowego lub grafitowy,
- g) pokrycie elewacji:
  - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
  - zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
  - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych – odcieni bieli, jasnoszarych, piaskowych, jasnobieżowych,
  - nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej,
- h) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego,
- i) dopuszcza się lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;
- 4) ustala się parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) minimalną powierzchnię – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu – 20,0 m.

§ 11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem MW:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) nie więcej niż sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) garaży wbudowanych w kondygnacji parteru i w kondygnacjach podziemnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,60,
    - minimalny – 0,10,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 300 m<sup>2</sup>,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego wielorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
  - c) maksymalna liczba kondygnacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego – trzy kondygnacje nadziemne,
  - d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom posadzki parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 0,6 m nad poziomem terenu,
  - e) geometria dachu dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego – dachy strome symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45,
  - f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od ceglanego do brązowego lub grafitowy,
  - g) pokrycie elewacji:
    - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, ceramiką,
    - zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
    - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów stonowanych – odcieni bieli, jasnoszarych, piaskowych, jasnobieżowych,
    - nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej;

- 4) ustala się parametry nowo wydzielanej działki budowlanej:
  - a) minimalną powierzchnię – 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu – 20,0 m.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętym planem w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”.

§ 13. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz zgłaszania do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) w zakresie komunikacji:
  - a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW połączone z zewnętrznym układem komunikacyjnym poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW:
    - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
    - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki:
    - 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
    - 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
  - d) nakaz wyznaczenia odpowiedniej ilości stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
  - b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, atestowanych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z dopuszczeniem ich odprowadzania do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
  - b) docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych pochodzących z dróg wewnętrznych, parkingów i placów do kanalizacji deszczowej;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych.

§ 16. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### ROZDZIAŁ 3 Przepisy końcowe

§ 17. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w wysokości 30%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rogoźna.

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

  
Burmistrz Rogoźna  
Rogozna, 2016



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XL/374/2017  
Rady Miejskiej w Rogoźnie  
z dnia 26 kwietnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE**

w sprawie: rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźna w rejonie ulic: Strzeleckiej i Wielka Poznańskiej wyłożonego do publicznego wglądu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Miejska w Rogoźnie rozstrzyga co następuje:

Na podstawie rozstrzygnięcia Burmistrza Rogoźna w sprawie braku uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźna w rejonie ulic: Strzeleckiej i Wielka Poznańskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 17 lutego 2017 r. do 20 marca 2017 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 3 kwietnia 2017 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
*Henryk Janus*

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XL/374/2017  
Rady Miejskiej w Rogoźnie  
z dnia 26 kwietnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE**

w sprawie: o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźna w rejonie ulic: Strzeleckiej i Wielka Poznańskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.), Rada Miejska w Rogoźnie rozstrzyga co następuje:

Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźna przy skrzyżowaniu ulic: Strzeleckiej i Wielka Poznańskiej inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują skutków finansowych obciążających budżet gminy.

PRZEDSIĘWZAJĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
Hebert Janus

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XL/374/2017**  
**RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE**  
**z dnia 26 kwietnia 2017 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźna w rejonie ulic: Strzeleckiej i Wielka Poznańskiej**

Prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźna w rejonie ulicy Łąkowej wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXII/208/2016 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania na obszarze miasta Rogoźna w rejonie ulic: Strzeleckiej i Wielka Poznańskiej.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w rejonie ulic: Strzeleckiej i Wielka Poznańskiej w Rogoźnie. W planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny dróg wewnętrznych.


Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno”, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Rogoźnie nr XLVI/324/2009 z dnia 25 listopada 2009 r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.):

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

Rogoźno, zgodnie z którą „Rada Miejska w Rogoźnie stwierdza (...) potrzebę sporządzania nowych i aktualizacji części z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z założeniami Oceny aktualności Studium i Planów Miejscowych w Gminie Rogoźno”.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy.

BURMISTRZ ©  
  
mgr Roman Szuberski





# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 2 czerwca 2017 r.

