

UCHWAŁA NR XXXVI/332/2020
RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE
z dnia 26 sierpnia 2020 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno – rejon „Wójtostwo”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1, art.27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami), Rada Miejska w Rogoźnie uchwała, co następuje:

§1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno – rejon „Wójtostwo”, zwaną dalej „zmianą planu”, po stwierdzeniu że nie narusza ona ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno, zatwierdzonego uchwałą Nr XX/160/2019 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 30 października 2019 r.
2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem zmiany planu”, opracowany w skali 1:2000 i zatytułowany: "Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno – rejon „Wójtostwo”;
 - 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
 - 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.
3. Granice obszaru objętego zmianą planu określa rysunek zmiany planu.

§2

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo - gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **linii elektroenergetycznej 110kV** – należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110kV relacji Rogoźno - Wągrowiec, która stanowi inwestycję celu publicznego;

- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy rozumieć przez to linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku w co najmniej 60% długości elewacji, za wyjątkiem elewacji budynków z alkierzami i ryzalitami dla których dopuszcza się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku w co najmniej 20% długości elewacji;
- 9) **pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110kV** – należy przez to rozumieć obszar o szerokości 22,0m leżący wzdłuż linii elektroenergetycznej 110 kV, po 11,0m od osi linii w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przeznaczony do funkcjonowania, a także przebudowy, rozbudowy, wykonywania prac eksploatacyjnych i konserwatorskich, remontowych, modernizacji, wymiany urządzeń i przewodów, dokonywania kontroli i przeglądów urządzeń napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV relacji Rogoźno - Wągrowiec wraz z wszelkimi obiektami i urządzeniami niezbędnymi do jej eksploatacji;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej, za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 11) **stłupie** – należy przez to rozumieć konstrukcję wsporczą napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV relacji Rogoźno - Wągrowiec;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1U, 2U, 3U;
- 5) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem P/U;

- 6) tereny sportu i rekreacji z terenami zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1US/ZP, 2US/ZP, 3US/ZP;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1ZP, 2ZP;
- 8) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1E, 2E, 3E;
- 9) teren infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem W;
- 10) teren infrastruktury technicznej - wodociągi z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki o mocy powyżej 100 kW, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem W/EF;
- 11) tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL;
- 12) tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu z uwzględnieniem pkt 3 - 8;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren przez takie elementy budynku jak okapy i gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne jednak nie więcej niż o 1,5m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) przy lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych oraz budynków garażowych dobudowanych do budynku mieszkalnego dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy dla tych budynków;
- 6) na terenie działek narożnych dopuszczenie odstąpienia od lokalizowania budynków u zbiegu ściśle oznaczonych obowiązujących linii zabudowy i usytuowania budynku zgodnie z jedną obowiązującą linią zabudowy;
- 7) przy lokalizacji budynków na terenie działek przez które przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV lub wysokiego napięcia 110kV dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania zabudowy budynków wykraczających poza nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, bez prawa rozbudowy i nadbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę;

- 9) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 10) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji;
- 11) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem istniejącej geometrii dachów;
- 12) dla istniejących budynków o nachyleniu połaci dachowych innym niż ustalonym w niniejszej uchwale, dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem istniejącego nachylenia połaci dachu;
- 13) jeżeli powierzchnia terenu w liniach rozgraniczających nie spełnia ustalonych niniejszą uchwałą minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek dopuszcza się inny podział zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dopuszczenie budowy przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy działki.

§5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń, których funkcjonowanie mogłoby spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym linii elektroenergetycznej 110kV z uwzględnieniem pkt 4;
- 3) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego, w tym linii elektroenergetycznej 110kV, z uwzględnieniem pkt 4,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) dopuszczenie wycinki drzew i krzewów w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110kV, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie niezbędnym do bezpiecznej eksploatacji linii, a także jej przebudowy, rozbudowy, wykonywania prac eksploatacyjnych i konserwatorskich, remontowych, modernizacji, wymiany urządzeń i przewodów, dokonywania kontroli i przeglądów urządzeń;
- 7) nakaz przywrócenia terenu w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110kV do stanu poprzedniego, z wyjątkiem terenów zajętych pod słupy, budynki, obiekty budowlane oraz pasa przewidzianego do wycinki drzew i krzewów, po każdorazowym przeprowadzeniu robót budowlanych zgodnie z jego funkcją;
- 8) poziom pola elektromagnetycznego w środowisku oraz poziom hałasu w środowisku wytwarzanego przez linię elektroenergetyczną 110kV nie może powodować

