

**UCHWAŁA NR LIV/500/2017**  
**RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE**  
**z dnia 27 grudnia 2017 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół dworca kolejowego Rogoźno Wlkp.**

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 2017 r. poz. 1875) 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 dworca kolejowego Rogoźno Wlkp., 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 dworca kolejowego Rogoźno Wlkp.” 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 zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej budynkami do powierzchni działki;
- 5) 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) teren drogi publicznej – klasa główna, oznaczony symbolem **KD-G**;
- 4) teren drogi publicznej – klasa dojazdowa, oznaczony symbolem **KD-D**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U, 2U, 3U, 4U**;
- 6) teren zieleni, oznaczony symbolem **ZO**.

§ 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:
  - a) od strony dróg żadna część budynku nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:
    - okap, gzyms, balkon, zadaszenia nad wejściami – 1,5 m,
    - taras, schody zewnętrzne, pochylnia – odległość wynikającą z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni;
  - b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
  - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym na terenach położonych w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego;
- 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych wyłącznie na czas trwania budowy, przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych oraz w sposób nieograniczający widoczności i czytelności oznakowania dla uczestników ruchu drogowego;
- 4) 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 dojazdów i dojazdów,
    - regulacji granic pomiędzy nieruchomością 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 – 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 pracowników kolei, ul. Dworcowa 1,
    - domu pracowników kolei, ul. Dworcowa 11,
    - budynku magazynowego PKP, ul. Dworcowa 11a,
    - domu dróżnika PKP, ul. Dworcowa 12,
    - dwóch nastawni PKP,
    - lokomotywowni PKP,
    - trzech wodociągowych wież ciśnień,
  - b) nakaz uwzględnienia wytycznych konserwatorskich dla obiektu ujętego 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**, **KD-G**, **KD-D** ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 10. Nie określa się 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.

§ 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 **KD-D**,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **kk** – poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KD-D**,
    - dla terenów oznaczonych symbolami **2U, 3U, 4U** – poprzez zjazdy z drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KD-D**,
    - dla terenu oznaczonego symbolem **1U** – poprzez istniejące zjazdy z drogi publicznej klasy głównej oznaczonej symbolem **KD-G**;
  - c) wyznaczenie stanowisk postojowych na terenie parkingu publicznego oznaczonego symbolem **KD-Lt** służącego do obsługi stacji kolejowej,
  - d) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zlokalizowanych w obrębie własnej działki na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2U, 4U** – 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) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - 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 stacji kolejowej „Rogoźno Wlkp.” 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 i placów manewrowych,
  - f) ekranów akustycznych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,20,
    - minimalny – 0,001,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - 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 służącego do obsługi stacji kolejowej,
- 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 terenie

oznaczonym symbolem **KD-G**:

- 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) zieleni urządzonej.

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

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

- 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 usługowych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,70,
    - minimalny – 0,18,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 4,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria dachu:
    - dla budynku usługowego – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 12° – 22°,
    - dla budynku 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 wykonane 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 – 400 m<sup>2</sup>.

**§ 21.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 2U:

- 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 usługowych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdź, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,60,
    - minimalny – 0,25,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry projektowanych budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 4,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - dla budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria dachu:
    - dla budynku usługowego – dachy płaskie lub strome o nachyleniu 22° – 45°,
    - dla budynku 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 – 400 m<sup>2</sup>.

**§ 22.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 3U:

- 1) zachowują się istniejący budynek dworcowy stacji kolejowej „Rogoźno Wlkp.” 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 – 1,20,
    - minimalny – 0,65,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 4) ustala się zasady sytuowania i parametry zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 12,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji – trzy kondygnacje nadziemne,
  - c) geometria dachu – dachy strome dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 12° – 22°,
  - d) pokrycie dachów stromych: dachówka w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy.

§ 23. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 4U:

- 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 usługowych,
  - b) budynków garażowo-gospodarczych,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,60,
    - minimalny – 0,25,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - 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 usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
    - budynku garażowo-gospodarczego – nie więcej niż 4,0 m,
  - b) maksymalna liczba kondygnacji:
    - budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
    - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - d) geometria dachu:
    - dla 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 – 400 m<sup>2</sup>.

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


- 1) zachowuje się istniejącą zieleń nieurządzoną;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków i miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) ścieżek rowerowych i ciągów pieszych,
  - b) placów zabaw dla dzieci;
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 80%.

### **ROZDZIAŁ 3** **Przepisy końcowe**

§ 25. 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%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rogoźna.

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

  
PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINNEJ  
Henryk Janus



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU WOKÓŁ DWORCA KOLEJOWEGO ROGOŹNO WLKP.**

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LVIS090217 RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE Z DNIA 27 GRUDNIA 2017 R.  
DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO Z DNIA 30.01.2018 R. 594