Poz. 4198

Elektronicznie podpisany przez:

Karina Wiśniewska

Data: 2017-06-02 13:13:02



### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR KN-I.4131.1.337.2017.2 WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 2 czerwca 2017 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 poz. 446 ze zm.)

#### **orzekam**

nieważność § 10 pkt 4 lit. b oraz § 11 pkt 4 lit. b uchwały Nr XL/374/2017 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźna w rejonie ulic: Strzeleckiej i Wielka Poznańskiej - ze względu na istotne naruszenie prawa.

#### **Uzasadnienie**

Na sesji w dniu 26 kwietnia 2017 r. Rada Miejska w Rogoźnie podjęła uchwałę Nr XL/374/2017 w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźna w rejonie ulic: Strzeleckiej i Wielka Poznańskiej (dalej zwaną „uchwałą”).

Uchwałę podjęto na podstawie „art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.)”.

Uchwała została doręczona Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 4 maja 2017 roku.

Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem powyższej uchwały stwierdził, co następuje.

Obowiązek ustalenia w planie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wynika wprost z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, a konkretne wymogi w tym zakresie zawiera § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587, zwanego dalej „rozporządzeniem”), w myśl którego przy zapisywaniu projektu tekstu planu miejscowego, ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości powinny zawierać określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek, ich powierzchni oraz określenie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

Należy stwierdzić, że odstępnie od zamieszczenia w planie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, jako z zasady obowiązkowego ustalenia planu, wymaga zawarcia w uzasadnieniu uchwały stosownych wyjaśnień, wskazujących na przyczyny tego odstąpienia.

Określone w przepisach art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kompetencje rady gminy, nie przyznają jej uprawnień do tego, aby w formie uchwały określać zasady i warunki podziału nieruchomości oraz wprowadzać w tym względzie zakazy i nakazy. Jedynym dopuszczeniem, jakie zawiera ustawa w odniesieniu do podziałów działek, zawarte jest w art. 15 ust. 3 pkt 10, zgodnie z którym możliwe jest, w zależności od potrzeb, określenie minimalnej powierzchni nowo

wydzielonych działek budowlanych. W planie miejscowym nie można wprowadzać ograniczeń niewynikających z przepisów ustawowych.

Zgodnie z § 13 przedmiotowej uchwały Rada Miejska w Rogoźnie postanowiła, że w planie nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów odrębnych.

Należy stwierdzić, że odstąpienie od zamieszczenia w planie zasad scalania i podziału nieruchomości, z uwagi na objęcie planem jednej działki, skutkuje niemożnością ustalania w planie przez radę gminy parametrów, o jakich mowa w § 4 pkt 8 rozporządzenia, m. in. minimalnych szerokości frontów działek. Odpowiednie parametry określa się bowiem dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, a nie dla nowo wydzielanych działek uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości.

Tymczasem w § 10 pkt 4 lit. b oraz w § 11 pkt 4 lit. b uchwały zawarto ustalenia dotyczące minimalnych szerokości frontów dla nowo wydzielanej działki budowlanej (20,0 m).

Scalenie i podział nieruchomości oraz czynność podziału nieruchomości są to dwie odrębne procedury, które szczegółowo reguluje ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.). Wskazuje na to art. 1 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego: „Ustawa określa zasady: (...) 2) podziału nieruchomości; 3) scalania i podziału nieruchomości”. Powyższe potwierdza sama konstrukcja ustawy o gospodarce nieruchomościami, w której na Dział III ustawy Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości składa się 7 rozdziałów, przy czym Rozdział 1 zatytułowany został Podziały nieruchomości, a Rozdział 2 - Scalanie i podział nieruchomości.

Wyżej wskazane uchybienie zdaniem organu nadzoru należy rozpatrywać w kategorii istotnego naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji.

Niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze może być zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z powodu niezgodności z prawem w terminie 30 dni od daty jego doręczenia, za pośrednictwem Wojewody Wielkopolskiego.

Wojewoda Wielkopolski  
(-) Zbigniew Hoffmann