



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 13 października 2022 r.

Poz. 7263

UCHWAŁA NR LXXI/706/2022 RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE

z dnia 28 września 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Międzylesie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Rogoźnie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Międzylesie zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on 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 planu”, opracowany w skali 1:2000 i zatytułowany: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Międzylesie”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu 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;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo - gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy lub gospodarczy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek 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 rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć 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;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo - literowym;
- 11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć szpaler drzew i krzewów, głównie zimozielonych w zwartej formie;
- 12) **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami: 1RM, 2RM, 3RM;
- 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 5) tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaika, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1OZE-EF, 2OZE-EF, 3OZE-EF;
- 6) teren zieleni krajobrazowej, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R;
- 8) tereny zadrzewień, pastwisk, łąk i nieużytków, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ, 9RZ, 10RZ, 11RZ;
- 9) teren lasów, oznaczony na rysunku planu symbolem ZL;

- 10) teren do zalesienia, oznaczony na rysunku planu symbolem ZLd;
- 11) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW.

§ 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 nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z uwzględnieniem pkt 3 -7;
- 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 1,5 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania zabudowy budynków wykraczających poza nieprzekraczalną linię zabudowy, bez prawa rozbudowy poza nieprzekraczalną linię zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 6) 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;
- 7) na terenie 11MN w przypadku dwóch obowiązujących linii zabudowy na jednej działce budowlanej, dopuszczenie definiowania jednej z linii jako nieprzekraczalnej;
- 8) 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;
- 9) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji;
- 10) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii, w tym innym nachyleniu połaci dachowych niż ustalonym w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na terenach MN, MN/U, Z zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji działalności gospodarczej, polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, zbieraniu, przetwarzaniu, obróbce, termicznemu przekształcaniu, w tym spalaniu oraz krakingu odpadów, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie gromadzenia i przetwarzania odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesu technologicznego danego wytwórcy;

- 7) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 8, 9;
- 8) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 10) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 11;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny oznaczone symbolem:
 - a) MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) RM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
- 12) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w granicach korytarza ekologicznego „Puszcza Notecka – Puszcza Zielonka, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
- 15) dopuszczenie rowów melioracyjnych, zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) na terenach R, RM przy prowadzeniu działalności rolniczej przestrzeganie zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków przechowywania nawozów naturalnych oraz dawek i terminów ich stosowania;
- 17) na terenach R, RM ochronę wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

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

- 1) na terenach 15MN, 1R, 2R, 4R, 5KDW, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu w granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, określonych na rysunku planu, obszar AZP 46-28/108, AZP 46-28/109, AZP 46-28/110 obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami;
- 2) na terenach 2RM, 3RM zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) zlokalizowane są obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji:
 - dom w zespole zagrody nr 1, oznaczony na rysunku planu symbolem (1),
 - budynek gospodarczy w zespole zagrody nr 1, oznaczony na rysunku planu symbolem (2),
 - stodoła w zespole zagrody nr 1, oznaczona na rysunku planu symbolem (3),
 - brama w zespole zagrody nr 1, oznaczona na rysunku planu symbolem (4),
 - dom w zespole zagrody nr 4, oznaczony na rysunku planu symbolem (5),
 - stodoła w zespole zagrody nr 4, oznaczona na rysunku planu symbolem (6),

b) ochronę obiektów budowlanych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, dla których ustala się:

- zachowanie historycznej bryły architektonicznej budynku, tradycyjnych gabarytów, materiałów oraz rozwiązań architektonicznych,
- roboty budowlane prowadzone przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków należy prowadzić 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 nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek gruntu z uwzględnieniem lit. c:
 - a) powierzchnię nowo wydzielanych działek gruntu, z uwzględnieniem lit. c:
 - dla terenów MN, MN/U: nie mniejszą niż 800 m²,
 - dla terenów P/U: nie mniejszą niż 1500 m²,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - b) minimalną szerokość frontu działki gruntu, z uwzględnieniem lit. c:
 - dla terenów MN, MN/U: nie mniejszą niż 18,0 m,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek gruntu oraz minimalna szerokość frontu działki gruntu nie dotyczy działek gruntu przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej,
 - d) kąt położenia granic działek gruntu w stosunku do pasa drogowego od 70 do 110.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu jej skablowania;
- 3) na terenach P/U, 1RM, 5KDW, 2R, 3WS nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazociągowej wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Poznań – Rogoźno wraz ze strefą kontrolowaną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Poznań – Rogoźno (rok budowy 1973 r., ciśnienie robocze powyżej 2,5MPa), strefę kontrolowaną wynoszącą 76,0 m, po 38,0 m na stronę od osi gazociągu, zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku lokalizowania obiektów budowlanych, drzew i krzewów względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż w strefie kontrolowanej określonej na rysunku planu, nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych oraz obowiązujących norm, z uwzględnieniem:

