

**UCHWAŁA NR XLII/404/2017**  
**RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE**  
**z dnia 26 czerwca 2017 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół stacji kolejowej Parkowo**

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 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Rogoźnie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół stacji kolejowej Parkowo, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „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. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół stacji kolejowej Parkowo” 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 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) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się usytuowanie zabudowy;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej budynkami do powierzchni działki;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 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;
- 5) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren kolejowy, oznaczony symbolem **kk**;
- 2) teren parkingu publicznego, oznaczony symbolem **KD-Lt**;
- 3) tereny dróg publicznych – klasa dojazdowa, oznaczone symbolami **1KD-D, 2KD-D**;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U, 2MN/U**.

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym od strony dróg żadna część budynku nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:
  - a) okap, gzyms, balkon, zadaszenia nad wejściami – 1,5 m,
  - b) taras, schody zewnętrzne, pochylnia – odległość wynikającą z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej 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) ustala się ogólne zasady podziału terenów:
  - a) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
  - b) nie obowiązują minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych w przypadku:
    - realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - wydzielania dojeżdż 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 powietrza atmosferycznego – nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) nakaz ograniczania emisji hałasu z terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 4) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 5) 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 obszary planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w zakresie ochrony zabytków:
  - a) nakaz zachowania obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:
    - budynku dworca kolejowego,
    - domu dróżnika,
  - b) nakaz uwzględnienia wytycznych konserwatorskich dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
    - zachowanie bryły budynku i kształt dachu,
    - zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną,
    - nakaz zachowania lub odtworzenia elewacji zewnętrznych na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
    - zakaz stosowania blachy imitującej dachówkę lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
    - nakaz dostosowania kolorystyki elewacji do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie;
- 2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych na terenach oznaczonych symbolami **KD-Lt**, **1KD-D**, **2KD-D** ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, 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 części terenów objętym planem w granicach:

- 1) obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB300015 zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka” zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 12. 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.

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

- 1) W zakresie komunikacji:
  - a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi,
  - b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem:
    - dla terenu oznaczonego symbolem **KD-Lt** – poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1KD-D**,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **kk** – poprzez zjazdy z dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami **1KD-D** i **2KD-D**,
    - dla terenów oznaczonych symbolami **1MN/U** i **U** – poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **1KD-D** oraz poprzez parking publiczny oznaczony symbolem **KD-Lt**,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **2MN/U** – poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **2KD-D**;
  - c) wyznaczenie stanowisk postojowych na terenie parkingu publicznego oznaczonego symbolem **KD-Lt**, służących do obsługi przystanku kolejowego,
  - d) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U**, **2MN/U**:
    - 2 stanowiska postojowe – na każdy lokal mieszkalny,
    - 5 stanowisk postojowych – na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
  - e) 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) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) 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,
  - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
- 4) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie do czasu budowy kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 5) W zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej;
- 6) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - b) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej.
- 7) W zakresie infrastruktury technicznej związanej z obsługą linii kolejowej – dopuszczenie lokalizacji nowych oraz zachowania istniejących sieci i urządzeń, z możliwością ich przebudowy oraz rozbudowy.

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

§ 15. W zakresie granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych ustala się położenie części obszaru objętego planem oznaczonego na rysunku planu w granicach terenu zamkniętego wyznaczonego przez ministra właściwego do spraw transportu na podstawie przepisów odrębnych.

## ROZDZIAŁ 2 Przepisy szczegółowe

§ 16. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **kk**:

- 1) zachowują się fragment istniejącej linii kolejowej nr 354 Poznań POD – Piła Główna wraz z obiektami i urządzeniami wchodzącymi w skład przystanku kolejowego „Parkowo” z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych przeznaczonych do obsługi linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, w tym w szczególności:
  - a) peronów wraz z zadaszeniami,
  - b) przejść nadziemnych i podziemnych,
  - c) przejazdu kolejowego,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) dojazdów, dojazdów i placów manewrowych,
  - f) ekranów akustycznych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,30,
    - minimalny – 0,001,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 10%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 10,0 m,
  - b) dowolna geometria dachu,
  - c) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy.

§ 17. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **KD-Lt**:

- 1) ustala się lokalizację parkingu publicznego służących do obsługi przystanku kolejowego,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,
  - b) dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) zieleni urządzonej;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 0%.

**§ 18.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1KD-D, 2KD-D**:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) chodników i ścieżek rowerowych,
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) miejsc postojowych,
  - d) zieleni urządzonej.

