

**Uchwała Nr XLV/313/2009**  
**Rady Miejskiej w Rogoźnie**  
**z dnia 28 października 2009 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części działek o nr nr ewid. 25/18, 38 i obszarze działki o nr ewid. 61/11 położonych w miejscowości Cieśle.**

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 części działek o nr nr ewid. 25/18, 38 i obszarze działki o nr ewid. 61/11 położonych w miejscowości Cieśle, 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**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW/U, 2MW/U**;
- 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem: **1ZP, 2ZP**;
- 4) teren wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 5) teren urządzeń elektroenergetycznych oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 6) tereny dróg publicznych - dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**.

§ 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 uwzględnienia balkonów, loggii, **tarasów, schodów** zewnętrznych, **pochylni i ramp** wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,3 m;

- 3) „przeznaczeniu dopuszczalnym” - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które po winno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) „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 przesłach 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 gromadzenie oraz zagospodarowanie zgodnie z obowiązującym w tym zakresie gminnym planem gospodarki odpadami;
- 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 korzystania z istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu indywidualnych ujęć wody, a 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 oznaczonej symbolem **MN** i terenów zabudowy wielorodzinnej, oznaczonej symbolem **MW**;
- 9) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie działki lub poza nią w sposób nie pogarszający stanu środowiska.

§ 6. Zasadą ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej jest obowiązek prowadzenia badań archeologicznych na terenie położonym w strefie występowania stanowisk archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowywaniem przedmiotowego terenu a wymagających prac ziemnych, przy czym inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

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

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** ustala się:

- 1) projektowane działki pod budynki mieszkalne:
  - a) wolnostojące o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontu 20 m,
  - b) bliźniacze o minimalnej powierzchni 350 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontu 12 m,
  - c) szeregowe o minimalnej powierzchni 220 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości frontu 7,5 m;
- 2) dopuszczenie lokalizowania wyłącznie jednego 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 35 ° do 45 °, 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 m<sup>2</sup>,
  - 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 budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,5 m nad terenem oraz poziom posadzki garaży nie wyższy niż 0,5 m nad terenem;
- 9) dopuszczenie realizowania kondygnacji podziemnych;
- 10) dopuszczenie przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN poprzez skablowanie;
- 11) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury technicznej podziemnej.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami: **1MW/U**, **2MW/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, handel;
- 3) budynki mieszkalne:
  - a) wolnostojące lub zespolone,
  - b) średniowysokie - ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziom terenu,
  - c) dach stromy, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu od 20 ° do 45 °, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - d) dopuszczenie jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45 % powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną: 30 % z wyłączeniem zieleni projektowanej na dachach budynków oraz wypełnień w nawierzchniach ażurowych;
- 6) maksymalną powierzchnię pojedynczego lokalu usługowo-handlowego 200 m<sup>2</sup>, wyłącznie na parterze;
- 7) nakaz zapewnienia dla każdego budynku miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum jedno miejsce postojowe na każde mieszkanie oraz minimum jedno miejsce postojowe na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej w tym minimum jedno miejsce postojowe dla osób niepełnosprawnych;

- 8) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,8 m nad terenem;
- 9) dopuszczenie przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej SN poprzez skablowanie;
- 10) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury technicznej podziemnej.

§ 10. Dla terenów zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) lokalizację zieleni parkowej z możliwością wzbogacania drzewami i krzewami, głównie zimozielonymi;
- 2) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury.

§ 11. Dla terenu wód powierzchniowych **WS** ustala się nakaz zachowania istniejącego rowu będącego urządzeniem melioracji szczegółowej, a w przypadku powstania kolizji dopuszcza się jego przebudowę.

§ 12. Dla terenu urządzeń elektroenergetycznych **E** ustala się dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej.

§ 13. Dla terenów dróg publicznych - dojazdowych **1KDD, 4KDD** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m.

§ 14. Dla terenów dróg publicznych - dojazdowych **2KDD, 3KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 m;
- 2) nakaz realizacji dwóch jezdni jednokierunkowych o szerokości minimalnej 4,5 m oddzielonych terenem parkingu z zielenią niską do wysokości 4,0 m;
- 3) nakaz realizacji osłon przeciwuderzeniowych stanowiących zabezpieczenie dla istniejących słupów linii elektroenergetycznych WN.

§ 15. 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 Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”, warunki zainwestowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz według ustaleń planu.

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

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy dotyczący szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu poprzez odniesienie się do strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej średniego napięcia nie podejmuje się ustaleń.

§ 18. 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;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych położonych poza granicami planu oraz z dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych;

- 4) dopuszczenie budowy stacji transformatorowej na terenie **E** z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

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

§ 20. 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 wysokości:

- 1) 20% dla terenów MN, MW/U;
- 2) 10% dla terenów KDD;
- 3) 1 % dla terenów ZP, WS, E.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Rogoźna.

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

## Uzasadnienie

### **do Uchwały Nr XLV/313/2009 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 28 października 2009r.**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części działek o nr nr ewid. 25/18, 38 i obszarze działki o nr ewid. 61/11 położonych w miejscowości Cieśle.**

Rada Miejska w Rogoźnie w dniu 24 września 2008 roku podjęła Uchwałę Nr XXVIII/188/2008 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części działek o nr nr ewid. 25/18, 38 i obszarze działki o nr ewid. 61/11 położonych w miejscowości Cieśle.

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

W ustaleniach niniejszego planu przewidziano przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną 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. wpłynęła 1 uwaga, która została rozpatrzona i uwzględniona w całości przez Burmistrza.

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 mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolem MU i z takim głównym przeznaczeniem terenu sporządzono projekt planu;

2) w 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) 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.

**Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XLV/313/2009  
Rady Miejskiej w Rogoźnie  
z dnia 28 października 2009 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie**

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na obszarze części działek o nr nr ewid. 25/18, 38 i obszarze działki o nr ewid. 61/11 położonych w miejscowości Cieśle, 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 i 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, stanowiąc 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.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE CZĘŚCI DZIAŁEK O NR NR EWID. 25/18, 38 I NA OBSZARZE DZIAŁKI O NR EWID. 61/11 POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCI CIEŚLE**