- a) w strefach kontrolowanych w określonych przepisami odrębnymi odległościach nie należy wznosić wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
 - b) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
 - c) odległości krawędzi jezdni dróg publicznych od istniejących gazociągów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) lokalizacja fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) uwzględnienie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazociągowej, w tym gazociągu średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze uwzględnienie przepisów odrębnych;
 - 8) na terenach 1OZE-EF, 2OZE-EF, 3OZE-EF w granicy strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, oznaczonej na rysunku planu, uwzględnienie ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
 - 9) zapewnienie dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych, 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 wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość 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 50,0 m² powierzchni lokalu usługowego,
 - b) na terenach RM, 2R, 3R, 4R:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej: nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 1 miejsce na każdy pokój gościnny w agroturystyce,
 - c) na terenie P/U:
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego,
 - dla funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 150,0 m² powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego, składowego, magazynowego,
 - d) na terenie 1OZE-EF nie mniej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku służącego obsłudze urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki;

- 4) na terenie P/U nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów dostawczych i stanowisk do przeładunku towarów 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 robót budowlanych w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zapewnienie dostępu do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym z przepisami dotyczącymi warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obiekty budowlane przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnymi;
- 10) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 12) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia dopuszczenie przebudowy, rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) 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 planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN 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 budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, wiat z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków w zabudowie zagrodowej, z dopuszczeniem zachowania istniejących parametrów budynków lub z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w niniejszym paragrafie tak jak dla budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie dojazdów, miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - f) powierzchnię zabudowy: do 30% powierzchni działki,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 45% powierzchni działki,

- h) wysokość budynków:
- budynku mieszkalnego: do 9,50 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: do 5,50 m,
 - wiaty: do 5,0 m,
- i) wysokość budowli: do 12,0 m,
- j) liczbę kondygnacji nadziemnych:
- budynku mieszkalnego: do 2,
 - budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, wiaty: 1,
- k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
- l) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicę, dachy wielospadowe z kalenicą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynku garażowego, garażowo - gospodarczo, gospodarczego, wiaty oraz dla garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego z możliwością realizacji tarasu,
- m) nachylenie połaci dachowych:
- dachów dwuspadowych i wielospadowych budynku mieszkalnego: 30° - 45°,
 - dachów dwuspadowych i wielospadowych budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, wiaty: 25° - 45°,
 - dachów płaskich: do 12°,
- n) kolor dachów nowoprojektowanych budynków za wyjątkiem dachów płaskich: w odcieniu ceglasczerwonym, brązowym lub grafitowym,
- o) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania, istniejących budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki,
- p) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, wiaty bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki,
- q) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 18MN, 19MN nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej oraz zjazdów,
- r) na terenach 10MN, 11MN nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej oraz zjazdów;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki, 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 dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania 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 lub zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/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, jednego budynku usługowego oraz budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, wiat,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie dojazdów, miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,05 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - e) powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 35% powierzchni działki,
 - g) wysokość budynków:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 9,50 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: do 6,0 m,
 - wiaty: do 5,0 m,
 - h) wysokość budowli: do 12,0 m,
 - i) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 2,
 - budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, wiaty: 1,
 - j) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - k) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynku garażowego, garażowo - gospodarczo, gospodarczego, wiaty oraz dla garażu dobudowanego do budynku mieszkalnego, mieszkalno - usługowego z możliwością realizacji tarasu,
 - l) nachylenie połaci dachowych:
 - dachów dwuspadowych i wielospadowych budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 30° - 45°,
 - dachów dwuspadowych i wielospadowych budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, usługowego, wiaty: 25° - 45°,
 - dachów płaskich: do 12°,
 - m) kolor dachów nowoprojektowanych budynków za wyjątkiem dachów płaskich: w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - n) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, wiat bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - o) na terenie 1MN/U, 2MN/U nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej oraz zjazdów;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki, 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 dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. a, pkt 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 16. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RM, 2RM, 3RM ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych, inwentarskich, wiat związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych, w zabudowie zagrodowej, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszczenie usług agroturystyki,
 - c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie dojazdów, miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - f) powierzchnię zabudowy: do 30% powierzchni działki,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - h) wysokość budynków:
 - budynku mieszkalnego: do 9,50 m,
 - pozostałych budynków do 11,0 m,
 - i) wysokość budowli: do 15,0 m,
 - j) liczbę kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - l) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - m) nachylenie połaci dachowych:
 - dachów dwuspadowych i wielospadowych budynku mieszkalnego: 30° - 45°,
 - dachów dwuspadowych i wielospadowych budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, inwentarskiego, wiaty: 25° - 45°,
 - dachów płaskich: do 12°,
 - n) kolor dachów nowoprojektowanych budynków za wyjątkiem dachów płaskich: w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - o) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania, istniejących budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) dostęp z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. b, pkt 5;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