- przekroczeń standardów jakości środowiska poza pasem technologicznym określonym na rysunku zmiany planu;
- 9) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, a także dopuszczenie sieci ciepłowniczej oraz stosowania odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW z uwzględnieniem pkt 5 i 10;
 - 10) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 12;
 - 12) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:
 - a) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U, MW/U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) w przypadku lokalizacji w granicach terenu U, P/U hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) w przypadku lokalizacji w granicach terenu U, P/U przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) w przypadku lokalizacji w granicach terenu U, P/U domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) US/ZP, ZP zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
 - 13) w zakresie gospodarki odpadami: nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 14) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6

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

- 1) na terenach 4MN, 5MN, 1MN/U, 1U, 2KDL, 1KDW, 4KDW, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych obszar AZP 45-28/35, 48 będących pozostałością osadnictwa ludności kultury łużyckiej, określonych na rysunku zmiany planu, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach 11MN/U, 14MN/U, 17MN/U, 19MN/U, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany planu zlokalizowane są obiekty budowlane ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) zespół domu przy ulicy Lipowej 51 – dom, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem (1),
 - b) zespół domu przy ulicy Lipowej 51 - budynek gospodarczy, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem (2),
 - c) zespół domu przy ulicy Topolowej 12 – dom, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem (3),
 - d) zespół domu przy ulicy Topolowej 12 - budynek gospodarczy, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem (4),
 - e) zespół domu przy ulicy Słonecznej 16/18 – dom, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem (5),

- f) zespół domu przy ulicy Słonecznej 16/18 - budynek gospodarczy, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem (6),
 - g) zespół domu przy ulicy Słonecznej 16/18 – stodoła, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem (7),
 - h) dom przy ulicy Wójtostwo 9, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem (8);
- 3) na terenach 11MN/U, 14MN/U, 17MN/U, 19MN/U, ochronę obiektów budowlanych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz proponowanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, określonych na rysunku zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla których ustala się:
- a) zachowanie historycznej bryły architektonicznej budynku, tradycyjnych gabarytów, materiałów oraz rozwiązań architektonicznych,
 - b) zachowanie historycznego wystroju elewacji,
 - c) prace stanowiące ingerencję w bryłę obiektów budowlanych podlegających ochronie konserwatorskiej oraz ich wygląd zewnętrzny powinny zostać uzgodnione z właściwą służbą ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§7

W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§8

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) w granicach objętych zmianą planu ochronę obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko – Wągrowiecka” granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą planu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) w granicach terenów: 1MN, 4MN, 5MN, 16MN, 19MN, 1MN/U, 15MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 2MW/U, 1U, 1US/ZP, P/U, 2ZP, 1E, 1KDL, 2KDL, 4KDL, 1KDD, 1KDW, 4KDW, 22KDW, 24KDW, 25KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), określonego na rysunku zmiany planu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 3) w granicach terenów: 15MN/U, 19MN/U, 21MN/U, 22MN/U, P/U, 2ZP, 2KDL, 28KDW uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), określonego na rysunku zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;
- 4) w granicach terenów: 15MN/U, 22MN/U, P/U, 2KDL uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), określonego na rysunku zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 5;

- 5) na terenach określonych w pkt 3, 4, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, a także możliwość odstępstwa od nich, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią.

§9

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) minimalne szerokości frontu nowo wydzielanych działek gruntu powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości: 10,0m, za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu nowo wydzielanych działek gruntu;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek gruntu, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości: 600,0 m², za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej i infrastruktury drogowej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek gruntu;
- 3) kąt położenia granicy działki gruntu w stosunku do pasa drogi nie może być mniejszy niż 60°.

§10

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z zasięgu stref ochronnych od sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu jej skablowania;
- 3) przebieg pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110kV którego zasięg określono na rysunku zmiany planu;
- 4) w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110kV ustala się:
 - a) lokalizację linii elektroenergetycznej 110kV i słupów zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych,
 - b) w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 110kV nakaz zachowania ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z przebiegu linii elektroenergetycznej 110kV, zgodnie z przepisami odrębnymi i obowiązującymi normami,
 - c) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazociągowej, w tym gazociągu średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz każdorazowego uzgodnienia wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50 m npt z właściwym organem służby ruchu lotniczego sił zbrojnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) na terenie W/EF uwzględnienie oznaczonej na rysunku zmiany planu strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii- fotowoltaiki, o mocy przekraczającej 100 kW, związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu

i użytkowaniu terenu, zgodnie z ustaleniami niniejszej zmiany planu oraz przepisami odrębnymi;

- 9) na terenie W uwzględnienie strefy ochrony bezpośredniej istniejącego ujęcia wody - studni głębinowej, związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym dróg publicznych, dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość dróg publicznych, dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach działki, na powierzchni działki lub w garażu, budynku garażowo – gospodarczym z uwzględnieniem pkt 4, 5 w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenach MN, MN/U:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej budynku,
 - b) na terenach MW/U:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej budynku,
 - c) na terenach U nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej budynku,
 - d) na terenie P/U:
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej budynku,
 - dla funkcji produkcyjnej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej budynku,
 - e) na terenach US/ZP nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej budynku,
 - f) na terenie W, W/EF nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej budynku;
- 4) na terenach U, P/U nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów dostawczych i stanowisk do przeładunku towarów zgodnie z potrzebami, w obrębie działki;
- 5) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów linii elektroenergetycznej 110kV wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi w tym liniami elektroenergetycznymi niskiego i średniego napięcia;