**§ 19.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **U**:

- 1) zachowują się istniejący budynek dworcowy przystanku kolejowego „Parkowo” ujęty w gminnej ewidencji zabytków z możliwością jego remontu przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dojeżdż, dojazdów i placów manewrowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,90,
    - minimalny – 0,10,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 15,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
  - c) geometria dachu – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 25° – 50°,
  - d) pokrycie dachów stromych: dachówka w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy.

**§ 20.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U**:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków i z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie i wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków usługowych,
  - c) budynków mieszkalno-usługowego,
  - d) budynków garażowo-gospodarczych,
  - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - f) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,40,
    - minimalny – 0,10,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,

- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 4,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria dachu:
    - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 22° – 45°,
    - dla budynków garażowo-gospodarczego – dowolna,
  - e) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
  - f) pokrycie elewacji:
    - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą,
    - zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach,
    - kolorystyka elewacji budynków w odcieniach bieli oraz kolorów szarych, piaskowych, beżowych,
    - nakaz stosowania jednakowej kolorystyki nowych obiektów w obrębie działki budowlanej;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 21.** 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 2017 r. poz. 1073) w wysokości 30%.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rogoźna.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
Henryk Janusz



# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU WOKÓŁ STACJI KOLEJOWEJ PARKOWO

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLII/404/2017 RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE Z DNIA 26 CZERWCA 2017 R.  
DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO Z DNIA 29.06.2017R. POZ. 1659