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

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków produkcyjnych, usługowych, składów, budynków magazynowych, budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, wiat, budowli i instalacji przemysłowych, namiotów magazynowych, namiotów usługowych, portierni,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie dojazdów, miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,35 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - e) powierzchnię zabudowy: do 45% powierzchni działki,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki,
 - g) wysokość budynków: do 11,0 m,
 - h) wysokość budowli: do 15,0 m,
 - i) liczbę kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - j) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - k) geometrię dachów: dachy dowolne,
 - l) nachylenie połaci dachowych: do 45°,
 - m) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej, zjazdów;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki, 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 drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu, w tym poprzez dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. c, pkt 4, 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 18. Dla terenów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaika, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1OZE-EF, 2OZE-EF, 3OZE-EF ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, w tym o mocy przekraczającej 100 kW z uwzględnieniem lit. b, c,
 - b) na terenie 1OZE-EF dopuszczenie jednego budynku służącego obsłudze urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki na jednej działce budowlanej,
 - c) zakaz przekroczenia oddziaływania obiektów budowlanych wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii poza strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, określoną na rysunku planu,
 - d) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków oraz miejsc do parkowania, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,1 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - f) powierzchnię zabudowy: do 5% powierzchni działki,
 - g) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki,
 - h) wysokość budynków: do 6,0 m,
 - i) liczbę kondygnacji nadziemnych: 1,
 - j) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - k) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - l) nachylenie połaci dachowych: do 45,
 - m) nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej oraz zjazdów, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - n) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej nie będącej fotowoltaiką oraz zjazdów;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 3:
- a) nie mniejszą niż 5000,0 m², z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, 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 dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. d, pkt 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 19. Dla terenu zieleni krajobrazowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) zieleń krajobrazową, w tym zieleń urządzoną oraz nieurządzoną,
 - b) dopuszczenie niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) dopuszczenie zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych, infrastruktury hydrotechnicznej, pomostów,
 - d) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, dróg pieszych, dróg pieszko-rowerowych, rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 80% powierzchni działki,
 - f) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 20. Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) tereny rolnicze w tym grunty rolne,
 - b) zachowanie zadrzewień śródpolnych,

- c) zachowanie cieków wodnych,
 - d) zakaz lokalizacji budynków,
 - e) dopuszczenie budowli rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) wysokość budowli rolniczych: do 15,0 m,
 - g) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) dopuszczenie dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 21. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2R, 3R, 4R ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) tereny rolnicze w tym grunty rolne,
 - b) zachowanie zadrzewień śródpolnych,
 - c) zachowanie cieków wodnych,
 - d) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych, garażowo - gospodarczych, inwentarskich, wiat związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych, w zabudowie zagrodowej, z uwzględnieniem lit. e,
 - e) dopuszczenie usług agroturystyki,
 - f) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) dopuszczenie dojazdów, miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - i) powierzchnię zabudowy: do 30% powierzchni działki,
 - j) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - k) wysokość budynków:
 - budynku mieszkalnego: do 9,50 m,
 - pozostałych budynków do 11,0 m,
 - l) wysokość budowli: do 15,0 m,
 - m) liczbę kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - n) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - o) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - p) nachylenie połaci dachowych:
 - dachów dwuspadowych i wielospadowych budynku mieszkalnego: 30° - 45°,
 - dachów dwuspadowych i wielospadowych budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, inwentarskiego, wiaty: 25° - 45°,
 - dachów płaskich: do 12°,
 - q) kolor dachów nowoprojektowanych budynków za wyjątkiem dachów płaskich: w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