- 3) nakaz zapewnienia dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych – studni;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6 oraz §8 pkt 2, 3, 4;
- 6) w granicy terenów: 1MW/U, 2MW/U odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym z przepisami dotyczącymi warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty z uwzględnieniem §8 pkt 2, 3, 4;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §8 pkt 2, 3, 4;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych o mocy mikroinstalacji, z dopuszczeniem na terenie W/EF mocy powyżej 100kW, z zakazem budowy elektrowni wiatrowych;
- 10) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym;
- 12) zapewnienie dostępu i dojazdu do infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 15) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§13

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

§14

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego, z uwzględnieniem lit. b, c,
 - b) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki istniejących budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych w ramach określonych wskaźników kształtowania zabudowy,
 - c) w granicy terenów 6MN, 11MN, 12MN dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej,
 - d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 45% powierzchni działki,
 - g) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 9,0m, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości segmentów budynków,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: nie wyżej niż 6,50m,
 - h) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: do 2 z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się zachowanie jednolitej liczby kondygnacji nadziemnych segmentów budynków,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: do 2,
 - i) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - j) geometrię dachów:
 - budynku mieszkalnego wolno stojącego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy z zastrzeżeniem że nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachu segmentów budynków, dachy płaskie,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe,
 - k) nachylenie połaci dachowych:
 - budynku mieszkalnego wolno stojącego: 30° -45°,
 - budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej za wyjątkiem dachów płaskich: 30°-45° z zastrzeżeniem że nakazuje się zachowanie jednolitego nachylenia połaci dachowych segmentów budynków,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: 25°-45°,
 - l) kolor dachów nowoprojektowanych budynków za wyjątkiem dachów płaskich: w odcieniu ceglasterczonym, brązowym lub grafitowym,
 - m) realizację głównej kalenicy budynku mieszkalnego równoległe do obowiązującej linii zabudowy, określonej na rysunku zmiany planu, w przypadku dwóch obowiązujących linii zabudowy równoległe do jednej z nich,

- n) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5m od granicy działki, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy przy granicy działki oraz w odległości 1,5m od granicy działki,
 - o) dla zabudowy bliźniaczej dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 3:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej: nie mniejszą niż 800,0m², z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: nie mniejszą niż 600,0m² i nie mniej niż dwóch działek w celu zrealizowania dwóch segmentów bliźniaka na wspólnej granicy, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) dostęp z przylegających do terenu dróg publicznych, dróg wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. a, pkt 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§15

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U, 22MN/U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno-usługowego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego wolno stojącego budynku usługowego albo jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego, z uwzględnieniem lit. b, c, d, e,
 - b) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki istniejących budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych w ramach określonych wskaźników kształtowania zabudowy,
 - c) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków w zabudowie zagrodowej, budynków produkcyjnych z zachowaniem istniejących parametrów budynków lub z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w niniejszym paragrafie tak jak dla wolno stojących budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych,
 - d) w granicach terenów 6MN/U, 7MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 19MN/U, 20MN/U dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej,
 - e) w granicach terenów 16MN/U, 17MN/U dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zabudowie szeregowej,
 - f) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,

- g) dopuszczenie budowy dojeżdż, dojazdów, placów manewrowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki, z uwzględnieniem lit. i,
- i) w granicach terenów 6MN/U, 7MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 19MN/U, 20MN/U wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,45, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
- j) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 40% powierzchni działki, z uwzględnieniem lit. k,
- k) na terenach 6MN/U, 7MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 19MN/U, 20MN/U powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki,
- l) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: nie wyżej niż 9,0m, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości segmentów budynków,
 - wolno stojącego budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: nie wyżej niż 6,50m,
- m) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: do 2 z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej nakazuje się zachowanie jednolitej liczby kondygnacji nadziemnych segmentów budynków,
 - wolno stojącego budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: do 2,
- n) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
- o) geometrię dachów:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego wolno stojącego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego w zabudowie bliźniaczej, szeregowej: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy płaskie, z zastrzeżeniem że nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachu segmentów budynków,
 - wolno stojącego budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, na terenach 6MN/U, 7MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 19MN/U, 20MN/U dopuszcza się dachy płaskie,
- p) nachylenie połaci dachowych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego wolno stojącego: 30° - 45°,
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego w zabudowie bliźniaczej, szeregowej za wyjątkiem dachów płaskich: 30° - 45° , z zastrzeżeniem że nakazuje się zachowanie jednolitego nachylenia połaci dachowych segmentów budynków,
 - wolno stojącego budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego za wyjątkiem dachów płaskich: 25° - 45° ,
- q) kolor dachów nowoprojektowanych budynków za wyjątkiem dachów płaskich: w odcieniu ceglano-czerwonym, brązowym lub grafitowym,
- r) realizację głównej kalenicy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego równoległe do obowiązującej linii zabudowy, określonej na rysunku zmiany planu, w przypadku dwóch obowiązujących linii zabudowy równoległe do jednej z nich,
- s) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz

- w odległości 1,5m od granicy działki, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy przy granicy działki oraz w odległości 1,5m od granicy działki,
- t) dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działek;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej wolno stojącej: nie mniejszej niż 800,0m², z uwzględnieniem lit. d,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: nie mniejszej niż 600,0 m² i nie mniej niż dwóch działek w celu zrealizowania dwóch segmentów bliźniaka na wspólnej granicy, z uwzględnieniem lit. d,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: nie mniejszej niż 400,0 m² i nie mniej niż trzech działek w celu zrealizowania trzech segmentów budynków szeregowych na wspólnej granicy, z uwzględnieniem lit. d,
 - d) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
 - 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w tym znajdujących się poza granicami zmiany planu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. a, pkt 5;
 - 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§16

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług w parterach budynków oraz garaży w parterach budynków i kondygnacjach podziemnych oraz lokalizację budynków usługowych,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 35% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy:
 - w granicach terenu 1MW/U: nie wyżej niż 10,0m,
 - w granicach terenu 2MW/U: nie wyżej niż 12,0m,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - w granicach terenu 1MW/U: do 2,
 - w granicach terenu 2MW/U: do 3,
 - g) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - i) nachylenie połaci dachowych: do 45°,
 - j) kolor dachów nowoprojektowanych budynków za wyjątkiem dachów płaskich: w odcieniu ceglasczerwonym, brązowym lub grafitowym,

- k) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5m od granicy działki, z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy przy granicy działki oraz w odległości 1,5m od granicy działki;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszą niż 1000,0 m², z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) dostęp z przylegających do terenu dróg publicznych, dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. b, pkt 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§17

Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1U, 2U, 3U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budynków usługowych oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczego,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) dopuszczenie budowy dojazdów, placów manewrowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0m,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe,
 - j) nachylenie połaci dachowych: 25° - 45°;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszą niż 800,0 m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) dostęp z przylegających do terenu dróg publicznych, dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. c, pkt 4, 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§18

Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem P/U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce budynków produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych oraz nie więcej niż dwóch budynków garażowych albo gospodarczych albo garażowo-gospodarczych oraz portierni, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) dopuszczenie budowy dojazdów, placów manewrowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy: nie więcej niż 10,0m,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - j) nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 25° - 45°,
 - k) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem zmiany planu za wyjątkiem dojazdów, infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszą niż 1500,0 m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) dostęp z przylegającej do terenu drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. d, pkt 4, 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§19

Dla terenów sportu i rekreacji z terenami zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1US/ZP, 2US/ZP, 3US/ZP ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie budynków usługowych związanych ze sportem i rekreacją, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni urządzonej,
 - b) dopuszczenie dojazdów, dróg pieszych, dróg pieszko-rowerowych, rowerowych, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - e) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10,0m,

- f) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - g) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - h) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych, dachy wielospadowe,
 - i) nachylenie połaci dachowych: do 45°;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z przylegających do terenu dróg publicznych, dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3, lit. e, pkt 5;
 - 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§20

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1ZP, 2ZP ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie zieleni urządzonej, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dróg pieszych, dróg pieszorowerowych, rowerowych,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 60% powierzchni działki,
 - d) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, dróg wewnętrznych, w tym znajdujących się poza granicami zmiany planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§21

Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1E, 2E, 3E ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej, sieci infrastruktury technicznej,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,60, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 10% powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 5,0m,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
 - f) geometrię dachów, nachylenie połaci dachowych: dowolne;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z przylegających do terenu dróg publicznych, dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§22

Dla terenu infrastruktury technicznej – wodociągów, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem: W ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę, w tym studni, kanalizację oraz budynków usługowych, biurowych, socjalnych

§24

Dla terenów dróg publicznych – drogi klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi publicznej – drogę klasy lokalnej,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, drogowej, ciągów pieszo – rowerowych, ciągów pieszych, rowerowych;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§25

Dla terenów dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi publicznej – drogę klasy dojazdowej,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, drogowej, ciągów pieszo – rowerowych, ciągów pieszych, rowerowych;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§26

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi wewnętrznej,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, drogowej, ciągów pieszo – rowerowych, ciągów pieszych, rowerowych;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§27

Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia:

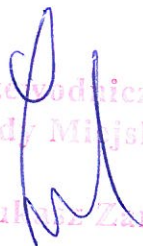
- 1) Uchwały Nr XXXI/289/2016 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 26 października 2016r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno – rejon „Wójtostwo” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 6316 z dnia 31.10.2016r.);
- 2) Uchwały Nr XXXVI/342/2017 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 28 lutego 2017r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie realizacji inwestycji celu publicznego – przebudowy istniejącej napowietrznej elektroenergetycznej jednotorowej linii 110kV Rogoźno - Wągrowiec (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 2018 z dnia 09.03.2017r.).

