



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 27 listopada 2023 r.

Poz. 10502

### UCHWAŁA NR LXXXVI/933/2023 RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE

z dnia 27 września 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Rolnej w Rogoźnie.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami ) oraz uchwały nr LII/501/2021 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 25 sierpnia 2021 r. Rada Miejska w Rogoźnie uchwala co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Rolnej w Rogoźnie, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze wsi Garbatka, Ruda obręb Gościejewo oraz w rejonie ul. Rolnej w Rogoźnie na części obszaru 2MN/U, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Rogoźnie Nr XX/160/2019 z dnia 30 października 2019 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1: 1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do planu - stanowiące załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3,
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – stanowiący załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Rogoźnie;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;

- 5) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna elewacja frontowa budynku mieszkalnego, przed którą mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality oraz schody;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy zabudowy z wyłączeniem małej architektury, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) obowiązujące linie zabudowy;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) wymiarowanie w metrach.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 14, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

## **DZIAŁ II. Przeznaczenie terenów**

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenie terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku symbolem: MNU.

## **DZIAŁ III.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu**

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2. Dla terenów położonych w obrębie linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się realizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio na granicy.

## **DZIAŁ IV.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ V.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa historyczna znajdująca się w Rejestrze Zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występuje obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

3. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.
4. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

#### **DZIAŁ VI.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

#### **DZIAŁ VII.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65<sup>0</sup> do 90<sup>0</sup>;
- 3) minimalne powierzchnie działek 600m<sup>2</sup>.

#### **DZIAŁ VIII.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 10. 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

#### **DZIAŁ IX.**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **DZIAŁ X.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

§ 12. 1. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

#### **DZIAŁ XI.**

##### **Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów**

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: usług nieuciążliwych dla środowiska, wbudowanych, wolnostojących lub zblokowanych z budynkiem mieszkalnym do maks. 45% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku usługowego na działce budowlanej;

- 4) lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na działce budowlanej;
- 5) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno – usługowego III kondygnacje nadziemne;
- 6) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego lub usługowego maksymalnie wysokość 10,0m;
- 7) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie wysokość 6,0m;
- 8) dla budynków krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci  $15^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ;
- 9) maksymalną wysokość budowli 6,0m od poziomu terenu;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,10 - rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,50 - rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) maksymalną powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 50%;
- 13) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 25% powierzchni działki budowlanej;
- 14) lokalizację minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej, oraz minimalnie 1 stanowisko parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie stanowisk parkingowych na działce budowlanej;
- 15) realizację niezbędnej infrastruktury technicznej.

## **DZIAŁ XII.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**

§ 14. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu;
- 2) należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 10 realizowanych stanowisk postojowych;
- 3) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 5) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 6) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu zabudowy do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do systemu kanalizacji deszczowej oraz do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 9) odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 10) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 11) do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;

- 12) prawo do realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 13) maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,
- 15) urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

### **DZIAŁ XIII.**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 15. Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rogoźna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
(-) Łukasz Zaranek






# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY ROLNEJ W ROGOŹNIE

## RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LXXXVI/933/2023  
RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE  
Z DNIA 27 września 2023 r.

0 50 SKALA 1: 1000

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  ISTNIEJĄCA ZABUDOWA




WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ROGOŹNO



-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  DROGI GMINNE
-  DROGA WOJEWÓDZKA 241

PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA, PLAC KOLEGIACKI 4/8, 61-841 POZNAŃ  
MGR INŻ. ARCH. DOROTA FRYNÓT - HAŁABURDZIN (ZDOLN. 2-183)  
MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ HAŁABURDZIN



wrzesień 2023

**Załącznik Nr 2**  
**do Uchwały Nr LXXXVI/933/2023**  
**Rady Miejskiej w Rogoźnie**  
**z dnia 27.09.2023 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego w rejonie ul. Rolnej w Rogoźnie**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) Rada Miejska w Rogoźnie rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag złożonych do wyłożonego projektu planu miejscowego nie rozstrzyga się, o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Rolnej w Rogoźnie.

**UZASADNIENIE**

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.05.2023 r. do 13.06.2023 r. Dnia 06.06.2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 28.06.2023r. W ustawowym terminie nie wniesiono uwag. Ponowne wyłożenie nastąpiło w dniach od 10.08.2023 r. do 31.08.2023 r., dyskusja publiczna odbyła się 30.08.2023 r., natomiast uwagi do projektu planu można było składać do 15.09.2023 r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag.

**Załącznik Nr 3**  
**do Uchwały Nr LXXXVI/933/2023**  
**Rady Miejskiej w Rogoźnie**  
**z dnia 27.09.2023 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami ) Rada Miejska w Rogoźnie rozstrzyga, co następuje:

**§1.1** Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Rolnej w Rogoźnie wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji ścieków sanitarnych.

1. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Rogoźno, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem jako priorytetowej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Rogoźno i właściwego zakładu branżowego.

**§2.** Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Gminy Rogoźno;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXVI/933/2023

Rady Miejskiej w Rogoźnie

z dnia 27 września 2023 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**