- a) dostęp z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. b, pkt 5;

3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 22. Dla terenów zadrzewień, pastwisk, łąk i nieużytków, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ, 9RZ, 10RZ, 11RZ ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) tereny zadrzewień, pastwisk, łąk, nieużytków zgodnie z istniejącym użytkowaniem terenów – grunty rolne,
- b) zachowanie i dopuszczenie zadrzewień, zakrzewień,
- c) zachowanie i dopuszczenie rowów melioracyjnych, cieków wodnych, zbiorników wodnych,
- d) zakaz lokalizacji budynków,
- e) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dopuszczenie dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 23. Dla terenu lasów, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
- b) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu,
- c) dopuszczenie infrastruktury technicznej bez zmiany przeznaczenia terenu,
- d) zakaz lokalizacji budynków;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 24. Dla terenu do zalesienia, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZLd, ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) zalesienia,
- b) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu,
- c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zakaz lokalizacji budynków;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 25. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych,

- b) dopuszczenie zadrzewień, zakrzewień,
 - c) dopuszczenie budowy przepustów w celu budowy ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, dojazdów, zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej, rowów melioracyjnych,
 - e) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 26. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) lokalizację drogi wewnętrznej,
 - b) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie chodników, ciągów pieszo – rowerowych, ciągów pieszych, rowerowych;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rogoźna.

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

Przewodniczący
(-) Łukasz Zaranek

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr LXXI/706/2022
Rady Miejskiej w Rogoźnie
z dnia 28 września 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE
W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI MIĘDZYLESIE**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz rozstrzygnięcia Burmistrza Rogoźna w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Międzyzlesie podczas wyłożenia (wyłożenie I) do publicznego wglądu w dniach od 13 kwietnia 2022 r. do 9 maja 2022 r. i w okresie ich składania do dnia 23 maja 2022 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 Rogoźna z dnia 10.06.2022 r. w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie załącznik do uchwały nr LXXI/706/2022 z dnia 28 września 2022 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	18.05.2022	osoba prywatna	1. W związku z proponowanym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębie Międzyzlesie zgłaszam następujące uwagi i wnoszę o zmianę: Zmiana przeznaczenia działki nr 253/6 położonej w Międzyzlesiu 4C oznaczonej na rysunku planu jako 3RM. Wnoszę o zmianę na cele zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Wcześniej były już wydane warunki zabudowy na zabudowę jednorodzinną. Oraz możliwość do prowadzenia działalności gospodarczej usługowej nieuciążliwej.	dz. nr ewid. 253/6 obręb Studzieniec	3RM, 3KDW	x	częściowo nieuwzględniona			Uwaga uwzględniona w części zmiany terenu zabudowy zagrodowej RM na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U.

			2. Zmiana przeznaczenia działki 253/5, oznaczonej jako 3R. Wnoszę o wyłączenie z granic opracowania części działki 253/5	dz. nr ewid. 253/5 obręb Studzieniec	3R, 3RM				x		Teren działki nr ewid. 253/5 został przeznaczony pod zabudowę zagrodową 3RM oraz pod tereny rolnicze R, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno. Przeznaczenie terenów zgodne jest z polityką przestrzenną gminy.
			3. Wnoszę o zmianę szerokości drogi wewnętrznej 3KDW z wykonaniem skosu wjazdowego z terenu ZL z uwagi na niemożliwy wjazd pojazdu ciężarowego z naczepą. Nadleśnictwo Durowo w odpowiedzi na moje pisma nie wyraża zgody na alternatywny dojazd do mojej posesji przez działkę 10183/2.	część dz. nr ewid. 253/1, 253/6, 253/3 obręb Studzieniec	3KDW				x		Uwaga nieuwzględniona z uwagi na ochronę gruntów leśnych.
3.	18.05.2022	osoba prywatna	1. W związku z proponowanym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębie Międzyzlesie zgłaszam następujące uwagi do działki nr 253/1. Kupując moją nieruchomość chciałem mieć w okolicy obszar leśny z dala od zgiełku ulicznego i nadmiaru skupisk ludzkich. Proponowane zmiany i chęć wydzielenia działek burzy to moje poczucie spokoju gdzie na tych terenach przebywają i żywią się zwierzęta leśne. Wpływa to niekorzystnie na cały ekosystem i ingeruje w obszary gdzie przebywają zwierzęta. Taka sytuacja jest nie do	dz. nr ewid. 253/1 obręb Studzieniec	2KDW, 3KDW, 12MN, 13MN, 1MN/U, 2MN/U				x		Uwaga nie uwzględniona. Przeznaczenie działki nr ewid. 253/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), mieszkaniową jednorodzinną lub usługową (MN/U) wraz z drogami wewnętrznymi, zgodnie jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