§28

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rogoźna.

§29

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


Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) Łukasz Zaranek

Załącznik Nr 2

do Uchwały Nr XXXVI/332/2020
Rady Miejskiej w Rogoźnie
z dnia 26 sierpnia 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE
W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE CZĘŚCI MIASTA ROGOŹNO – REJON
„WÓJTOSTWO”**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020r. poz. 293 ze zm.) oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Rogoźna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno – rejon „Wójtostwo” podczas wyłożenia (wyłożenie I) do publicznego wglądu w dniach **28 lutego 2019 r. do 21 marca 2019r. i w okresie ich składu do dnia 04 kwietnia 2019 r.** Rada Miejska w Rogoźnie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag:

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza z dnia 23.04.2019r. w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 29.05.2019 r. w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	04.04.2019.	osoba prywatna	1) zmiana kategorii terenów dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych na obszarze całego planu;	- uwaga wymieniona w pkt 1): obszar objęty planem;	- uwaga wymieniona w pkt 1): tereny dróg wewnętrznych o symbolach: LKDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW;	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga uwzględniona	- Uwaga wymieniona w pkt 1 i 2: zmiana kategorii dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych związana będzie z koniecznością wykupu terenów pod drogi publiczne przez Gminę Rogoźno, a także wyposażeniem dróg publicznych w niezbędną infrastrukturę techniczną i drogową. Gmina Rogoźno nie dysponuje środkami finansowymi pokrywającymi koszty

WYŁOŻENIE III

od 8 kwietnia 2020 r. do 29 maja 2020 r.
Termin na wniesienie uwag do 12 czerwca 2020 r.

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza z dnia 18.06.2020r. w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 26 sierpnia 2020 r. w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	12.06.2020 r.	osoba prywatna	I. Wnosząc o wstrzymanie dalszej procedury uchwalania zmiany planu. W tym czasie wywołania sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dalszej części, która wstrzymana była dotychczas ze względu na przebieg planowanej obwodnicy Rogoźna a następnie równoczesnego uchwalenia planu jak i zmiany planu w celu logicznego zaplanowania przeznaczenia terenu.	Obszar objęty opracowaniem zmiany planu	Obszar objęty opracowaniem planu	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Przedmiotowa zmiana planu procedowana jest zgodnie z uchwałą Nr LI/473/2017 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 29 listopada 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno – rejon „Wójtostwo”. Zgodnie z §2 ww. uchwały ustalono granice procedowanej zmiany planu, zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem zmiany planu. Rozpatrzenie uwagi w zakresie sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dalszej części, która wstrzymana była dotychczas ze względu na przebieg planowanej obwodnicy Rogoźna, jest bezprzedmiotowe. Nie dotyczy ustaleń przedmiotowej zmiany planu.

			<p>2. Wnioskuję o wywołanie zmiany Studium a następnie teren, którego jestem właścicielem tj. działki nr 128/1, 128/2, 129/8, 131, 224 wyłączyć z opracowania nowego planu a przy zmianie planu pozostawić je z przeznaczeniem gruntów rolnych.</p> <p>działka nr ewid. 128/1, część działek nr ewid. 128/2, 129/8, 131, działka nr ewid. 224 poza obszarem objętym opracowaniem zmiany planu</p>	<p>5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług: 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 9KDW, 7KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW – 16KDW, 17KDW – tereny dróg wewnętrznych: 2KDD, 4KDD – tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej; 3KDL – tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej;</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>		<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>Rozpatrzenie uwag w zakresie zmiany Studium jest bezprzedmiotowe. Nie dotyczy ustaleń przedmiotowej zmiany planu.</p> <p>Granice zmiany planu są zgodne z §2 uchwały Nr LI/473/2017 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 29 listopada 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno – rejon „Wójtostwo”.</p>
		<p>3. Wnioskuję o zmianę kategorii dróg i podtrzymanie rozstrzygnięcia złożonej uwagi w którym to rozstrzygnięciu Rada Miejska wyraziła swoje stanowisko.</p> <p>Obecna propozycja jest sprzeczna z stanowiskiem wyrażonym przez Radę Miejską, co jest wątpliwym działaniem cofania się wstecz dotyczącym całej procedury uchwalania zmiany planu.</p>	<p>1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL - tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej; 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD – tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej; 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW – tereny dróg wewnętrznych;</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>		<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>Zmiana kategorii dróg wewnętrznych KDW na tereny dróg publicznych związana będzie z koniecznością wykupu terenów pod drogi publiczne przez Gminę Rogoźno, a także wyposażeniem dróg publicznych w niezbędną infrastrukturę techniczną i drogową. Gmina Rogoźno nie dysponuje środkami finansowymi pokrywającymi koszty wykupu terenów pod drogi publiczne, ich uzbrojenia oraz utrzymania.</p>	

