



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 15 października 2025 r.

Poz. 7195

UCHWAŁA NR XXIV/266/2025 RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE

z dnia 24 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kościuszki i Nowej w Rogoźnie

Na podstawie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kościuszki i Nowej w Rogoźnie. Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) przy uwzględnieniu art. 66 ust 2. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały nr LII/502/2021 Rady Miejskiej w Rogoźnie z dnia 25 sierpnia 2021 r. Rada Miejska w Rogoźnie uchwala co następuje:

DZIAŁ I. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kościuszki i Nowej w Rogoźnie, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kościuszki i Nowej na części obszaru U-5, zwany dalej planem, 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. ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1: 000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do planu - 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) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;

- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy zabudowy z wyłączeniem małej architektury, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 8) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej.

§ 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) wymiarowanie w metrach;
 - 7) istniejąca zabudowa ujęta w Gminnej Ewidencji Zabytków.
2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.
3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 14, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

DZIAŁ II.

Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się przeznaczenie terenu na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku symbolem: MWU.

DZIAŁ III.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu

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

2. Dla terenów położonych w obrębie linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu dopuszcza się realizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio na granicy.

DZIAŁ IV.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MWU ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W przypadku stwierdzenia wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska, obowiązek podjęcia skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zmniejszających poziom hałasu w granicach terenu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

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

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem ochronie podlega:

- 1) cały obszar objęty planem położony w obrębie historycznego układu urbanistycznego miasta Rogoźna, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, tożsamego ze strefą ochrony konserwatorskiej „B”;
- 2) budynek dawnej mleczarni wraz z kominem, ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. Wszystkie inwestycje i prace ziemne na terenie ujętym w Gminnej Ewidencji Zabytków winny uwzględniać przepisy odrębne w zakresie ochrony konserwatorskiej.

3. Dla obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków ustala się:

- 1) obowiązek zachowania historycznej bryły i formy architektonicznej ze szczególnym uwzględnieniem kształtu i kompozycji otworów okiennych i drzwiowych, oryginalnych podziałów stolarki otworowej, detali architektonicznych, charakterystycznych cech użytych materiałów wykończenia elewacji, kształtu dachu i rodzaju jego pokrycia,
 - 2) zakaz krycia blachodachówką,
 - 3) dopuszczenie remontu, przebudowy i odbudowy z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony konserwatorskiej.
4. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i zabudowa znajdująca się w Rejestrze Zabytków.
5. Na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne.
6. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

DZIAŁ VI.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

DZIAŁ VII.**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń 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 65° do 90°;
- 3) minimalne powierzchnie działek 1000m².

DZIAŁ VIII.**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

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

2. Zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

DZIAŁ IX.**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

DZIAŁ X.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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

§ 12. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem 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.

DZIAŁ XI.

Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MWU**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalno - usługowych wielorodzinnych,
 - c) usług nieuciążliwych wbudowanych w parter budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - d) budynków usługowych,
 - e) wiat śmietnikowych,
 - f) placów zabaw,
 - g) boisk i urządzeń sportowych,
 - h) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - i) dojazdów i miejsc parkingowych,
 - j) wiat parkingowych,
 - k) obiektów małej architektury;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności dla nowej zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,20;
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 50%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
- 4) wysokość nowo realizowanych budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych:
 - a) minimalnie II i maksymalnie III kondygnacji nadziemnych;
 - b) maksymalnie 12,0 m do gzymsu w przypadku realizacji dachu płaskiego z jednoczesnym obowiązkiem wycofania o minimum 0,5m najwyższej kondygnacji budynku względem niższych kondygnacji budynku od strony wyznaczonych linii zabudowy,
 - c) maksymalnie 12,0 m do kalenicy i maksymalnie 10,0 m do okapu w przypadku realizacji dachu dwuspadowego o nachyleniu połaci dachowych 15° – 35°;

- 5) maksymalną wysokość wiat parkingowych – 4,0 m;
- 6) maksymalną wysokość budowli - 4,5 m;
- 7) zakaz sytuowania reklam wielopłaszczyznowych, banerów, pylonów itp.,
- 8) obowiązek dostosowania formy reklam i szyldów do historycznego otoczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony konserwatorskiej,
- 9) lokalizację min. 1,5 stanowiska parkingowego na każdy lokal mieszkalny łącznie: w obrębie wbudowanych miejsc parkingowych, parkingu otwartego i wiat parkingowych na terenie działki budowlanej;
- 10) lokalizację dodatkowo min. 1 stanowiska parkingowego na każde 20 m² powierzchni usług w obrębie miejsc postojowych na własnym terenie działki budowlanej;
- 11) realizację niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 12) minimalną wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²;
- 13) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych oraz innych obiektów infrastruktury technicznej na działkach o wielkości min. 35 m².