			zaakceptowania.						przestrzennego gminy Rogoźno.
			2. Kolejnym punktem jest mój sprzeciw na budowanie farmy fotowoltaicznej na obszarze działki nr 251/24. Budzi to moje obawy, że będzie to negatywnie oddziaływać na zdrowie ludzi i zwierząt przebywających na stałe w otoczeniu w/w obiektu.	część dz. nr ewid. 251/24 obręb Studzieniec	1OZE-EF, 2OZE-EF, 3OZE-EF, 4OZE-E0F, 5OZE-EF, 6OZE-EF		x		Uwaga nie uwzględniona. Przeznaczenie części działki nr ewid. 251/24 pod tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaikę, zgodnie jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno.
4.	18.05.2022	osoba prywatna	W związku z proponowanym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębie Międzyzlesie zgłaszam następującą uwagę i proszę o zmianę: Zmiana przeznaczenia działki 253/3 położonej w Międzyzlesiu 4B oznaczonej na rysunku planu jako dwie części: 14MN oraz 3R i wnoszę o zmianę na cele zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej całej działki 253/3.	dz. nr ewid. 253/3 obręb Studzieniec	3R, 14MN, 3KDW		x		Teren działki nr ewid. 253/3 został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową 14MN oraz pod tereny rolnicze 3R, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno. Wyznaczenie zabudowy mieszkaniowej na terenie 3R naruszyłoby ustalenia ww. Studium.
5.	23.05.2022	osoba prywatna	1. Działając na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022	część dz. nr ewid. 244/5, 247, 242, 243/2 obręb Studzieniec	1R		x		Teren części działek nr ewid. 244/5, 247, 242, 243/2 został przeznaczony pod

			<p>poz. 503 ze zm.) (dalej zwanym u.p.z.p.), po zapoznaniu się z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Międzyzlesie (dalej MPZP lub projekt planu), zgłaszamy uwagi do ww. projektu planu i tym samym kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu. Jednocześnie wnosimy o dokonanie zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu z uwzględnieniem poniższych uwag, dotyczących terenów w projekcie planu oznaczonych symbolami 1R poprzez: Usunięcie zapisów przeznaczających ww. tereny pod tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolem 1R § 20 projektu planu</p>						tereny rolnicze 1R, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno.
			<p>2. Przeznaczenie ww. terenów pod tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych zgodnie z załącznikiem graficznym i ustalenie:</p> <p>1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych, inwentarskich, wiat związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych, w zabudowie zagrodowej z uwzględnieniem lit. b</p> <p>b) dopuszczenie usług agroturystyki,</p> <p>c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych,</p>	<p>dz. nr ewid. 244/5, 247, 242, 243/2 obręb Studzieniec</p>	1R			x	<p>Uwaga nieuwzględniona. Na terenie objętym planem, wzdłuż drogi 5KDW wyznaczono wyłącznie jeden rząd zabudowy zagrodowej na terenie 2R. Jest to celowe założenie kształtujące ład przestrzenny w granicach przedmiotowego planu. Wprowadzanie kolejnych rzędów zabudowy zagrodowej, w „głębi” terenu rolniczego 1R nie stanowi kontynuacji linii zabudowy</p>