		<p>4. Wnioskuje o utrzymanie na terenach całego planu lokalizacji dotychczasowych budynków (tj. między innymi budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno – usługowego, garażu, budynków w zabudowie bliźniaczej itp.) z wycofaniem zabudowy szeregowej na terenie całego planu – lub w przypadku nie zaakceptowania pierwszej części tej uwagi, wnioskuję o dopuszczenie zabudowy bliźniaczej i szeregowej na terenie 2MN.</p>	<p>Obszar objęty opracowaniem</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu zabudowa szeregowa może być lokalizowana wyłącznie na terenach 16MN/U, 17MN/U. Dopuszczenie zabudowy szeregowej na ww. terenach wynika z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno – rejon „Wójtostwo” – uchwała Nr XXXI/289/2016 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 26.10.2016r., (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 6316 z dnia 31.10.2016r.). Zgodnie z §15 pkt 1 lit. c ww. uchwały dla terenów 16MN/U, 17MN/U dopuszczono zabudowę szeregową. Zakazanie w projekcie zmiany planu zabudowy szeregowej może skutkować zmniejszeniem wartości nieruchomości i w konsekwencji roszczeniem odszkodowawczym.</p>
	<p>5. Wnioskuje o wycofanie dopuszczenia budowy budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej dla terenów 6MN, 11MN, 12MN, 6MN/U, 7MN/U, 14MN/U pozostawiając pozostałe przeznaczenie.</p>	<p>m.in. część działek nr ewid. 125, 126, 127, 128/2, 129/8, 131, 132, 227, 133/1 oraz działek nr ewid. 190/1, 191/1, 191/2, 192, 233, 193, 195, 194, 185/1, 260, 186, 181, 182, 183, 184/2, 184/1, 188, 189, 187/3, 187/4, 187/1, 187/2, 190/3, 190/6.</p>	<p>6MN, 11MN, 12MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 6MN/U, 7MN/U, 14MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej na terenach 6MN, 11MN, 12MN, 6MN/U, 7MN/U wynika z ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno – rejon „Wójtostwo” – uchwała Nr XXXI/289/2016 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 26.10.2016r., (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 6316 z dnia 31.10.2016r.). Zgodnie z §14 pkt 1 lit. c oraz §15 pkt 1 lit. d ww.</p>

190/4, 190/7, 190/8, 196, 190/5					<p>uchwały dla terenów 6MN, 11MN, 12MN oraz 16MN/U, 17MN/U dopuszczono zabudowę bliźniaczą.</p> <p>Zakazanie w projekcie zmiany planu zabudowy bliźniaczej może skutkować zmniejszeniem wartości nieruchomości i w konsekwencji roszczeniem odszkodowawczym.</p> <p>Na terenie 14MN/U dopuszczono zabudowę bliźniaczą z uwagi na istniejący stan zagospodarowania działek, w tym budynki zlokalizowane przy granicy działek, do których można dobudować segment w zabudowie bliźniaczej.</p>
				<p>1MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług; 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;</p>	<p>Zabudowa bliźniacza została dopuszczona na terenach 6MN, 11MN, 12MN 6MN/U, 7MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 19MN/U, 20MN/U, m.in. w wyniku ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno – rejon „Wójtostwo” – uchwała Nr XXXI/289/2016 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 26.10.2016r., (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 6316 z dnia 31.10.2016r.).</p> <p>Dopuszczenie dodatkowej zabudowy bliźniaczej na terenach 1MN/U, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN przyczyni się do nadmiernej intensywności zabudowy na projektowanym osiedlu.</p>
6. Wnioskuje o dopuszczenie zabudowy bliźniaczej dla terenów 1MN/U, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN.				<p>m.in. część działek nr ewid. 114, 116, 148, 149,</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>
				<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	

