

UCHWAŁA NR XCII/1011/2024
RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE
Z dnia 25 marca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno –
rejon „Wójtostwo Północ”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz uchwały nr XLIX/462/2021 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 26 maja 2021 r. Rada Miejska w Rogoźnie uchwala co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno – rejon „Wójtostwo Północ”, 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 1:2000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1 - arkusze 1 i 2;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno – rejon „Wójtostwo Północ”,- 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) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub literowo - cyfrowym odpowiednio do jego przeznaczenia i zasad zagospodarowania;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynków i wiat z wyłączeniem małej architektury, ogrodzeń, dojeżdż i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 10) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 11) budynku garażowo – gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy albo budynek łączący obydwie funkcje;

- 12) 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) strefy ochronne od istniejących linii elektroenergetycznych SN;
 - 7) kierunek przeważającej kalenicy budynku;
 - 8) wymiarowanie w metrach;
 - 9) dominantę;
 - 10) oś widokowa.
2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.
3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 24, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: 1MN-42MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolami: 1MNU-16MNU;
- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku symbolami: 1U-2U;
- 4) teren usług kultury, oznaczony na rysunku symbolem: UK;
- 5) tereny usług sportu, oznaczone na rysunku symbolami: 1US-3US;
- 6) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku symbolami: 1E-8E;
- 7) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku symbolami: 1ZI-20ZI;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami: 1ZP-20ZP;
- 9) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami: 1ZL-2ZL;
- 10) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolami: 1WS-16WS;
- 11) teren drogi lokalnej publicznej, oznaczony na rysunku symbolem: KDL;
- 12) tereny dróg dojazdowych publicznych, oznaczone na rysunku symbolami: 1KDD-4KDD;
- 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami: 1KDW-35KDW;
- 14) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku symbolami: 1KDP-9KDP.

§ 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 § 13-23, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

1. W obrębie linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki.
2. Na rysunku oznaczono kierunek przeważającej kalenicy mający zastosowanie do budynków przeznaczenia podstawowego w obrębie danego terenu, dla których ustala się nakaz kształtowania dachu z zachowaniem kierunku głównej, przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
3. Zakaz lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej przesłaniających ekspozycję budynków zwieńczających oś widokową.
4. Obowiązek zaakcentowania budynku w miejscu oznaczonej dominaty w postaci np. wykusza, ryzalitu lub lokalnego przewyższenia budynku jako akcentu architektonicznego zwieńczającego oś widokową.

§ 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 MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U i UK ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje stanowiska archeologiczne zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa historyczna znajdująca się w Rejestrze Zabytków.
3. Na obszarze objętym planem nie występuje obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.
4. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.
5. Dla terenów znajdujących się w obrębie stanowiska archeologicznego, inwestycje wymagające prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

§ 8. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią drogi lokalne publiczne (KDL), drogi dojazdowe publiczne (KDD) oraz tereny zieleni urządzonej (ZP); nie występują zarazem obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

§ 9.1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scalań 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 65⁰ do 90⁰;
 - 3) minimalne powierzchnie działek 800m².

§ 10.1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Na rysunku planu oznaczono istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) wraz ze strefą ochronną o szerokości 6,0m od osi tej linii w obrębie której ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.
3. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§12.1. Ze względu na to że cały obszar objęty planem jest położony w obrębie obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka” przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

2. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych 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.

§13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 42MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wbudowanych usług nieuciążliwych dla środowiska do maks. 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) budynków garażowo – gospodarczych oraz wiat,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojazdów i miejsc postojowych;
- 4) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: II,
 - b) dla wolno stojącego budynku garażowo – gospodarczego: I;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: maksymalnie 9,0m do kalenicy i maksymalnie 4,5m do okapu,
 - b) dla wolno stojącego budynku garażowo – gospodarczego: maksymalnie 6,5m do kalenicy i maksymalnie 4,5m do okapu;
- 6) geometrię dachów:
 - a) dla wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dachy dwuspadowe symetrycznie zbiegające się w kalenicy lub dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30⁰-45⁰,
 - b) dla wolno stojącego budynku garażowo – gospodarczego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych 25⁰-45⁰;
- 7) maksymalna wysokość wiat i budowli 6,0m od poziomu terenu;
- 8) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w niniejszym paragrafie;
- 9) kolor dachu spadzistego nowoprojektowanego budynku w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 10) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,35;
- 12) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 13) realizację miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych w obrębie budynków garażowo - gospodarczych, wiat lub w obrębie placu parkingowego na terenie działki budowlanej;
- 14) realizację miejsc postojowych dla usług w obrębie placu parkingowego na terenie działki budowlanej;
- 15) powierzchnię nowo wydzielanej działki:
 - a) powierzchnię nowo wydzielanej działki: nie mniejszą niż 800,0m², z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dla działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów, nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