			<p>przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>d) dopuszczenie dojeżdż, dojazdów, miejsce do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,</p> <p>f) powierzchnię zabudowy: do 30% powierzchni działki,</p> <p>g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki,</p> <p>h) wysokość budynków: – budynku mieszkalnego: do 9,50 m – pozostałych budynków: do 11,0 m</p> <p>i) wysokość budowli: do 15,0 m,</p> <p>j) liczbę kondygnacji nadziemnych: do 2,</p> <p>k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,</p> <p>l) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,</p> <p>m) nachylenie połaci dachowych: – dachów dwuspadowych i wielospadowych budynku mieszkalnego: 30°-45°, – dachów dwuspadowych i wielospadowych budynku garażowego, garażowo – gospodarczego, inwentarskiego, wiaty: 25°-45°, – dachów płaskich: do 12°,</p> <p>n) kolor dachów nowoprojektowanych budynków za wyjątkiem</p>						względem istniejącej zabudowy wzdłuż drogi 5KDW i przyczyni się do nadmiernej intensyfikacji zabudowy na obszarach rolniczych.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>dachów płaskich: w odcieniu ceglasczerwonym, brązowym lub grafitowym,</p> <p>o) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki istniejących budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki;</p> <p>2. Zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:</p> <p>a) Dostęp z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>b) lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. b, pkt 5 MPZP.</p> <p>Składający uwagi są właścicielami nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o nr geodezyjnych 247/2 obręb Studzieniec, w projekcie planu wchodzących w skład terenów oznaczonych symbolami 1R. Tereny będące przedmiotem składanych uwag zostały przeznaczone w § 20 projektu MPZP pod tereny rolnicze z jednoczesnym zakazem lokalizacji budynku. Zapis ten jest niezgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogoźno wprowadzonego Uchwałą Nr XX/160/2019 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 30 października 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogoźno (dalej Studium). Przytoczono zapisy Studium (pkt. 1.2. Wytyczne w zakresie kształtowania struktury przestrzennej gminy str. 148 oraz str. 103 i 151). W żadnym miejscu Studium przedmiotowy teren nie</p>							
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

			został wyłączony z możliwości zabudowy. Co więcej wobec terenu tego jako „rolniczego niższych klas bonitacyjnych” została wprost przewidziana zabudowa zagrodowa jako funkcja towarzysząca lub uzupełniająca. Zatem zapisy zakazujące zabudowy na tym terenie są niezgodne ze Studium. Zgodnie z art. 20 u.p.z.p. „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”. W tej sytuacji pozostawienie zapisów powoduje niemożność uchwalenia MPZP zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie należy wskazać, iż proponowana zmiana w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu jest spójna z innymi terenami objętymi MPZP gdzie dopuszczono zabudowę zagrodową (§16 MPZP). W załączeniu składający uwagi, przedstawia koncepcję zagospodarowania wskazanego terenu poprzez zabudowę zagrodową. Powyższe wskazuje, że zabudowa miałaby charakter spójny z obecnie istniejącą zabudową, a także planowaną w MPZP. Warto wskazać, iż tereny objęte MPZP zostały nasycone w zakresie zabudowy zagrodowej uzupełniającej wobec terenów rolnych, a zabudowa zagrodowa pozwoli na ich zrównoważony rozwój zgodny z kierunkami wyznaczonymi i przewidzianymi przez Studium. Składający uwagi są rolnikami prowadzącymi gospodarstwo rolne.								
7.	23.05.2022	osoba prywatna reprezentowana przez pełnomocnika Grzegorza Bartkowiaka RGGB Kancelaria	1. Wnoszę o wyłączenie z projektu planu terenu będącego współwłasnością mojego Mandanta z opracowania planu miejscowego w części: (1) Pasa szerokości ok. 40 m na terenie przeznaczonym w projekcie planu jako 11RZ i	część dz. nr ewid. 251/24, 248/57 obręb Studzieniec	10ZE-EF, 30ZE-EF, 40ZE-E0F, 50ZE-EF, 60ZE-EF, ., 8RZ, 10RZ, 11RZ,				x		Tereny części działek nr ewid. 251/24, 248/57 zostały przeznaczone pod tereny zadrzewień, pastwisk, łąk i

