

**Uchwała Nr ...../..../ 2022  
Rady Miejskiej w Rogoźnie  
z dnia .....2022 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kościuszki i Nowej w Rogoźnie stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kościuszki i Nowej na części obszaru U-5 .

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r. poz.559 ze zmianami ), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ) oraz uchwały nr LII/502/2021 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 25 sierpnia 2021 r. Rada Miejska w Rogoźnie uchwała co następuje:

**Dział I  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kościuszki i Nowej w Rogoźnie, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kościuszki i Nowej na części obszaru U-5, 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: 000.

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 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kościuszki i Nowej w Rogoźnie - 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) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy zabudowy z wyłączeniem małej architektury, ogrodzeń, dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 12) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 13) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonymi liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość. Pojęcie „przestrzeni publicznej” należy traktować jako

przeciwstawne w stosunku do pojęcia „przestrzeni prywatnej” i nietożsame z „obszarem przestrzeni publicznej”.

§ 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;
  - 7) istniejący komin podlegający ochronie.
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 przeznaczenia terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolem: MWU.

## **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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MWU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W przypadku stwierdzenia wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, obowiązek podjęcia skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom hałasu w granicach terenu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

## **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 i Gminnej Ewidencji Zabytków.
2. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.
3. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.
4. Na obszarze objętym planem ochronie podlega wartościowy architektonicznie istniejący murowany komin oznaczony na rysunku planu dla którego ustala się dopuszczenie remontu i odbudowy z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony konserwatorskiej.

## **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 1000m<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 terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MWU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) budynków mieszkalno - usługowych wielorodzinnych,
  - c) usług nieuciążliwych wbudowanych w parter budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - d) wiat śmietnikowych,
  - e) placów zabaw,
  - f) boisk i urządzeń sportowych,
  - g) ścieżek pieszych i rowerowych,
  - h) dojazdów i miejsc parkingowych,
  - i) wiat parkingowych,
  - j) obiektów małej architektury;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny wskaźnik intensywności dla nowej zabudowy – 0,20 - rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
  - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,50 - rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej – 50%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki – 30%;
- 4) prawo realizacji budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych o wysokości minimalnie II i maksymalnie IV kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 5) prawo realizacji poddasza użytkowego budynków o których mowa w pkt 4 jako:

- a) krytego dachem płaskim, wycofanego o minimum 0,5m względem dolnych kondygnacji budynku od strony linii zabudowy, o maksymalnej wysokości do gzymsu 14,0 m,
- b) lub krytego dachem spadzistym w formie dachu dwuspadowego lub wielospadowego o nachyleniu połaci dachowych 25° – 50° oraz o maksymalnej wysokości do okapu - 10,0 m i o maksymalnej wysokości do kalenicy – 16,0 m;
- 6) maksymalną wysokość wiat parkingowych – 4,0 m;
- 7) maksymalną wysokość budowli - 6,0 m;
- 8) lokalizację min. 1,5 stanowiska parkingowego na każdy lokal mieszkalny łącznie: w obrębie wbudowanych miejsc parkingowych, parkingu otwartego i wiat parkingowych na własnym terenie działki;
- 9) lokalizację dodatkowo min. 1 stanowiska parkingowego na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie miejsc postojowych na własnym terenie działki budowlanej;
- 10) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 11) minimalna wielkość działki budowlanej 2500 m<sup>2</sup>;
- 12) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych oraz innych obiektów infrastruktury technicznej na działkach o wielkości min. 35 m<sup>2</sup>.

## **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 przyległych dróg publicznych położonych 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 terenu dróg do systemu kanalizacji deszczowej oraz do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 9) docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 10) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków rozsączających ścieki w grunt;
- 11) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 12) do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;
- 13) prawo do realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 14) maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,
- 16) 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 w Rogoźnie

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC KOŚCIUSZKI I NOWEJ W ROGOŹNIE

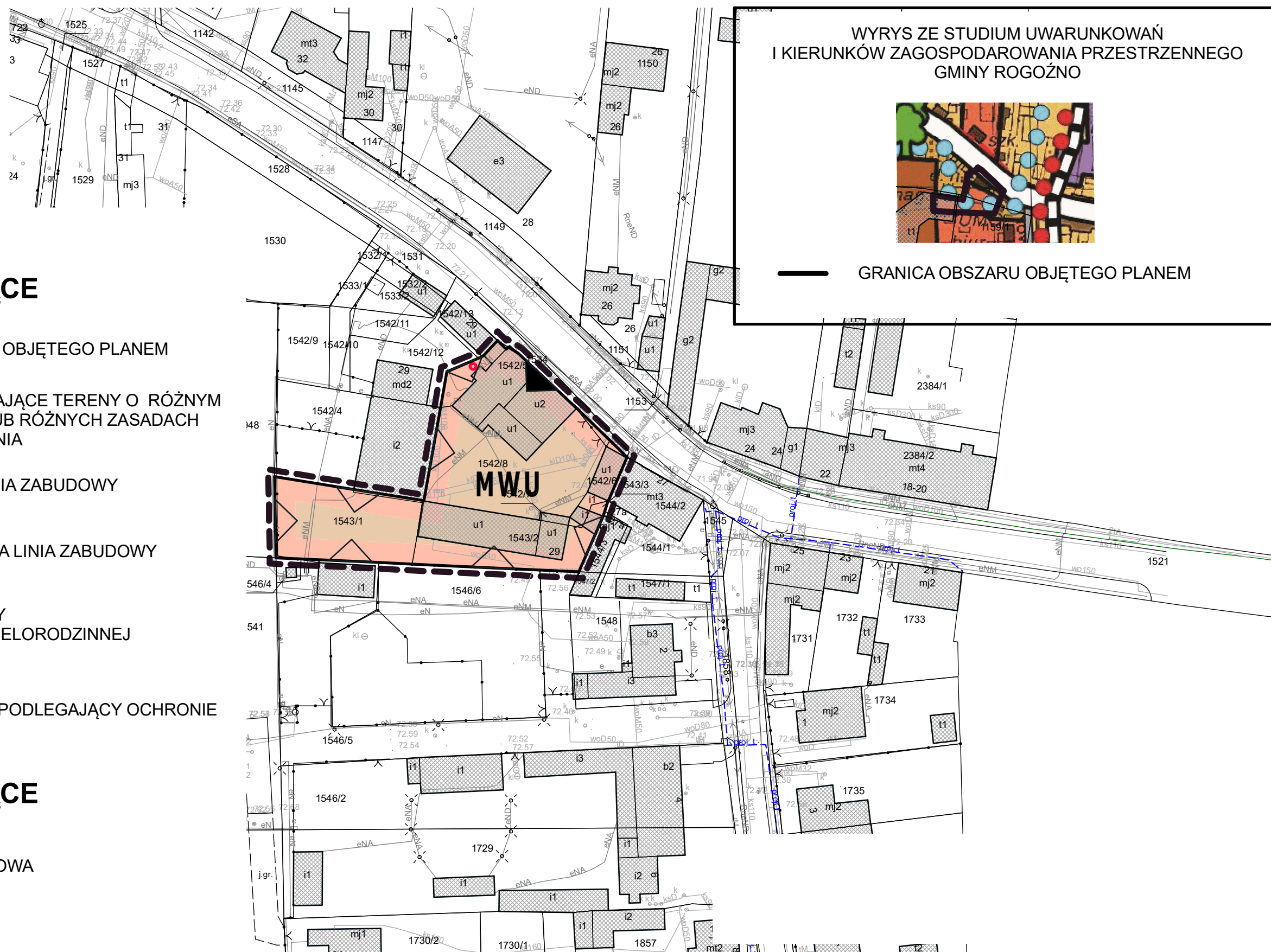
## RYSUNEK PLANU



SKALA 1: 1000

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR.... / .... / 2022  
RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE  
Z DNIA ..... 2022 r.

UCHWAŁA OGŁOSZONA  
W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWODZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
POZ. ....  
Z DNIA ..... 2022 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ROGOŹNO



— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM  
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH  
ZAGOSPODAROWANIA



OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY



NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY



TERENY ZABUDOWY  
MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ  
Z USŁUGAMI



ISTNIEJĄCY KOMIN PODLEGAJĄCY OCHRONIE

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



ISTNIEJĄCA ZABUDOWA