

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miejscowości Międzyzlesie, gmina Rogoźno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688), Rada Miejska w Rogoźnie uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w miejscowości Międzyzlesie po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określają rysunki planu, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miejscowości Międzyzlesie, gmina Rogoźno”, stanowiące załącznik nr 1, 2,3 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikiem nr 4 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

4. Załącznikiem nr 5 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

5. Załącznikiem nr 6 do uchwały jest dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) budynku gospodarczo-garażowym należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą usytuowanie frontowej ściany budynku, z wyłączeniem schodów, pochylni, balkonów,

gzymsów, wykuszy i ganków oraz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych lokalizowanych w głębi działki;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny; poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się w odległości do 2,0 m realizację schodów, pochylni, balkonów, gzymsów, wykuszy, okapów i ganków;

5) terenie - należy przez to rozumieć obszar wydzielony linią rozgraniczającą wraz z symbolem.

## **DZIAŁ II**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 24MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

2) **1MNW-U, 2MNW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;

3) **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;

4) **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

5) **L** – teren lasu;

6) **KDL** – teren drogi lokalnej;

7) **1KDD, 2KDD** – tereny dróg dojazdowych;

8) **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

#### **Rozdział 2**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 4. Przy realizacji nowo projektowanych budynków należy uwzględnić nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy.

§ 5. Na obszarze planu:

- 1) ustala się zakaz:
  - a) lokalizacji urządzeń i tablic reklamowych,
  - b) stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem podmurówki,
  - c) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> na terenie 1MNW-U, 2-MNW-U,
- 2) dopuszcza się:
  - a) rozbiórki, remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, zmiany sposobu użytkowania,
  - b) lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz wiat,
  - c) lokalizację obiektów o których mowa w ust. 2 lit. b) w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy niej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) lokalizację dojazdów i dojazdów,
  - e) lokalizację obiektów małej architektury,
  - f) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS:

- 1) dopuszcza się:
  - a) zielen towarzyszącą;
  - b) lokalizację urządzeń melioracji wodnych,
  - c) skanalizowanie rowów melioracyjnych,
- 2) zakazuje się przegradzania i ustawiania obiektów utrudniających dostęp do wód w celu ich eksploatacji i konserwacji.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 7. 1. Z zakresu ochrony przed hałasem obowiązują normy określone w przepisach odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych symbolem 1MNW-U, 2MNW-U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

3) na terenach zabudowy zagrodowej 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 8.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w wydzielonych i odpowiednio zabezpieczonych miejscach, w sposób zgodny z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Na obszarze planu ustala się:

- 1) ochronę naturalnych zbiorowisk roślinnych, z dopuszczeniem nowych nasadzeń zieleni;
- 2) zachowanie istniejących wód powierzchniowych – rowów melioracyjnych i cieków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS;
- 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami;
- 4) zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia terenów;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 10.** 1. Na rysunku planu wyznacza się stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- a) nr AZP 046-028/BRK3.
- b) Nr AZP 046-028/55

2. W odniesieniu do obiektów wskazanych w ust. 1 ustala się zasady postępowania określone w ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami.

**§ 11.** 1. Na rysunku planu wyznacza się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom nr 12, pozostałość budynku mieszkalno gospodarczego, 4 ćw. XIXw. – dz. nr 173/1;
- 2) dom w zespole zagrody nr 13, 4 ćw. XIXw. – dz. nr 183, 184;
- 3) budynek gospodarczy w zespole zagrody nr 13, 4 ćw. XIXw. – dz. nr 184, 185;
- 4) budynek gospodarczy w zespole zagrody nr 13, 4 ćw. XIXw. – dz. nr 185;
- 5) brama w zespole zagrody nr 13, 4 ćw. XIXw. – dz. nr 185;
- 6) dom mieszkalno gospodarczy w zespole zagrody nr 14, 4 ćw. XIXw. – dz. nr 178;
- 7) budynek gospodarczy w zespole zagrody nr 15, 4 ćw. XIXw. – dz. nr 178;

8) brama w zespole zagrody nr 15, XIX/XXw. dz. nr 178;

9) budynek gospodarczy nr 16.