**ODNACZENIA**

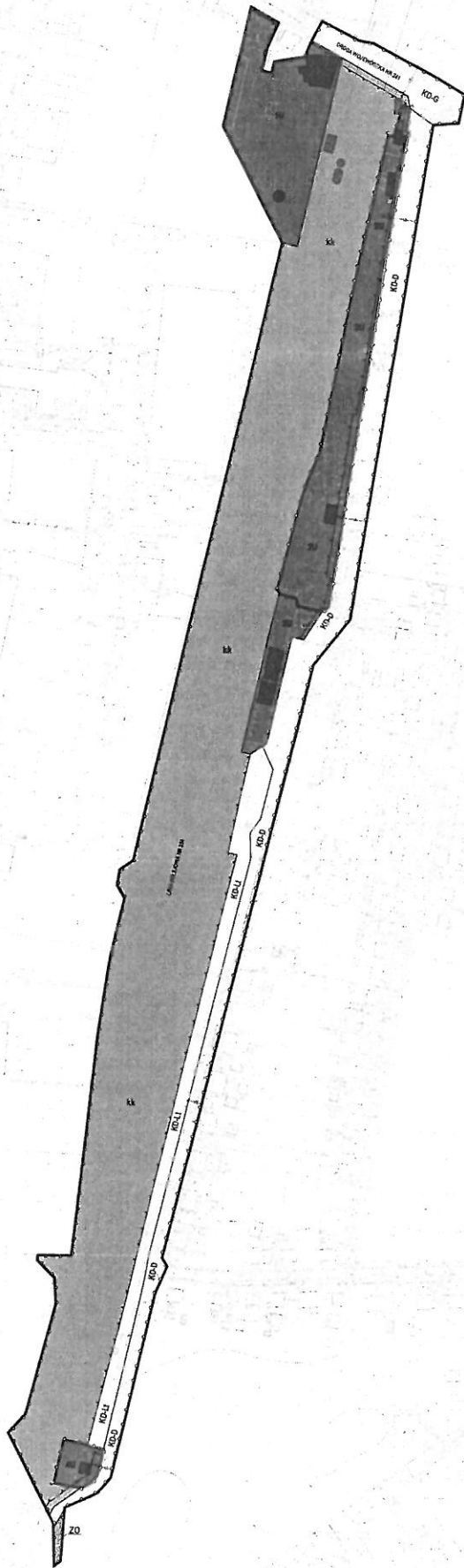
	Obszar planowania przestrzennego
	Obszar funkcjonalny
	Obszar zabudowy mieszkaniowej
	Obszar zabudowy usługowej
	Obszar zabudowy przemysłowej
	Obszar zabudowy rekreacyjnej
	Obszar zabudowy sportowej
	Obszar zabudowy kulturalnej
	Obszar zabudowy administracyjnej
	Obszar zabudowy biurowej
	Obszar zabudowy usług publicznych
	Obszar zabudowy usług społecznych
	Obszar zabudowy usług edukacyjnych
	Obszar zabudowy usług zdrowotnych
	Obszar zabudowy usług kulturalnych
	Obszar zabudowy usług sportowych
	Obszar zabudowy usług rekreacyjnych
	Obszar zabudowy usług wypoczynkowych
	Obszar zabudowy usług turystycznych
	Obszar zabudowy usług przyrodniczych
	Obszar zabudowy usług ekologicznych
	Obszar zabudowy usług edukacyjnych
	Obszar zabudowy usług zdrowotnych
	Obszar zabudowy usług kulturalnych
	Obszar zabudowy usług sportowych
	Obszar zabudowy usług rekreacyjnych
	Obszar zabudowy usług wypoczynkowych
	Obszar zabudowy usług turystycznych
	Obszar zabudowy usług przyrodniczych
	Obszar zabudowy usług ekologicznych

WYKRS ZE STUDIUM UNARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBIĘTY ROGOŹNO Z ODNACZENIEM GRANIC OBSZARU OBRĘTEGO PLANEM SKALA 1:10 000



**ODNACZENIA**

	Obszar planowania przestrzennego
	Obszar funkcjonalny
	Obszar zabudowy mieszkaniowej
	Obszar zabudowy usługowej
	Obszar zabudowy przemysłowej
	Obszar zabudowy rekreacyjnej
	Obszar zabudowy sportowej
	Obszar zabudowy kulturalnej
	Obszar zabudowy administracyjnej
	Obszar zabudowy biurowej
	Obszar zabudowy usług publicznych
	Obszar zabudowy usług społecznych
	Obszar zabudowy usług edukacyjnych
	Obszar zabudowy usług zdrowotnych
	Obszar zabudowy usług kulturalnych
	Obszar zabudowy usług sportowych
	Obszar zabudowy usług rekreacyjnych
	Obszar zabudowy usług wypoczynkowych
	Obszar zabudowy usług turystycznych
	Obszar zabudowy usług przyrodniczych
	Obszar zabudowy usług ekologicznych



PRZEWIDUJĄCY  
RADA MIEJSKIEJ  
Henryk Janus



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr LIV/500/2017  
Rady Miejskiej w Rogoźnie  
z dnia 27 grudnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE**

w sprawie: **rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół dworca kolejowego Rogoźno Wlkp. 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 ze zmianami), rozstrzygnięcia Burmistrza Rogoźna w sprawie braku uwag wniesionych do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół dworca kolejowego Rogoźno Wlkp. 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., a także podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 27 października 2017 r. do 20 listopada 2017 r. oraz w okresie ich składania wyznaczonym do dnia 04 grudnia 2017 r., Rada Miejska w Rogoźnie nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
Henryk Janus



**ROZSTRZYGNIECIE  
RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE**

w sprawie: **o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół dworca kolejowego Rogoźno Wlkp. 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 2017 r. poz. 1875), 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 dworca kolejowego Rogoźno Wlkp. 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”.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ

Henryk Janus



**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR LIV/500/2017**  
**RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE**  
**z dnia 27 grudnia 2017 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół dworca kolejowego Rogoźno Wlkp.**

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXV/238/2016 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół dworca kolejowego Rogoźno Wlkp.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych w rejonie węzła przesiadkowego Poznańskiej Kolei Metropolitalnej na obszarze miasta Rogoźna. W planie wyznaczono teren kolejowy, tereny parkingów publicznych, teren drogi publicznej – klasa główna, teren drogi publicznej – klasa dojazdowa, tereny zabudowy usługowej oraz teren zieleni.

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 – przedmiotem planu miejscowego nie jest wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 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 miasta Rogoźna.

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, która należą do zadań własnych gminy.

**BURMISTRZ**®

**mgr Roman Szuberski**



© BURMESTER

mit Formelzusatz