

**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 Międzylesie 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 Międzylesie zgłaszam następujące uwagi i wnoszę o zmianę: Zmiana przeznaczenia działki nr 253/6 położonej w Międzylesiu 4C oznaczonej na rysunku planu jako 3RM. Wnoszę o zmianę na cele zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Wcześniej były już wydane warunki zabudowy na zabudowę jednorodzinna. 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					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					Uwaga nieuwzględniona z uwagi na ochronę gruntów leśnych.
3.	18.05.2022	osoba prywatna	1. W związku z proponowanym planem zagospodarowania przestrzennego w obrębie Międzyzylesie 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					Uwaga nie uwzględniona. Przeznaczenie działki nr ewid. 253/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), mieszkaniową jednorodzinną lub usługową (MN/U) wraz z drogami wewnętrznymi, zgodne 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, zgodne 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 Międzyzylesie zgłaszam następującą uwagę i proszę o zmianę: Zmiana przeznaczenia działki 253/3 położonej w Międzyzylesiu 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 naruszyłyby 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 Międzyzylesie (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>						<p>tereny rolnicze 1R, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno.</p>
			<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, 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>względem istniejącej zabudowy wzdłuż drogi 5KDW i przyczyni się do nadmiernej intensyfikacji zabudowy na obszarach rolniczych.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>dachów płaskich: w odcieniu ceglastoczerwonym, 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).</p> <p>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>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<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.</p>							
7.	23.05.2022	<p>osoba prywatna reprezentowana przez pełnomocnika Grzegorza Bartkowiaka RGGB Kancelaria</p>	<p>1. Wnoszę o wyłączenie z projektu planu terenu będącego współwłasnością mojego Mandanta z opracowania planu miejscowego w części:</p> <p>(1) Pasa szerokości ok. 40 m na terenie przeznaczonym w projekcie planu jako 11RZ i</p>	<p>część dz. nr ewid. 251/24, 248/57 obręb Studzieniec</p>	<p>10ZE-EF, 30ZE-EF, 40ZE-E0F, 50ZE-EF, 60ZE-EF, 8RZ, 10RZ, 11RZ,</p>			<p>x</p>		<p>Tereny części działek nr ewid. 251/24, 248/57 zostały przeznaczone pod tereny zadrzewień, pastwisk, łąk i</p>

		<p>Prawna ul. Krzywa 5/1 60-118 Poznań</p>	<p>przylegającym bezpośrednio do terenu 18MN,</p> <p>(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,</p> <p>(3) Pasa szerokości ok. 40 m na terenie przeznaczonym w projekcie planu jako 8RZ i przylegającym bezpośrednio do terenu 7MN,</p> <p>(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,</p> <p>(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.</p> <p>Zgodnie z załączoną mapką</p>							<p>nieużytków (RZ) oraz tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaikę (OZE-EF), zgodne jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno. Przeznaczenie terenów zgodne jest z polityką przestrzenną gminy.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	---

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 chwały 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 Międzylesie, oznaczonego w ewidencji gruntów działką 247/2 położoną w obrębie geodezyjnym Studzieniec, gmina Rogoźno. Proszę 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. Skutkować będzie to tym, że w przyszłości wszystkie prace geodezyjno-prawne będą musiały uwzględnić 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 Międzyzylesie (dalej MPZP lub projekt planu), zgłaszamy uwagi do ww. projektu planu i tym samym kwestionując 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	<p>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>
			<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>								<p>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>

			<p>agroturystyki,</p> <p>c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,</p> <p>d) dopuszczenie 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 5KDW, która na</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>dachów płaskich: w odcieniu ceglastoczerwonym, 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 wpływie negatywnie na utrzymanie ładu przestrzennego terenu objętego planem. 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 względem istniejącej zabudowy wzdłuż drogi 5KDW 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>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--