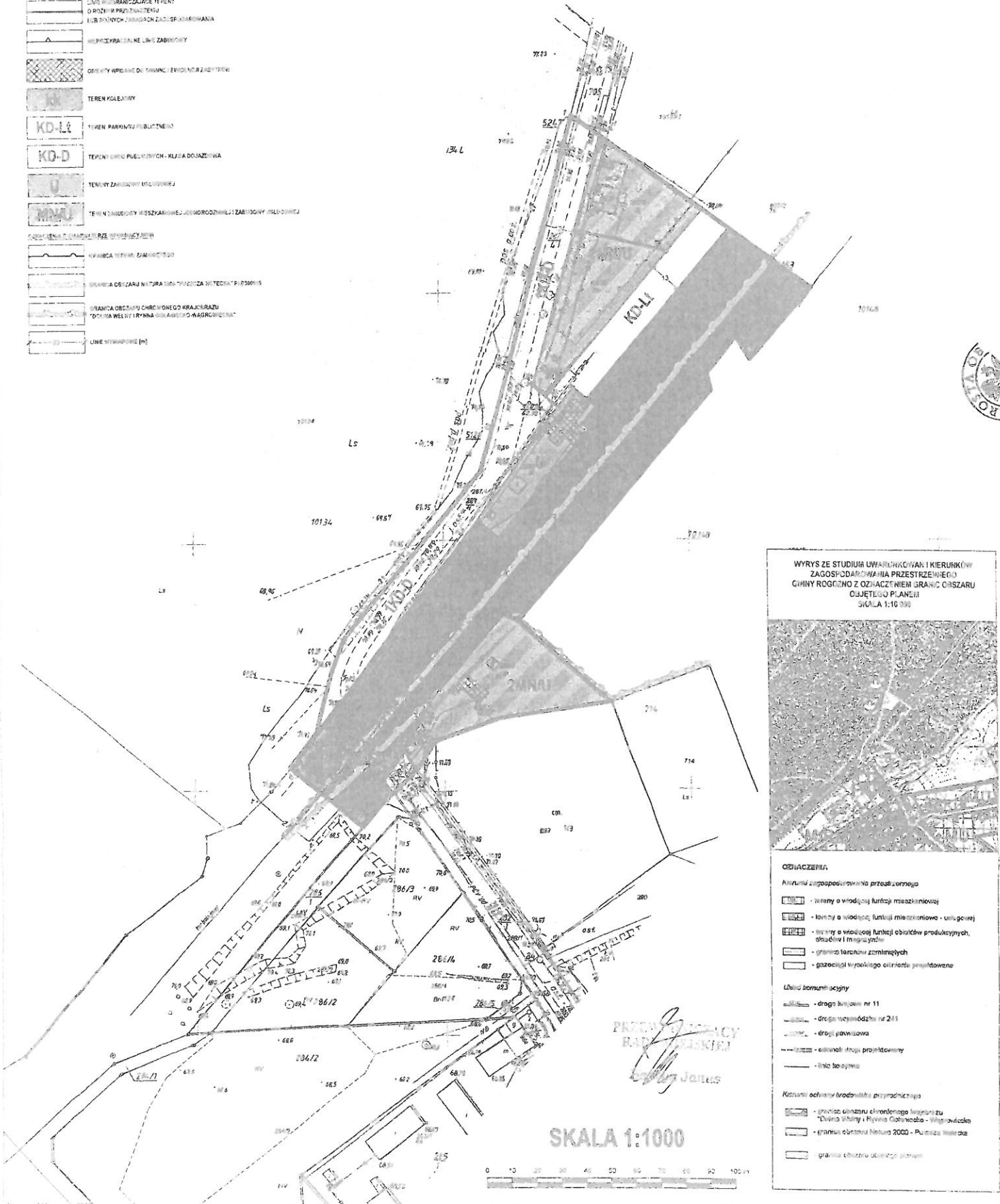
## OZNACZENIA

### OZNACZENIA STACJI I OZNACZENIA OBSZARÓW

- GRANICZNY OBSZAR OBLIĘTY PLANEM
- LINIE PRZEMIANOWUJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEMIANOWANIU LUB RÓŻNYCH WYMOGACH ZAGOSPODAROWANIA
- WŁOPIKRAJOWE LINIE ZABORCZY
- OBSZARY WPLANE DO SIWNIKI EVIDENCJI ZABUDOWY
- TEREN KOLEJOWY
- TEREN PARKINGU PUBLICZNEGO
- TERENY WIRÓ PUBLICZNYCH - KLASA DOJAZDOWA
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- TERENY ZABUDOWY WOSZKAROWEJ JEDNORODNIEJ ZABUDOWY WILCZYKOWEJ

### OZNACZENIA OCHRONY ŚRODOWISKA

- GRANICA WYMIAR ZABUDOWY
- GRANICA OBSZARU NATURALNOŚCIZNA WYTECZKI PIESZYSKIS
- GRANICA OBSZARU OCHRONY KRAJOBRAZU "DOLINA WIELKIEJ RYNY" OBLASZCZENIA DO NAGRODZIENIA
- LINIE WYKAZOWE [m]



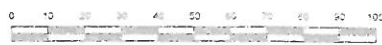
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROGOŹNO Z OZNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM SKALA 1:10 000



### OZNACZENIA

- Kształt zagospodarowania przestrzennego**
- tereny o wydzielonej funkcji mieszkaniowej
  - tereny o wydzielonej funkcji mieszkaniowo - usługowej
  - tereny o wydzielonej funkcji obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych
  - granice terenów zielonych
  - gazociąg i wysokiego ciśnienia przewidziane
- Układ komunikacyjny**
- droga krajowa nr 11
  - droga wojewódzka nr 241
  - drogi powiatowe
  - planowane drogi projektowe
  - linie kolejowe
- Kształt ochrony środowiska przyrodniczego**
- granice obszaru chronionego krajobrazu "Dolina Wielkiej Ryny" Olszówka - Włogowice
  - granice obszaru Natura 2000 - Puszcza Lesiecka
  - granice obszaru objętego planem

SKALA 1:1000



PRZEMIANOWUJĄCY RADA MIEJSKIEJ  
Janusz Janus



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR XLII/404/2017**  
**RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE**  
**z dnia 26 czerwca 2017 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół stacji kolejowej Parkowo**

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXV/237/2016 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół stacji kolejowej Parkowo.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w rejonie węzła przesiadkowego Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze miejscowości Parkowo. W planie wyznaczono teren kolejowy, teren parkingu publicznego, tereny dróg publicznych – klasa dojazdowa, teren zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „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 2017 r. poz. 1073):

- 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;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, 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;

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);
- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne i parking z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach zainwestowanych położonych w obrębie miejscowości Parkowo.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rogoźno**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), przyjętej Uchwałą Nr XXX/280/2016 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 21 września 2016 r. w sprawie: oceny aktualności Studium i Planów Miejscowych w Gminie 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 2017 r. poz. 1073) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

BURMISTRZ ©

*mgr Roman Szuberski*



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XLII/404/2017  
Rady Miejskiej w Rogoźnie  
z dnia 26 czerwca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE**

w sprawie: **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół stacji kolejowej Parkowo 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 2017 r. poz. 1073), rozstrzygnięcia Burmistrza Rogoźna w sprawie braku uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół stacji kolejowej Parkowo wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podczas wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 19 kwietnia 2017 r. do 10 maja 2017 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 24 maja 2017 r., Rada Miejska w Rogoźnie nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
Michał Janus



**ROZSTRZYGNIECIE**  
**RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE**

w sprawie: **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół stacji kolejowej Parkowo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach 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 2017 r. poz. 1073), 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. 4465 ze zmianami) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1870 ze zmianami), Rada Miejska w Rogoźnie rozstrzyga co następuje:

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

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół stacji kolejowej Parkowo inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to inwestycje z zakresu komunikacji – projektowany parking publiczny.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Rogoźno;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Rogoźno;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

WZMOCNIENIOWANIE  
RADY MIEJSKIEJ  
Henryk Janus