	<p>7. Wnioskuję o wycofanie naniesionej zmiany tj., teren oznaczony symbolem W/EF pozostawić w dotychczasowym przeznaczeniu oznaczonym symbolem W – lub po wywołaniu zmiany Studium teren W/EF i 3US/ZP oznaczyć na MN a obecną oznaczenia 3US/ZP i W/EF przesunąć i zaprojektować w dalszej części po sporządzeniu planu zagospodarowania przestrzennego dalszych przylegających terenów.</p>	<p>m.in. część działek nr ewid. 138/29, 138/30 (przed podziałem 138/17, 138/22)</p>	<p>W/EF – teren infrastruktury technicznej – wodociągi z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki o mocy powyżej 100 kW; 3US/ZP – tereny sportu i rekreacji z terenami zieleni urządzonej</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>Rozpatrzenie uwag w zakresie zmiany Studium jest bezprzedmiotowe. Nie dotyczy ustaleń przedmiotowej zmiany planu. Dopuszczenie na terenie W – wodociągi możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki o mocy powyżej 100 kW (EF) jest zgodne z ustaleniami zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno, zatwierdzonego uchwałą Nr XX/160/2019 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 30 października 2019 r.</p>
	<p>8. Wnioskuję o zmianę kategorii dróg w takiej wersji aby drogi ustawione prostopadłe do ul. Lesnej to jest działki nr: 116, 118, 121, 124, 130 wraz z poszerzeniem były drogami głównymi o przeznaczeniu dróg publicznych.</p>	<p>część działek nr ewid. 116, 118, 121, 124, 130</p>	<p>1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD – tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej: 1KDL, 2KDL, 3KDL - tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej; 5KDW, 6KDW, 7KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW – tereny dróg wewnętrznych;</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>Zmiana kategorii dróg wewnętrznych KDW na tereny dróg publicznych związana będzie z koniecznością wykupu terenów pod drogi publiczne przez Gminę Rogoźno, a także wyposażeniem dróg publicznych w niezbędną infrastrukturę techniczną i drogową. Gmina Rogoźno nie dysponuje środkami finansowymi pokrywającymi koszty wykupu terenów pod drogi publiczne, ich uzbrojenia oraz utrzymania.</p>
	<p>9. Wnioskuję o zmianę kategorii dróg oznaczonych symbolem 18KDW, 7KDW, 19KDW, 21KDW. na drogi publiczne</p>	<p>m.in. część działek nr ewid. 125, 126, 127, 128/2, 129/8, 130, 131, 132, 227, 138/27, 138/5, 138/6, 138/19, 135/18, 138/31, 135/51,</p>	<p>7KDW, 18KDW, 19KDW, 21KDW – tereny dróg wewnętrznych;</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>uwaga nie-uwzględniona</p>	<p>Zmiana kategorii dróg wewnętrznych KDW na tereny dróg publicznych związana będzie z koniecznością wykupu terenów pod drogi publiczne przez Gminę Rogoźno, a także wyposażeniem dróg publicznych w niezbędną infrastrukturę techniczną i</p>

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno – rejon „Wójtostwo”, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), art.7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) Rada Miejska w Rogoźnie rozstrzyga co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej:

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w zmianie planu miejscowego prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.

§2

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w zmianie planu miejscowego, odbywać się będą poprzez:

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) Łukasz Zaranek

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXXVI/332/2020
RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE
z dnia 26 sierpnia 2020 roku

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno – rejon „Wójtostwo”.**

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miejską w Rogoźnie Nr LI/473/2017 z dnia 29 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno – rejon „Wójtostwo” zwanego dalej „zmianą planu”.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) została przeprowadzona procedura sporządzenia zmiany planu, przewidziana w art. 17, w związku z art. 27.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu ukazało się w gazecie „Goniec Rogoziński” w dniu 28 grudnia 2017 r., a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Rogoźnie w dniach od 22 grudnia 2017 r. do 20 stycznia 2018 r. oraz na stronie internetowej [tut.](#) Urzędu BIP Rogoźno ukazało się w dniu 19 stycznia 2017 r.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie zostały złożone wnioski do projektu zmiany planu.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr GPiM.6721.6.2018 z dnia 26 stycznia 2018 r. powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem nr WOO-III.411.39.2018.ET.1 z dnia 21 lutego 2018 r. od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz pismem nr ON.NS-60-10/2018 z dnia 1 lutego 2018 r. od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Obornikach. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Rogoźna uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie zmiany planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Rogoźna uzgodnił projekt zmiany planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 28 lutego 2019 r. do 21 marca 2019 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu zmiany planu, ukazało się w gazecie „Rogozińska Gazeta Nowy Lokalny Dwutygodnik” w dniu 20 lutego 2019 r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Rogoźno, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy Urzędu Miejskiego w Rogoźnie dnia 19 lutego 2019 r., zdjęto 5 kwietnia 2019 r. W dniu 7 marca 2019r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu. Uwagi do wyłożonego projektu zmiany planu można było składać do dnia 4 kwietnia 2019 r. W dniu 4 kwietnia 2019 r. wpłynęło jedno pismo z 3 uwagami, których rozstrzygnięciem z dnia 23.04.2019 r. Burmistrz nie uwzględnił. Zgodnie z art.17 pkt 14 ww. ustawy Burmistrz przedstawił Radzie Miejskiej w Rogoźnie projekt zmiany planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu, przedłożono Radzie Miejskiej w Rogoźnie, celem uchwalenia.