DZIAŁ XII.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

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

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu;
- 2) należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego na każde 10 realizowanych stanowisk postojowych;
- 3) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasilenie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 5) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 6) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu zabudowy do gruntu, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 8) 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;
- 9) odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 10) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 11) do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;
- 12) dopuszczenie realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 13) maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,

- 15) urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

DZIAŁ XIII.

Ustalenia końcowe

§ 15. 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.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rogoźna.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Hubert Kuszak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC KOŚCIUSZKI I NOWEJ W ROGOŹNIE

RYСУNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY
RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE



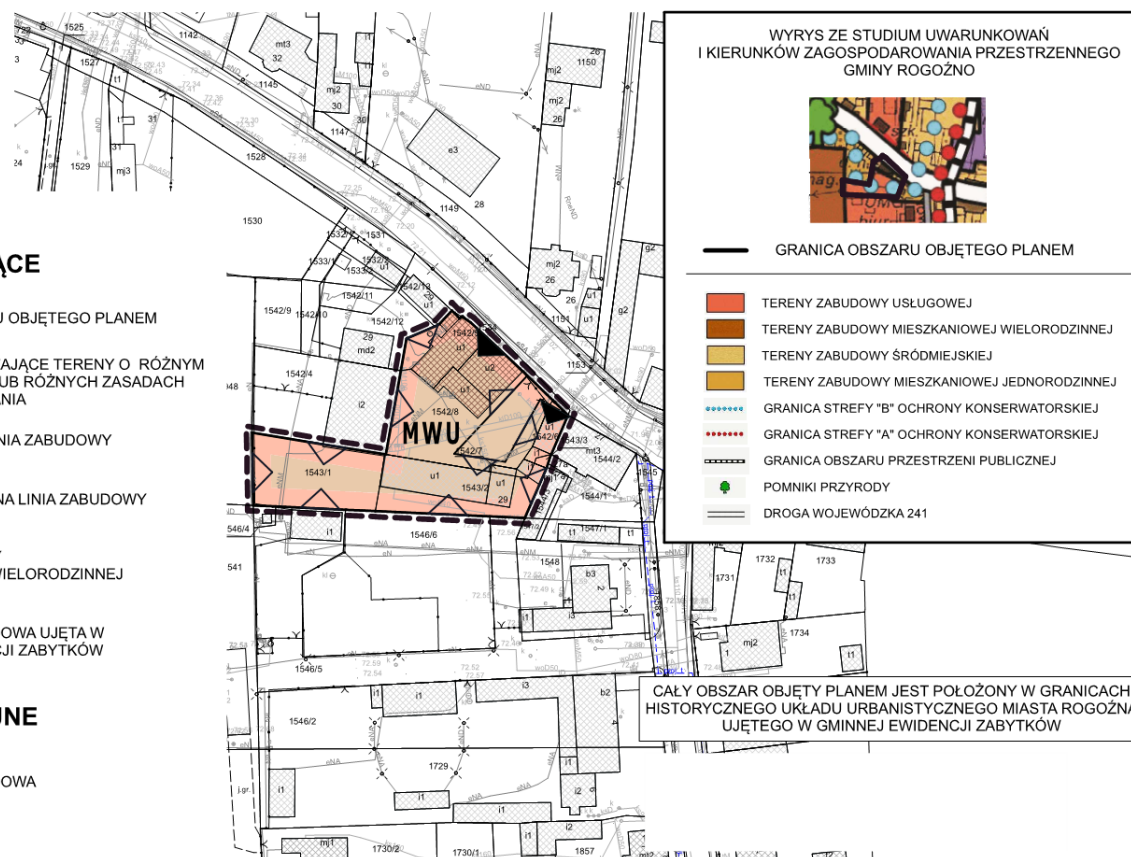
SKALA 1: 1000

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA UJĘTA W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA



**Załącznik Nr 2
do Uchwały
Rady Miejskiej w Rogoźnie**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kościuszki i Nowej w
Rogoźnie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) Rada Miejska w Rogoźnie rozstrzyga, co następuje:

W związku z brakiem uwag złożonych do wyłożonego projektu planu miejscowego nie rozstrzyga się, o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kościuszki i Nowej w Rogoźnie.

UZASADNIENIE

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 maja 2025 r. do 3 czerwca 2025 r.

Dnia 21 maja 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia 18 czerwca 2025 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag

**Załącznik Nr 3
do Uchwały
Rady Miejskiej w Rogoźnie**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Rogoźnie
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury
technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich
finansowania, zgodnie z przepisami
o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) Rada Miejska w Rogoźnie rozstrzyga, co następuje:

§1. 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Kościuszki i Nowej w Rogoźnie wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji ścieków sanitarnych.

2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Rogoźno, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem jako priorytetowej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Rogoźno i właściwego zakładu branżowego.

§2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Gminy Rogoźno;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/266/2025
Rady Miejskiej w Rogoźnie
z dnia 24 września 2025 r.
Zalacznik4.gml