		Prawna ul. Krzywa 5/1 60-118 Poznań	przylegającym bezpośrednio do terenu 18MN, (2) Pasa szerokości ok. 26 do 40 m (zawsze 40 m od granic obecnie wydzielonych działek na terenie 9MN) na terenie przeznaczonym w projekcie planu jako 10RZ i przylegającym bezpośrednio do terenu 9 MN, (3) Pasa szerokości ok. 40 m na terenie przeznaczonym w projekcie planu jako 8RZ i przylegającym bezpośrednio do terenu 7MN, (4) Pasa szerokości ok. 26 m (zawsze 40 m od granic obecnie wydzielonych działek na terenie 8MN) na terenie przeznaczonym w projekcie planu jako 1OZE-EF i przylegającym bezpośrednio do terenu 8MN, (5) Pasa szerokości ok. 26 m (zawsze 40 m od granic obecnie wydzielonych działek na terenie 10MN) na terenie przeznaczonym w projekcie planu jako 3OZE-EF, części terenu 4OZE-EF, części terenu 5OZE-EF i części terenu 6OZE-EF przylegającym bezpośrednio do terenu 10MN. Zgodnie z załączoną mapką						nieużytków (RZ) oraz tereny urzędzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaikę (OZE-EF), zgodnie jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno. Przeznaczenie terenów zgodnie jest z polityką przestrzenną gminy.
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

WYŁOŻENIE II
od dnia 1 sierpnia 2022 r. do 23 sierpnia 2022 r.
Termin na wniesienie uwag do dnia 6 września 2022 r.

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 Rogoźna z dnia 16.09.2022 r. w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie załącznik do uchwały nr LXXI/706/2022 z dnia 28 września 2022 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	06.09.2022	osoba prywatna	Niniejszym wnoszę o wyłączenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Międzyzlesie, oznaczonego w ewidencji gruntów działką 247/2 położoną w obrębie geodezyjnym Studzieniec, gmina Rogoźno. Prośbę swą motywuję tym, iż działka 246/11 i działka 246/9 w obecnej propozycji są wyłączone z proponowanego planu zagospodarowania, natomiast działka 247/2 została objęta sporządzeniem planu. Obecnie jestem na etapie prac związanych ze scaleniem (połączeniem) w/w działek, wynikiem czego powstanie jedna działka, dla której część będzie objęta planem natomiast druga część nie. Skutkowac będzie to tym, że w przyszłości wszystkie prace geodezyjno-prawne będą musiały uwzględniać granice obszaru objętego i nieobjętego planem.	dz. nr ewid. 247/2 obręb Studzieniec	1R, 7RZ, 5KDW		x			Uwaga nie uwzględniona. Przeznaczenie działki nr ewid. 247/2, obręb Studzieniec, zgodne jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno.

2.	06.09.2022	osoba prywatna	<p>1. Działając na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503) (dalej zwanym u.p.z.p.), po zapoznaniu się z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Międzyzlesie (dalej MPZP lub projekt planu), zgłaszamy uwagi do ww. projektu planu i tym samym kwestionuję część ustaleń przyjętych w projekcie tego planu. Jednocześnie wnosimy o dokonanie zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu z uwzględnieniem poniższych uwag, dotyczących terenów w projekcie planu oznaczonych symbolami 1R poprzez: usunięcie zapisów przeznaczających ww. tereny pod tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolem 1R, §20 projektu planu.</p>	dz. nr ewid. 243/2, 242, 247, 244/5 obręb Studzieniec	1R	x				Uwaga nie uwzględniona. Przeznaczenie działek nr ewid. 243/2, 242, 247/2, 244/5, obręb Studzieniec, zgodne jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno.
			<p>2. Przeznaczenie w/w. terenów pod tereny rolnicze z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych zgodnie z załącznikiem graficznym i ustalenie:</p> <p>1) W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:</p> <p>a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych, inwentarskich, wiat związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych, w zabudowie zagrodowej z uwzględnieniem lit. b</p> <p>b) dopuszczenie usług</p>			x				Uwaga nie uwzględniona. Przeznaczenie działek nr ewid. 243/2, 242, 247/2, 244/5, obręb Studzieniec, zgodne jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno. Z ustaleń Studium nie wynika, aby tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych musiały zostać