W wyniku uwzględnienia przez Radę Miejską w Rogoźnie jednej z nieuwzględnionych przez Burmistrza Rogoźna uwag, dokonano korekty projektu zmiany planu.

Ponowne, drugie wyłożenie projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 10 września 2019 r. do 1 października 2019 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu zmiany planu, ukazało się w gazecie „Powiatowa Ziemia Obornicka” w dniu 3 września 2019 r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Rogoźno, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy Urzędu Miejskiego w Rogoźnie dnia 30 sierpnia 2019r., zdjęto 17 października 2019 r. W dniu 18 września 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu. Uwagi do wyłożonego projektu zmiany planu można była składać do dnia 16 października 2019 r. W dniu

16 października 2019 r. wpłynęło pismo z jedną uwagą, którą rozstrzygnięciem z dnia 03 listopada 2019 r. Burmistrz uwzględnił.

W wyniku uwzględnienia przez Burmistrza Rogoźna, złożonej uwagi dokonano korekty projektu zmiany planu. Dokonano również autokorekty zmiany planu w zakresie dopuszczenia na terenie 2W odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki o mocy przekraczającej 100kW. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Rogoźna uzyskał ponowne opinie do przedstawionych w projekcie zmiany planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Rogoźna ponownie uzgodnił projekt zmiany planu z właściwymi organami/ instytucjami.

Trzecie wyłożenie projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 8 kwietnia 2020 r. 29 maja 2020 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu zmiany planu, ukazało się w gazecie „Powiatowa Ziemia Obornicka” w dniu 31 marca 2020 r. oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Rogoźno, a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy Urzędu Miejskiego w Rogoźnie dnia 25 marca 2020 r., zdjęto 13 czerwca 2020 r. Ogłoszenie o zmianie terminu dyskusji, ukazało się w prasie j.w 19 maja 2020 r. a na tablicy Urzędu Miejskiego w Rogoźnie oraz na stronie internetowej Urzędu BIP Rogoźno 15.05.2020 r., zdjęto z tablicy 01.06.2020 r. W dniu 29 maja 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu. Uwagi do wyłożonego projektu zmiany planu można była składać do dnia 12 czerwca 2020 r. W dniu 12.06.2020 r. wpłynęło pismo z dziewięcioma uwagami, których rozstrzygnięciem z dnia 18 czerwca 2020 r. Burmistrz nie uwzględnił.

Zgodnie z art.17 pkt 14 ww. ustawy Burmistrz przedstawił Radzie Miejskiej w Rogoźnie projekt zmiany planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu, przedłożono Radzie Miejskiej w Rogoźnie, celem uchwalenia.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu:

- 1) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §14-§26 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 2) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §5 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, w §10 dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu oraz w §14-§26 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 3) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały;
- 5) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu;
- 6) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§26 tekstu uchwały;
- 7) uwzględnia prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§26 tekstu uchwały;
- 8) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz

w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

- 10) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

- zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- niniejszy projekt zmiany planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- niniejszy projekt zmiany planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu zmiany planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględniając dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) zaprojektowane tereny, umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- 3) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,
- 4) projektowane tereny stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania.

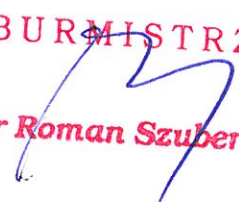
W projekcie zmiany planu uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany planu sporządzony został zgodnie z wynikami oceny aktualności Studium i Planów Miejscowych w Gminie Rogoźno, uchwalonej uchwałą Nr XXX/280/2016 Rady

Miejskiej w Rogoźnie z dnia 21 września 2016 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przeznaczeniem terenów pod zabudowę wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Projekt zmiany planu wprowadza tereny dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) oraz drogi wewnętrzne (KDW). W związku z tym, że drogi KDD oraz KDL stanowią drogi publiczne, gmina Rogoźno zobowiązana jest wykupić odpowiednie grunty pod ich realizację. Powyższe wiąże się z poniesieniem kosztów z budżetu gminy Rogoźno. Również z budżetu gminy pokryte zostaną koszty wyposażenia dróg publicznych w infrastrukturę techniczną oraz infrastrukturę drogową. Tereny dróg wewnętrznych nie stanowią dróg publicznych, w związku z tym wszelkie koszty wyposażenia omawianych terenów w niezbędną infrastrukturę drogową i techniczną zostaną pokryte przez właścicieli nieruchomości.

Przedmiotowy projekt zmiany planu jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w obowiązującej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno - uchwała Nr XX/160/2019 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 30 października 2019 r. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ

mgr Roman Szuberski