§14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU – 16MNU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wbudowanych lub wolnostojących usług nieuciążliwych dla środowiska do maks. 45% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego wolno stojącego budynku mieszkalno - usługowego,
 - b) jednego wolno stojącego budynku usługowego,
 - c) budynków garażowo – gospodarczych oraz wiat,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów i miejsc postojowych;
- 4) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno - usługowego: II,

- b) dla wolno stojącego budynku usługowego, garażowo – gospodarczego: I;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno - usługowego: maksymalnie 9,0m do kalenicy i maksymalnie 4,5m do okapu,
 - b) dla wolno stojącego budynku usługowego, budynku garażowo – gospodarczego: maksymalnie 6,5m do kalenicy i maksymalnie 4,5m do okapu;
- 6) geometrię dachów:
 - a) dla wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno - usługowego: dachy dwuspadowe symetrycznie zbiegające się w kalenicy lub dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30° - 45° ,
 - b) dla wolno stojącego budynku usługowego, budynku garażowo – gospodarczego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych 25° - 45° ;
- 7) maksymalną powierzchnię sprzedaży dla usług handlu - 400 m²;
- 8) maksymalną wysokość wiat i budowli 6,0m od poziomemu terenu;
- 9) kolor dachu spadzistego nowoprojektowanego budynku w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 10) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy istniejących budynków z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w niniejszym paragrafie;
- 11) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,01;
- 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,35;
- 13) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 14) realizację miejsc postojowych dla lokali mieszkalnych w obrębie budynków garażowo - gospodarczych, wiat lub w obrębie placu parkingowego na terenie działki budowlanej;
- 15) realizację miejsc postojowych dla usług w obrębie placu parkingowego na terenie działki budowlanej;
- 16) powierzchnię nowo wydzielanej działki:
 - a) nie mniejszą niż 800,0m², z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dla działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek.

§15. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U** i **2U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: usługi nieuciążliwe dla środowiska - administracji, oświaty, hotelowe, biurowe, handlu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów sportu i rekreacji,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) wolnostojących budynków garażowo-gospodarczych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) dojazdów i parkingów,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla wolno stojącego budynku przeznaczenia podstawowego w obrębie terenu 1U: III,
 - b) dla wolno stojącego budynku przeznaczenia podstawowego w obrębie terenu 2U: II,
 - c) dla wolno stojącego budynku garażowo – gospodarczego: I;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla wolno stojącego budynku przeznaczenia podstawowego:
 - w obrębie terenu 1U: maksymalnie 15,0m do kalenicy i maksymalnie 10,0m do okapu lub gzymsu,
 - w obrębie terenu 2U: maksymalnie 10,0m do kalenicy i maksymalnie 6,5m do okapu lub gzymsu,
 - b) dla wolno stojącego budynku garażowo – gospodarczego: maksymalnie 6,5m do kalenicy i maksymalnie 4,5m do okapu;
- 5) geometrię dachów:

- a) dla wolno stojącego budynku przeznaczenia podstawowego: dachy płaskie, dachy dwuspadowe symetrycznie zbiegające się w kalenicy lub dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 25⁰-45⁰,
- b) dla wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, garażowo – gospodarczego: dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych 15⁰-45⁰,
- 6) maksymalną powierzchnię sprzedaży dla usług handlu - 400 m²;
- 7) maksymalną wysokość budowli 6,0m od poziomu terenu;
- 8) kolor dachu spadzistego nowoprojektowanego budynku w odcieniu ceglasczerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 9) maksymalną wysokość obiektów małej architektury 2,0m;
- 10) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w niniejszym paragrafie,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,10,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,40,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 25%,
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 35%;
- 11) realizację miejsc postojowych w obrębie budynków garażowo - gospodarczych, wiat lub w obrębie placu parkingowego na terenie działki budowlanej;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki:
 - a) nie mniejszą niż 1500,0m², z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dla działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§16. Dla terenu usług kultury, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: usługi kultury, oświaty, kultu religijnego, administracji, usługi hotelowe i gastronomii;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) wbudowanych lokali mieszkalnych do maks. 10% pow. użytkowej budynku,
 - b) obiektów sportu i rekreacji,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) wiat,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) dojazdów i parkingów,
 - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w niniejszym paragrafie,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,10,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,25,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 25%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 35%;
- 4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku: III;
- 5) wysokość zabudowy dla wolno stojącego budynku: maksymalnie 15,0m do kalenicy i maksymalnie 10,0m do okapu;
- 6) geometrię dachów budynku: dachy dwuspadowe symetrycznie zbiegające się w kalenicy lub dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 25⁰-45⁰;
- 7) maksymalną wysokość wiat i budowli 6,0m od poziomu terenu;
- 8) maksymalną wysokość obiektów małej architektury 2,0m;
- 9) kolor dachu spadzistego nowoprojektowanego budynku w odcieniu szarym lub grafitowym;
- 10) realizację miejsc postojowych w obrębie placu parkingowego na terenie działki budowlanej.