2. W odniesieniu do obiektów wskazanych w ust. 1 ustala się zasady postępowania określone w ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami, w tym:

1) zachowanie historycznej formy architektonicznej budynków, zachowanie gabarytów wysokościowych, formy, kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej;

2) w zakresie stolarki okiennej i drzwiowej: dopuszcza się wymianę stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów; w przypadku zachowania ozdobnej drewnianej stolarki okiennej lub drzwiowej należy ją odtworzyć lub zachować;

3) zachowanie oryginalnego wyglądu elewacji budynków, w tym kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych konstrukcji muru.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 12. Nie podejmuje się ustaleń.

## **Rozdział 6**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW ustala się:

1) zachowanie w planie istniejącej zabudowy;

2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;

3) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;

4) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachy strome dwu-, lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

5) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:

a) wysokość – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50 m<sup>2</sup>,

c) dachy płaskie lub strome o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;

6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 30%;

- 8) minimalną intensywność zabudowy – 0,05;
- 9) maksymalną intensywność zabudowy – 0,6;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji – min. 2 miejsca parkingowe przypadające na każdy lokal mieszkalny.

**§ 14.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolem **1MNW-U, 2MNW-U** ustala się:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 2) zakaz realizacji budynków o wysokości powyżej 9,0 m w kalenicy dachu;
- 3) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat – I kondygnacja, max. 5,5 m;
- 4) dla budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczo-garażowych oraz wiat dachy strome dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 5) i 6);
- 5) zachowanie symetrycznie pochylonych głównych połaci w przypadku realizacji dachów dwuspadowych;
- 6) dla budynków usługowych, garażowych, gospodarczych oraz wiat dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 40%;
- 9) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,08;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,8;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania realizowanych w ramach własnej posesji:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – min. 2 stanowiska przypadające na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej w zależności od potrzeb jednak nie mniej niż 2 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 13) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

**§ 15.** Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolem **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM** ustala się:

- 1) zachowanie w planie istniejącej zabudowy;
- 2) realizację dachów stromych dwu,- lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z zastrzeżeniem pkt 3);
- 3) dla budynków gospodarczych i inwentarskich dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- 4) wysokość zabudowy mieszkalnej do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 5) zakaz realizacji budynków wyższych niż 10,0 m w kalenicy dachu;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 30%;
- 9) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,0;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej – 0,6;
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ramach działki budowlanej – min. 2 stanowiska przypadające na jeden lokal mieszkalny.

**§ 16.** Dla terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem **L** ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90% powierzchni terenu;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z planem urządzania lasu.

## **Rozdział 7**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 17.** Nie podejmuje się ustaleń.

## **Rozdział 8**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**18.1.** Dla terenów oznaczonych symbolem 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW, 16MNW, 17MNW, 18MNW, 19MNW, 20MNW, 21MNW, 22MNW, 23MNW, 24MNW, 1MNW-U, 2MNW-U ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - 800 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki z wyłączeniem działek narożnych – 20,0m.
3. Fronty nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być usytuowane pod kątem prostym, z tolerancją +/- 30° w stosunku do pasa drogowego.

## **Rozdział 9**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 19. Ustala się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 20. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z istniejących dróg, projektowanych terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR oraz dojazdów, o których mowa w § 5 pkt 2 lit. c).

5. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR ustala się:

- 1) drogi jednojezdniowe lub ciągi pieszojezdne, z możliwością realizacji chodników,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) 1KR, 2KR – 10,0 m, zakończona placem manewrowym,
  - b) 3KR – 10,0 m,
  - c) 4KR – 6,0 m,
  - d) 5KR – 6,0 m zakończona placem manewrowym,
  - e) 6KR – utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 7KR – utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) 8KR – utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) 9KR - utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) 10KR – 8,0 m zakończona placem manewrowym,
  - h) 11KR - utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - i) 12KR - utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - j) 13KR - utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - k) 14KR - utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - l) 15KR - utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - ł) 16KR - utrzymuje się dotychczasową szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - m) 17KR – 6,0 m,
  - n) 18KR – 8,0 m zakończona placem manewrowym,
  - o) 19KR – 6,0 m,
  - p) 20KR – 8,0 m zakończona placem manewrowym.

3) dopuszczalna lokalizacja – nasadzenia zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury.

3. Droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – utrzymuje się dotychczasową szerokość, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszczalna lokalizacja - zieleń, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD, 2KDD:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

a) 1KDD utrzymuje się dotychczasową szerokość, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 2KDD – szerokość zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,

2) dopuszczalna lokalizacja - zieleń, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 21.** 1. Dostawa wody z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

2. Należy zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie odprowadzania wód i ścieków:

1) odprowadzanie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków, poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;

2) do czasu wybudowania kanalizacji dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

3) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzić na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

1) zasilanie z projektowanych gazociągów niskiego ciśnienia;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych.

**§ 24.** Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się stosowanie urządzeń grzewczych charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności, i niskim stopniem emisji zanieczyszczeń;

2) stosowanie przy pozyskaniu ciepła dla celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi – gazowych, ciekłych i stałych oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii;

3) ustala się zachowanie wymagań zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności

w uchwale samorządu województwa w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw.

§ 25. 1. Zasilanie obszaru objętego planem w energię elektryczną następować będzie z istniejącej i projektowanej sieci energetycznej niskiego napięcia.

2. Dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy.

## **Rozdział 11**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 26. Dla terenu objętego planem nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

## **Rozdział 12**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 27. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie, ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

## **DZIAŁ III**

### **Przepisy końcowe**

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rogoźna.

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

## UZASADNIENIE

**do UCHWAŁY Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Rogoźnie**  
**z dnia .....**

Do rozpoczęcia prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu w miejscowości Międzyzlesie przystąpiono po podjęciu Uchwały Nr LXXXVI/927/2023 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 27.09.2023 r. Obszar planu obejmuje działki położone w obrębie geodezyjnym Studzieniec. Powierzchnia planu wynosi 28,4 ha. Tereny objęte planem zlokalizowane są we wsi Międzyzlesie przy drodze powiatowej 2028P Rogoźno-Boguniewo oraz drodze gminnej Rogoźno-Międzyzlesie. W wyniku przeprowadzonych analiz zdecydowano się na przystąpienie do opracowania miejscowego planu. Ustalenia planu uwzględniają politykę przestrzenną gminy określoną w zaktualizowanym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno.

W trakcie trwania procedury planistycznej zawiadomiono w miejscowej prasie, na stronie internetowej BIP oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. Jednocześnie zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu miejscowego, stosownie do wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, opracowano prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

W okresie od ..... r. do ..... r. projekt miejscowego planu zagospodarowania został wyłożony do publicznego wglądu. W ogłoszeniu wyznaczono termin do dnia ..... w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

Zgodnie z art.1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie parametrów zabudowy, oraz zapisy zawarte w rozdziale 2;
  - w projekcie planu został określony rodzaj, charakter i parametry zabudowy, gabaryty obiektów z geometrią i rodzajem dachu, powierzchnie, jakie mogą być przeznaczone pod zabudowę, a także minimalne powierzchnie biologicznie czynne,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez m.in.:
  - szczegółowe określenie w planie parametrów i rodzajów zabudowy zawartych w rozdziale 1 i 6,
  - usytuowanie na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej przy zagospodarowaniu terenu,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez m.in.:
  - zapisy zawarte w rozdziale 3 dotyczące ochrony środowiska,
  - na obszarze planu znajdują się grunty orne niższych klas, które nie mają dużego znaczenia pod względem produkcji rolnej,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez m.in.:
  - na obszarze planu wyznaczono istniejące stanowiska archeologiczne,
  - inne obiekty kulturowe nie występują,
- 5) wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez m.in.:
  - o konieczności zachowania odpowiednich standardów akustycznych,
  - określenie min. powierzchni biologicznie czynnych i max. powierzchni zabudowy,
  - nakazie stosowania ekologicznych źródeł energii do ogrzewania budynków,
  - warunkiem utrzymania stanu ochrony zdrowia ludzi jest również przestrzeganie ustaleń zawartych w planie, pozwalających na minimalizację emisji zanieczyszczeń i hałasu,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ich zachowanie;
- 7) prawo własności – plan uwzględnia istniejące prawo własności, teren stanowi własność prywatną;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan podlega uzgodnieniu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- 9) potrzeby interesu publicznego – zachowano linie zabudowy usytuowane od istniejących dróg,
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez m.in. zapisy zawarte w Rozdziale 10 pt. „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej”,
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez m.in.:

- zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu, które zamieszczono na tablicy ogłoszeń, lokalnej prasie, oraz na stronach internetowych gminy,
- przyjmowaniu wniosków do planu,

12) w trakcie prac nad planem zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych;

13) projekt planu zapewnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art.1 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku przeprowadzonych analiz zdecydowano się na przystąpienie do opracowania miejscowego planu obejmującego tereny położone we wsi Międzyziesie z przeznaczeniem głównie na lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno. Taka funkcja nie koliduje również z terenami sąsiednimi.

