

UCHWAŁA NR LIV/514/2021
RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE
z dnia 29 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miejscowości Rożnowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), Rada Miejska w Rogoźnie uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miejscowości Rożnowice zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno, zatwierdzonej 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 – część graficzna zwana „rysunkiem planu”, opracowana w skali 1:2000 i zatytułowana: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miejscowości Rożnowice”;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – 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 gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego o powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, na działce budowlanej mierzonej na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;

- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 9) **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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2) teren usług turystyki z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem UT/US;
- 3) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R;
- 5) tereny zadrzewień, pastwisk, łąk i nieużytków, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ, 9RZ, 10RZ, 11RZ, 12RZ, 13RZ, 14RZ, 15RZ, 16RZ, 17RZ;
- 6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS;
- 8) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem IT;
- 9) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW.

§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 w obszarze ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z uwzględnieniem pkt 3 -5;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren przez takie elementy budynku jak okapy i gzymsy, balkony, 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 liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, bez prawa rozbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 6) 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;

- 7) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji;
- 8) 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) na terenie 7WS przedsięwzięć polegających na gospodarowaniu wodą w rolnictwie w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz wydobywania kruszywa naturalnego;
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 6) 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 - mikroinstalacji oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 5, 7;
- 7) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 9;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny oznaczone symbolem:
 - a) MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) w przypadku lokalizacji w granicach terenu 2R zabudowy zagrodowej, zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) UT/US zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 10) 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;
- 11) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zakaz zmiany w sposób trwały konfiguracji terenu;
- 13) zakaz realizacji nowych sztucznych zbiorników wodnych, w tym stawów hodowlanych, z uwzględnieniem §16 pkt 1 lit. b, §19 pkt 1 lit. c, §21 pkt 1 lit. d;
- 14) 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.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: na terenach UT/US, 1R, 3KDW, 11RZ, 12RZ, 13RZ, 7WS, 1Z, 2Z, 4KDW dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu w granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych określonych na rysunku planu, obszar AZP 46-27/10, 9 obowiązek zachowania przepisów odrębnych, w tym ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami.

§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 planu ochronę obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko – Wągrowiecka” granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
- 2) w graniach planu ochronę obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB300015 granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach planu za wyjątkiem części terenu MN/U, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ochronę obszaru Natura 2000 „Dolina Wełny” PLH300043, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
- 4) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 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 planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 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 planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 7;
- 6) zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, 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 planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 7;

- 7) na terenach określonych w pkt 5, 6, położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, a także możliwość odstępstwa od nich, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią;
- 8) udokumentowane złoża kruszywa naturalnego nr 18483 "Jaracz MD" oraz nr 7596 "Jaracz II", których granice określono na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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/U: nie mniejszą niż 1000 m²,
 - dla terenów UT/US: nie mniejszą niż 1500 m²,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - b) minimalną szerokość frontu działki gruntu, z uwzględnieniem lit. c:
 - dla terenów MN/U, UT/US: nie mniejszą niż 20,0 m,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - c) powierzchnia nowo wydzielanych działek gruntu oraz minimalna szerokość frontu działki gruntu nie dotyczy działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej,
 - d) kąt położenia granic działek 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 sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu jej skablowania;
- 3) zachowanie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne;
- 5) 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 drogi publicznej, dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość drogi publicznej, 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 w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenie MN/U, UT/US:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50,0m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) na terenie 2R:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej: nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku lecz nie mniej niż 1 miejsce na każdy pokój gościnny w agroturystyce;
- 4) 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 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 z uwzględnieniem pkt 5 oraz §8 pkt 5, 6, 7;
- 5) 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 5, 6, 7;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §8 pkt 5, 6, 7;
- 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) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 11) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, w tym przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) 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 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/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, jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczych oraz jednej wiaty,
 - b) utrzymuje się istniejące budynki usługowe z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania,
 - c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie dojazdów, miejsc parkingowych, 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 zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 9,50 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: do 6,0 m,
 - wiaty: do 5,0 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, dachy płaskie,
 - l) nachylenie połaci dachowych:
 - dachów dwuspadowych i wielospadowych: 30° - 45°,
 - dachów płaskich: do 12°,
 - m) kolor dachów nowoprojektowanych budynków za wyjątkiem dachów płaskich: w odcieniu ceglasczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - n) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, istniejących budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki,
 - o) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, wiat bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 1000,0 m², za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń

- infrastruktury technicznej, dojść, 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 terenu drogi publicznej KDD oraz z drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicami planu, w tym poprzez teren drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. a, pkt 4;
 - 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§15

Dla terenu usług turystyki z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem UT/US ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji na jednej działce jednego wolno stojącego budynku usługowego – usług turystyki, sportu lub rekreacji z dopuszczeniem wbudowanych, dobudowanych garaży, jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo garażowo-gospodarczych oraz jednej wiaty, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc parkingowych, 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 60% powierzchni działki,
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku usługowego, mieszkalnego: do 9,50 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego: do 6,0 m,
 - wiaty: do 5,0 m,
 - i) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku usługowego, mieszkalnego: 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, dachy płaskie,
 - l) nachylenie połaci dachowych:
 - dachów dwuspadowych i wielospadowych: 30° - 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;

- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki, z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 1500,0 m², 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 terenu dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) lokalizację miejsc postojowych z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. a, pkt 4;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§16

Dla terenów zieleni krajobrazowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zielen krajobrazową,
 - b) dopuszczenie rowów melioracyjnych, urządzeń melioracji wodnej, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 80% powierzchni działki,
 - e) zakaz budowy budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z terenu dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§17

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 istniejących cieków wodnych,
 - d) zakaz budowy budynków,
 - e) dopuszczenie sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszczenie dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z terenu dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§18

Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2R ustala się:

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

- b) zachowanie zadrzewień śródpolnych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji zabudowy zagrodowej,
 - d) dopuszczenie usług agroturystyki,
 - e) dopuszczenie sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) dopuszczenie dojazdów, miejsc parkingowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - h) powierzchnię zabudowy: do 30% powierzchni działki,
 - i) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 50% powierzchni działki,
 - j) wysokość zabudowy: do 9,50 m,
 - k) liczbę kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - l) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - m) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - n) nachylenie połaci dachowych:
 - dachów dwuspadowych i wielospadowych: 30° - 45°,
 - dachów płaskich: do 12°,
 - o) kolor dachów nowoprojektowanych budynków za wyjątkiem dachów płaskich: w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - p) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego, garażowo-gospodarczego, wiaty bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5m od granicy działki;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) dostęp z terenu dróg publicznych, w tym zlokalizowanych 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 4;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§19

Dla terenów zadrzewień, pastwisk, łąk i nieużytków, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ, 9RZ, 10RZ, 11RZ, 12RZ, 13RZ, 14RZ, 15RZ, 16RZ, 17RZ ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) tereny zadrzewień, pastwisk, łąk, nieużytków zgodnie z istniejącym użytkowaniem terenów – użytki rolne,
 - b) zachowanie i dopuszczenie zadrzewień, zakrzewień,
 - c) zachowanie i dopuszczenie rowów melioracyjnych, cieków wodnych, urządzeń melioracji wodnej,
 - d) zakaz budowy 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 terenu dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§20

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urzędnia lasu,
 - b) zachowanie terenów w dotychczasowym użytkowaniu,
 - c) dopuszczenie infrastruktury technicznej bez zmiany przeznaczenia terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z terenu dróg publicznych, w tym zlokalizowanych 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 wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS 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, mostów w celu budowy ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, dojsć, dojazdów,
 - d) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej, rowów melioracyjnych,
 - e) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z terenu dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez drogi wewnętrzne, dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§22

Dla terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem IT ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczenie dojsć, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - d) powierzchnię zabudowy: do 30% powierzchni działki,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - f) wysokość zabudowy: do 5,50 m,
 - g) liczbę kondygnacji nadziemnych: 1,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
 - j) nachylenie połaci dachowych: do 45°;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z terenu dróg publicznych, w tym zlokalizowanych 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 drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi publicznej klasy dojazdowej,
 - 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%.

§24

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW 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%.

§25

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia Uchwały Nr XLVII/443/98 Rady Miejskiej Rogoźna z dnia 28 maja 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy dla terenu „nad starą Flintą” we wsi Jaracz (Dz. Urz. Woj. Piłskiego Nr 16 z 06.07.1998 r.).

§26

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rogoźna.

§27

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