§17. Dla terenów usług sportu, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US, 2US i 3US** ustala się:

- 1) przeznaczenie: usługi sportu, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków w obrębie linii zabudowy,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) ogrodów jordanowskich, placów zabaw, boisk,
 - d) budynków gospodarczych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) dojazdów i parkingów,
 - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,05,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla każdej działki budowlanej - 5%;
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 60%;
- 4) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków: II;
- 5) wysokość zabudowy budynku: maksymalnie 9,0m do kalenicy i maksymalnie 6,0m do okapu;
- 6) geometrę dachów budynku: dachy płaskie, dachy dwuspadowe symetrycznie zbiegające się w kalenicy lub dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 25⁰-45⁰;
- 7) maksymalną wysokość wiat i budowli – 6,0m;
- 8) maksymalną wysokość obiektów małej architektury 2,0m;
- 9) realizację miejsc postojowych w obrębie placu parkingowego na terenie działki budowlanej.

§18. Dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E - 8E**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: infrastruktura związana z funkcją przepompowni ścieków;
- 2) dopuszczenie lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcją przepompowni ścieków;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki budowlanej – 20%;
 - b) maksymalna wysokość budowli – 3,0 m.

§19. Dla terenów zieleni izolacyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI – 20ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80% powierzchni działki budowlanej.

§20. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP - 20ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) ogródków jordanowskich,
 - d) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki

budowlanej.

§ 21. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL – 2ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny lasów;
- 2) możliwość prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 22. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS – 16WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, w tym kładek i innych elementów służących komunikacji pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) maksymalna wysokość budowli 2,0m.

§23.1. Układ komunikacyjny na obszarze objętym planem, stanowią droga lokalne publiczna, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**, drogi dojazdowe publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**, drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** oraz ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP**.

2. Dla terenu drogi lokalnej publicznej **KDL**, terenów dróg dojazdowych publicznych **1KDD-4KDD** oraz terenów dróg wewnętrznych **1KDW-35KDW**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) realizację jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) realizację infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów ciągów pieszych **1KDP-9KDP** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) realizację chodników, ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) realizację infrastruktury technicznej.

§24. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 4 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - c) 4 stanowiska postojowe na każde 10 miejsc noclegowych w obiektach hotelowych,
 - d) 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lub na każdych 10 zatrudnionych w obiektach usługowych innych niż wymienione;
- 3) dla terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla pozostałych terenów należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 10 realizowanych stanowisk postojowych;
- 5) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasilanie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 7) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 8) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych dopuszczenie ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu zabudowy do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu dróg do systemu kanalizacji deszczowej oraz do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem nakazu podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 11) docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 12) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 13) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków rozsączających ścieki w grunt;
- 14) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 15) do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;
- 16) dopuszczenie realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 17) maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów,
- 19) urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

§25. 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.

§26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rogoźna.

§27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XCII/1011/2024
RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE
Z dnia 25 marca 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno –
rejon „Wójtostwo Północ”.**

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XLIX/462/2021 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miasta Rogoźno – rejon „Wójtostwo Północ”.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby regulacji procesów inwestycyjnych poprzez ustalenie zasad kształtowania projektowanej zabudowy mieszkalnej i usługowej względem istniejącej zabudowy w oparciu o wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Rogoźno oraz istniejący i projektowany układ komunikacyjny wynikający z obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno”.

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) **Wymogi ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywności zabudowy.
 - 2) **Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych do systemu kanalizacji deszczowej oraz do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika, docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności, dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
 - 4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywnymi wynikającymi z przepisów odrębnych.
 - 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego

ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.

- 6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.
- 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:
 - a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
 - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.
- 12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących pośrednią ochronę istniejącej zabudowy związanej z funkcją mieszkalną.
- 13) **Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy mpzp jest niesprzeczny z wynikami oceny aktualności studium i planów miejscowych w gminie Rogoźno, stanowiącej załącznik do uchwały nr XXX/280/2016 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 21 września 2016 r., w sprawie oceny aktualności i planów miejscowych w gminie Rogoźno.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 3 uwagi z których została uwzględniona jedna. Zmieniony projekt planu został skierowany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. W trakcie ponownego wyłożenia nie wpłynęły uwagi. W związku z powyższym Burmistrz Rogoźna zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej w Rogoźnie projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.