			<p>agroturystyki,</p> <p>c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>d) dopuszczenie dojeżdż, dojazdów, miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,</p> <p>f) powierzchnię zabudowy: do 30% powierzchni działki,</p> <p>g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki,</p> <p>h) wysokość budynków: - budynku mieszkalnego: do 9,50 m - pozostałych budynków: do 11,0 m</p> <p>i) wysokość budowli: do 15,0 m,</p> <p>j) liczbę kondygnacji nadziemnych: do 2,</p> <p>k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,</p> <p>l) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,</p> <p>m) nachylenie połaci dachowych: - dachów dwuspadowych i wielospadowych budynku mieszkalnego: 30°-45°, - dachów dwuspadowych i wielospadowych budynku garażowego, garażowo – gospodarczego, inwentarskiego, wiaty: 25°-45°, - dachów płaskich: do 12°,</p> <p>n) kolor dachów nowoprojektowanych budynków za wyjątkiem</p>						<p>przeznaczone pod zabudowę zagrodową. Zapisy Studium wskazują, że zabudowa zagrodowa może być funkcją towarzyszącą lub uzupełniającą, a nie obowiązującą. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 9 w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu objętego uwagami, stanowiącą załącznik do niniejszej uwagi, na terenie 1R mają powstać cztery odrębne skupiska zabudowy zagrodowej składające się każda z czterech budynków. Wprowadzenie tak intensywnej zabudowy zagrodowej na terenie 1R, w drugiej linii zabudowy od strony drogi SKDW, która na</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			<p>dachów płaskich: w odcieniu ceglasczerwonym, brązowym lub grafitowym,</p> <p>o) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki istniejących budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki;</p> <p>2) Zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:</p> <p>a) Dostęp z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>b) lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. b, pkt 5 MPZP.</p> <p>Składający uwagi są właścicielami nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę o nr geodezyjnych 247/2 obręb Studzieniec, w projekcie planu wchodzących w skład terenów oznaczonych symbolami 1R. Tereny będące przedmiotem składanych uwag zostały przeznaczone w § 20 projektu MPZP pod tereny rolnicze z jednoczesnym zakazem lokalizacji budynku. Zapis ten jest niezgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogoźno wprowadzonego Uchwałą Nr XX/160/2019 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 30 października 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogoźno (dalej Studium). Przytoczono zapisy Studium (pkt. 1.2. Wytyczne w zakresie kształtowania struktury przestrzennej gminy str. 148 oraz str. 103 i 151). W żadnym miejscu Studium przedmiotowy teren nie został wyłączony z możliwości</p>							<p>obszarze objętym planem nie występuje wpływ negatywnie na utrzymanie ład przestrzennego terenu objętego planem.</p> <p>Na terenie objętym planem, wzdłuż drogi SKDW wyznaczono wyłącznie jeden rząd zabudowy zagrodowej na terenie 2R. Jest to celowe założenie kształtujące ład przestrzenny w granicach przedmiotowego planu.</p> <p>Wprowadzanie kolejnych rzędów zabudowy zagrodowej, w „głębi” terenu rolniczego 1R nie stanowi kontynuacji linii zabudowy względem istniejącej zabudowy wzdłuż drogi SKDW i przyczyni się do nadmiernej intensyfikacji zabudowy na obszarach rolniczych na tyłach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>zabudowy. Co więcej wobec terenu tego jako „rolniczego niższych klas bonitacyjnych” została wprost przewidziana zabudowa zagrodowa jako funkcja towarzysząca lub uzupełniająca. Zatem zapisy zakazujące zabudowy na tym terenie są niezgodne ze Studium. Zgodnie z art. 20 u.p.z.p. „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”. W tej sytuacji pozostawienie zapisów powoduje niemożność uchwalenia MPZP zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jednocześnie należy wskazać, iż proponowana zmiana w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu jest spójna z innymi terenami objętymi MPZP gdzie dopuszczono zabudowę zagrodową (§16 MPZP). W załączeniu składający uwagi, przedstawia koncepcję zagospodarowania wskazanego terenu poprzez zabudowę zagrodową. Powyższe wskazuje, że zabudowa miałaby charakter spójny z obecnie istniejącą zabudową, a także planowaną w MPZP. Warto wskazać, iż tereny objęte MPZP zostały nasycone w zakresie zabudowy zagrodowej uzupełniającej wobec terenów rolnych, a zabudowa zagrodowa pozwoli na ich zrównoważony rozwój zgodny z kierunkami wyznaczonymi i przewidzianymi przez Studium. Składający uwagi są rolnikami prowadzącymi gospodarstwo rolne.</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr LXXI/706/2022
Rady Miejskiej w Rogoźnie
z dnia 28 września 2022 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Międzylesie, 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 2022 r. poz. 503), art.7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) Rada Miejska w Rogoźnie rozstrzyga co następuje:

§1

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe podmioty, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.

§2

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowym, 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 cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości oraz zainteresowanych podmiotów.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXI/706/2022

Rady Miejskiej w Rogoźnie

z dnia 28 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę