

**Uchwała Nr XLIII/291/2009**  
**Rady Miejskiej w Rogoźnie**  
**z dnia 24 sierpnia 2009 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr  
nr ewid. 53/2, 478 położonych w miejscowości Jaracz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; zmiany: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. , Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz.1457, z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz.1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420) i art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zmiany: Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635, z 2007r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz.1237, Nr 220, poz. 1413), Rada Miejska w Rogoźnie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr nr ewid. 53/2, 478 położonych w miejscowości Jaracz, zwanym dalej „planem”, stwierdzając zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rogoźno zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/165/2008 Rady Miejskiej Rogoźna z dnia 30.04.2008 r.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek w skali 1:1000.

§ 2. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem: **1WS, 2WS**;
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem: **1KDW, 2KDW, 3KDW**;
- 5) teren pod poszerzenie drogi gminnej oznaczony na rysunku planu symbolem: **KD-D**.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linie, w których nakazuje się usytuowanie zewnętrznej, najbliższej w stosunku ulicy, ściany budynku, bez uwzględniania balkonów, loggii, **tarasów, schodów** zewnętrznych, **pochylni i ramp** wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 m;

3) „terenie” – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń o przeszłach pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetonowych ;
- 2) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie określa rysunek planu.

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

- 1) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) segregację odpadów w miejscach ich powstawania i gromadzenia oraz zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym w tym zakresie gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg do kanalizacji deszczowej;
- 4) zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych w obrębie działki ;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, gromadzenia ścieków w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach na nieczystości oraz ich wywóz do oczyszczalni ścieków ;
- 6) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z sieci wodociągowej z dopuszczeniem do czasu realizacji systemu wodociągowego budowy nowych, indywidualnych ujęć wody;
- 7) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów posiadających atest bezpieczeństwa ekologicznego zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji albo alternatywne źródła energii;
- 8) zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem **MN** i **MN/U**;
- 9) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie działki lub poza nią w sposób nie pogarszający stanu środowiska.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **1MN-5MN** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek  $700 \text{ m}^2$  przy minimalnej szerokości frontu 20 m;
- 2) dopuszczenie lokalizowania wyłącznie jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego i garażowego na działce;
- 3) dla budynku mieszkalnego:
  - a) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
  - b) dach stromy o nachyleniu od  $20^\circ$  do  $45^\circ$ , kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - c) maksymalną wysokość do okapu: 5 m, a do głównej kalenicy: 10 m;
- 4) dla garażu:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy  $40 \text{ m}^2$ ,

- b) maksymalną wysokość do 5 m,
- c) dach o nachyleniu od 25 ° do 45 °,
- d) możliwość łączenia z budynkami mieszkalnymi,
- e) zakaz lokalizowania garaży dla samochodów o nośności powyżej 3,5 t;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25 % powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną: 60 % z wyłączeniem zieleni projektowanej na dachach budynków oraz wypełnień w nawierzchniach ażurowych;
- 7) nakaz zapewnienia na każdej działce minimum dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym miejsca w garażu;
- 8) poziom parteru budynku mieszkalnego nie wyższy niż 0,5 m nad terenem oraz poziom posadzki garażu nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
- 9) dopuszczenie realizowania kondygnacji podziemnych;
- 10) dopuszczenie realizacji ekranów akustycznych wzdłuż drogi powiatowej.

§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami **MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, handel;
- 3) dopuszczenie lokalizowania wyłącznie jednego budynku z funkcją mieszkaniową, usługową i jednego budynku garażowego na działce;
- 4) dla budynku mieszkalnego i usługowego:
  - a) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) dach stromy o nachyleniu od 35 ° do 45 °, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - c) maksymalną wysokość do okapu: 5 m, a do głównej kalenicy: 10 m;
- 5) dla garażu:
  - a) możliwość budowy tylko jednego na działce,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy 40,0 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalną wysokość do 5,0 m,
  - d) dach o nachyleniu od 25° do 45°,
  - e) możliwość łączenia z budynkiem mieszkalno-usługowym,
  - f) poziom posadzki garażu nie wyższy niż 0,5 m nad terenem,
  - g) zakaz budowy garażu dla samochodów powyżej 3,5 t;
- 6) łączną powierzchnię zabudowy nieprzekraczającą 35% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 45%;
- 8) maksymalną powierzchnię lokalu usługowo-handlowego 200 m<sup>2</sup>;
- 9) nakaz zapewnienia na działce miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum jedno miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej w tym minimum jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych oraz minimum dwóch miejsc postojowych dla funkcji mieszkalnej, w tym miejsca w garażu.

§ 10. Dla terenów wód powierzchniowych **1WS, 2WS** ustala się:

- 1) nakaz zachowania istniejącego rowu będącego urządzeniem melioracji szczegółowej, a w przypadku powstania kolizji dopuszcza się jego przebudowę;
- 2) pas obsługi o szerokości z 3,0 m.

§ 11. Dla terenu dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m.

§ 12. Dla terenu pod poszerzenie drogi gminnej **KD-D** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 2,5 m.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Obszar planu miejscowego znajduje się w granicach:

- specjalnego obszaru ochrony ptaków Natura 2000 – Puszcza Notecka PLB300015, warunki zainwestowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz według ustaleń planu,
- Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”, warunki zainwestowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz według ustaleń planu.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy nie podejmuje się ustaleń.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną z sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem, do czasu ich wybudowania, zaopatrzenia ze źródeł własnych;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych położonych poza granicami planu oraz z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW**;
- 3) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów **KDW** i **KD-D**.

§ 17. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 18. W zakresie stawki procentowej o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące w wysokości:

- 1) 20% dla terenów MN, MN/U;
- 2) 10% dla terenów KDW
- 3) 1 % dla terenów WS, KDR.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rogoźna.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

---

## **Uzasadnienie**

**do Uchwały Nr XLIII/291/2009  
Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 24 sierpnia 2009r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr nr ewid. 53/2, 478 położonych w miejscowości Jaracz.**

Rada Miejska w Rogoźnie w dniu 26 listopada 2008 roku podjęła Uchwałę Nr XXXII/207/2008 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr nr ewid. 53/2, 478 położonych w miejscowości Jaracz.

Przedstawiony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi wykonanie tej uchwały.

W ustaleniach niniejszego planu przewidziano przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz jednorodziną z usługami.

Grunty objęte przedmiotowym planem nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym Burmistrz przeprowadził procedurę sporządzania ww. planu. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz opinii i uzgodnień właściwych organów projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 czerwca 2009r. do 9 lipca 2009r., a w dniu 3 lipca 2009r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W określonym terminie tj. do dnia 23 lipca 2009r. nie wpłynęły uwagi.

Zgodnie z art. 46 pkt 1) ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.Nr 199, poz. 1227) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania planu na środowisko.

W związku z art. 42 pkt 2 tej ustawy informuje się, że do projektu planu nie wpłynęły wnioski oraz uwagi od społeczeństwa, natomiast na podstawie art. 55 ust. 3 przedstawia się podsumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu:

1) przy opracowywaniu projektu planu nie rozpatrywano rozwiązań alternatywnych, ze względu na fakt, że obszar ten jest ujęty w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno” uchwalonym przez Radę Miejską w Rogoźnie uchwałą Nr XXIV/165/2008 z dnia 30 kwietnia 2008 r. jako teren przewidziany dla rozwoju funkcji wiodącej - teren zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolem M i z takim głównym przeznaczeniem terenu sporządzono ww. plan uzupełniając je o funkcję niekolidującą tj. usługową, co jest zgodne z tekstem studium;

2) w opracowanym projekcie planu uwzględniono wytyczne z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego oraz kulturowego zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;

3) projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska pozytywnie zaopiniowany z uwagami, które uwzględniono oraz pozytywnie zaopiniowany bez uwag przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

4) w terminie wyłożenia projektu zmiany planu nie zgłoszono uwag i wniosków;

5) wprowadzone do projektu planu ograniczenia i zalecenia minimalizują niekorzystny wpływ ustalonych funkcji na środowisko naturalne.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie stanowić podstawę prawną dla realizacji zabudowy oraz będzie służyło utrzymaniu prawidłowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, odpowiedniemu kształtowaniu zabudowy oraz określeniu obsługi komunikacyjnej. Stąd podjęcie uchwały jest uzasadnione. Po uchwaleniu planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną zostaje przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

---

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie**

**o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek o nr nr ewid. 53/2 i 478 położonych w miejscowości Jaracz, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zmiany: Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz.1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz.803, Nr 199, poz. 1227 , Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz.1413) Rada Miejska w Rogoźnie rozstrzyga co następuje:

#### **§ 1**

**Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

- 1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów należą do zadań własnych Gminy.**
- 2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.**
- 3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Strategii Rozwoju Gminy Rogoźno na lata 2005-2015.**
- 4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Rogoźno.**
- 5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.**

#### **§ 2**

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

wydatki z budżetu Gminy,

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.