Zgodnie z art.1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w trakcie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Obszary objęte planem są położone bezpośrednio przy istniejących drogach gminnych oraz powiatowych – mają zapewniony dostęp komunikacyjny. Uzupełnieniem tego są nowo wyznaczone drogi o charakterze wewnętrznym KR. Na obszarze tym, jak i jego sąsiedztwie znajduje się zabudowa już istniejącej. W sąsiedztwie jest podstawowa infrastruktura techniczna – wodociąg i energię elektryczną.

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

W obecnej kadencji Rada Miejska nie podejmowała jeszcze uchwały w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych.

#### Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

1. Prognoza wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy.  
W planie wyznaczono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oraz tereny istniejącego gospodarstwa rolnego RZM. Ponadto wyznaczono układ dróg wewnętrznych oraz las. Po uchwaleniu planu będzie pobierany głównie podatek od nieruchomości, terenów MNW, MNW-U których powierzchnia łączna wynosi odpowiednio 20,9799 ha i 0,5937ha. Podatek ten wg stawki określonej na rok 2025r. (0,71 zł/m<sup>2</sup>) będzie wynosił 153 170,43,- zł. Dodatkowo zostanie naliczony podatek od terenów dróg wewnętrznych (2,3802 ha) w wysokości 16899,42,- zł. Od terenów oznaczonych w planie symbolem RZM nie ulegnie zmianie.

Plan dopuszcza zabudowę na terenach MNW na powierzchni maksymalnej 30% i II kondygnacjach nadziemnych. Otrzymujemy wówczas maksymalnie 125 879,40,- m<sup>2</sup> x 1,16 zł = 146 020,10,- zł podatku od budynków mieszkalnych. W przypadku terenu MNW-U plan dopuszcza zabudowę na pow. 40% działki budowlanej. W przypadku tego terenu założono, że połowa zostanie przeznaczona na zabudowę mieszkaniową, a reszta na usługową: 2391,6 m<sup>2</sup> x 0,71 zł = 1698,03,- zł oraz 2391,6 m<sup>2</sup> x 33,02,- zł = 78970,63,- zł.

Łącznie daje to kwotę 193 112,78 zł. Jest to podatek znacznie wyższy niż od podatku rolnego jaki był dotychczas naliczany: 5170,36 zł. (215,85,- zł/ 1ha).

W przypadku sprzedaży gruntów nalicza się 2% podatek od wartości transakcji:  $215733 \text{ m}^2 \times 200,- \text{ zł (średnia cena)} \times 2\% = 862\,932,- \text{ zł}$ .

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Międzylesiu nie powinno przyczynić się do obniżenia wartości nieruchomości i nie zajdzie potrzeba wypłaty odszkodowań.

2. Prognoza wpływu ustaleń planu na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Na obszarze planu nie ma wykonanej w pełni sieci wodociągowej, kanalizacyjnej czy deszczowej. Sieć musi zostać rozprowadzona w odcinkach nowo projektowanych dróg wewnętrznych o łącznej długości 820m. Orientacyjny koszt realizacji 1 metra bieżącego sieci kanalizacyjnej sanitarnej wynosi 990,- zł/mb, kanalizacji deszczowej – 990,- zł/mb oraz 750,- zł/mb sieci wodociągowej. Otrzymujemy wówczas:

- kanalizacja sanitarna –  $820,0 \text{ m} \times 990,- \text{ zł} = 811\,800,- \text{ zł}$
- kanalizacja deszczowa –  $820,0 \text{ m} \times 990,- \text{ zł} = 811\,800,- \text{ zł}$
- wodociąg –  $820,0 \text{ m} \times 750,- \text{ zł} = 615\,000,- \text{ zł}$

Koszty te będą ponoszone przez inwestorów. Prawdopodobnie nie zajdzie konieczność realizacji sieci kanalizacji deszczowej. Wody opadowe i roztopowe powinny zostać zagospodarowane na obszarze planu. W przypadku pozostałych sieci uzbrojenia technicznego, jak: sieć gazociągowa, energetyczna czy telekomunikacyjna, realizacja ich jest uwarunkowana przede wszystkim opłacalnością ekonomiczną. Gmina nie ma obowiązku realizacji sieci gazowej i energetycznej.

3. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Na podstawie przytoczonych wyżej obliczeń można przyjąć, że uchwalenie przedmiotowego planu będzie miało korzystny wpływ dla budżetu gminy. Od nowych terenów inwestycyjnych wyznaczonych w planie – będzie pobierany podatek od gruntu i budowli - budynki mieszkalne i usługowe i będą to kwoty znacznie wyższe niż od obecnie pobieranego podatku rolnego. Po stronie gminy zajdzie konieczność poniesienia znacznych wydatków związanych z koniecznością realizacji sieci infrastruktury technicznej. W planie nie wyznacza się nowych odcinków dróg o charakterze publicznym. Pozostałe tereny utrzymuje się w dotychczasowym użytkowaniu, i nie zmienia się możliwości ich zagospodarowania.

Na podstawie art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przedstawia się pisemne posumowanie zawierające uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych.

W wyniku przeprowadzonych analiz zdecydowano się na przystąpienie do opracowania miejscowego planu z przeznaczeniem głównie na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomości są położone w sąsiedztwie innych, już wydzielonych działek i mają zapewniony bezpośredni dostęp komunikacyjny. Takie przeznaczenie jest zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Informacja, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione:

1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko:

- w opracowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono wytyczne z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,

2) opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58:

- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego,

3) zgłoszone uwagi i wnioski:

- do projektu planu miejscowego i prognozy na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu nie zostały złożone wnioski związane z udziałem społeczeństwa,

- na etapie wyłożenia projektu planu i prognozy do publicznego wglądu nie zostały złożone uwagi,

4) wyniki postępowania dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko, jeżeli zostało przeprowadzone:

- realizacja ustaleń planu nie będzie transgranicznie oddziaływała na środowisko,

5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu:

Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień projektu planu miejscowego mogą obejmować:

- analizy i oceny stanu poszczególnych komponentów środowiska w oparciu o wyniki pomiarów uzyskanych w ramach państwowego monitoringu środowiska lub w ramach indywidualnych zamówień, odnoszących się do obszaru objętego sporządzaniem zmiany planu miejscowego. Zakres i częstotliwość analiz i ocen powinny być dostosowane do konieczności dotrzymania standardów jakości środowiska; mogą one obejmować badania m.in.: poziomu hałasu czy jakości środowiska gruntowo-wodnego,

- kontrole i oceny zgodności wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną z ustaleniami planu miejscowego,
- inne metody, które zostaną ustalone na etapie przygotowania inwestycji.

Uzasadnienie zawierające informacje o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa, zgodnie z art. 42 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

Informuje się, że na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania nie zostały złożone wnioski w związku z udziałem społeczeństwa.

Na etapie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu do projektu planu i prognozy nie zostały złożone uwagi.

**załącznik nr 3**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Miejskiej w Rogoźnie**  
**z dnia .....**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze części miejscowości Międzylesie, gmina Rogoźno”**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od ..... do ..... Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) uwagi były przyjmowane do dnia .....

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska w Rogoźnie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 w/w ustawy.

**załącznik nr 4**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Miejskiej w Rogoźnie**  
**z dnia .....**

**Rozstrzygnięcie 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.**

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) Rada Miejska określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb stanowią zadania własne gminy.

§ 3. 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji należących do zadań własnych gminy:

1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy w tym Prawo zamówień publicznych,  
2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. prawo energetyczne.  
3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane,  
4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu, nie należące do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. Realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

3. Realizację sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej będą prowadzić właściwej przedsiębiorstwa, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami, na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. Sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

§ 4. 1. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 czerwca 2009 r. o finansach publicznych

(Dz.U. z 2023 r., poz. 1270 ze zm.).

2. Możliwe zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
- 2) 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) z kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r., poz. 1385 ze zm. ) i nie będą obciążały budżetu gminy.

**załącznik nr 5**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Miejskiej w Rogoźnie**  
**z dnia .....**

Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.