



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 28 marca 2025 r.

Poz. 2871

UCHWAŁA NR XVI/178/2025 RADY MIEJSKIEJ W ROGOŹNIE

z dnia 19 marca 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźno w rejonie ulic: Boguniewskiej, Południowej, Długiej i Nowej - w zakresie części działek położonych przy ul. Nowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami), 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźno w rejonie ulic: Boguniewskiej, Południowej, Długiej i Nowej – w zakresie części działek położonych przy ul. Nowej, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rogoźno”, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Rogoźnie nr XX/160/2019 z dnia 30 października 2019 r. ze zmianami.

2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźno w rejonie ulic: Boguniewskiej, Południowej, Długiej i Nowej – w zakresie części działek położonych przy ul. Nowej”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu.

4. Załącznikiem nr 3 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 4 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) 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;
- 4) 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. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się przeznaczenie na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Rozdział 2.**Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 4. Przy realizacji nowo projektowanych budynków należy uwzględnić nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 5. Na obszarze planu dopuszcza się:

- 1) lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych oraz wiat;
- 2) lokalizację dojść i dojazdów;
- 3) lokalizację obiektów małej architektury;
- 4) lokalizację parkingów w kondygnacjach podziemnych;
- 5) realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.**Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 6. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem.

§ 7. 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.

Rozdział 4.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 8. Obszar objęty planem jest położony w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Rogoźno ujętego w gminnej ewidencji zabytków w którym obowiązują przepisy ustawy o ochronie zabytków oraz opiece nad zabytkami oraz dla którego ustala się:

- 1) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego, to jest: rozplanowania ulic, ciągów pieszych i placów, przebiegu linii zabudowy, kompozycji wewnątrz urbanistycznych zespołów zabudowy, kompozycji historycznej zieleni;
- 2) nakaz dostosowania nowo projektowanej zabudowy w zakresie, skali, bryły i formy architektonicznej w tym wysokości, proporcji, wymiarów, rzutów pokrycia i kształtów dachów i ich układów w stosunku do drogi i do sąsiedniej istniejącej zabudowy historycznej objętej ochroną,
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,
- 4) zakaz sytuowania reklam wielkopowierzchniowych, banerów i pylonów.

Rozdział 5.**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 6.**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 10. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego;

- 2) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do IV kondygnacji nadziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych;
- 4) dachy strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 30°;
- 5) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych o wysokości powyżej 12,0 m w kalenicy dachu,
- 6) dla budynków gospodarczych, garażowych i gospodarczo-garażowych oraz wiat:
 - a) wysokość – I kondygnacja, max. 3,5 m,
 - b) dachy płaskie lub strome, o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25 m²,
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalną intensywność zabudowy - 0,2;
- 10) maksymalną intensywność zabudowy – 2,0;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 700 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
- 12) obowiązek zapewnienia stanowisk parkingowych realizowanych w ramach działki budowlanej: min. jedno stanowisko parkingowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 11. Nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej - 700 m².

2. Ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20,0m.

3. Fronty nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być usytuowane pod kątem prostym, z tolerancją +/- 30° w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 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

§ 14. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru z ul. Nowej, projektowanej drogi dojazdowej oraz dojazdów i dojazdów, o których mowa w § 5 pkt 2 lit. b).

§ 15. 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.

§ 16. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia w zakresie odprowadzania wód i ścieków: 1) odprowadzanie ścieków bytowych do oczyszczalni ścieków, poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej; 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;

3) dopuszcza się odprowadzanie wód o których mowa w pkt. 2) na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zasilanie z projektowanych gazociągów niskiego ciśnienia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych.

§ 18. 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.

§ 19. 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

§ 20. 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

§ 21. 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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rogoźna.

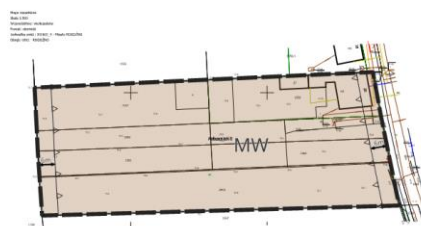
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Jarosław Łatka



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA
OBSZARZE MIASTA ROGOŹNO W REJONIE ULIC: BOGUNIEWSKIEJ,
POŁUDNIOWEJ, DŁUGIEJ I NOWEJ – W ZAKRESIE CZĘŚCI DZIAŁEK POŁOŻONYCH
PRZY UL. NOWEJ**
skala 1: 1000

Załącznik do uchwały Nr XVI/178/2025
Rady Miejskiej w Rogoźnie
z dnia 19 marca 2025 r.
Załącznik1.pdf



Układ współrzędnych: EPSG: 2177/ETRS89 CS 2000/18

Źródło pochodzenia państwowego materiału geodezyjnego i kartograficznego
Starostwo Powiatowe w Obornikach

Obszar planu znajduje się w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta
Rogoźno ujętego w gminnej ewidencji zabytków

załącznik nr 1
do Uchwały
Rady Miejskiej w Rogoźnie

OZNACZENIA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

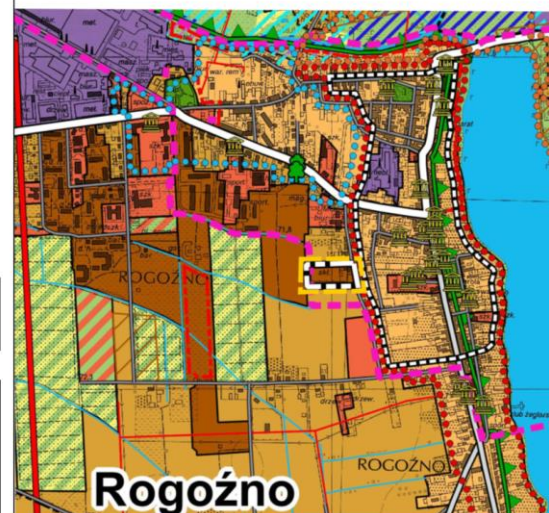


MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Rogoźno

--- granica opracowania planu skala 1:10 000



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

GRANICA OBSZARU REWITALIZACJI

Załącznik do uchwały Nr XVI/178/2025
Rady Miejskiej w Rogoźnie
z dnia 19 marca 2025 r.
Załącznik2.pdf

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Rogoźno w rejonie ulic: Boguniewskiej, Południowej, Długiej i Nowej – w zakresie części działek położonych przy ul. Nowej.”

Konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w dniach od 22 stycznia 2025r. do 27 lutego 2025r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 27 lutego 2025r. W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska w Rogoźnie nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.

Załącznik do uchwały Nr XVI/178/2025
Rady Miejskiej w Rogoźnie
z dnia 19 marca 2025 r.
Zalacznik3.pdf

**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 ze zm.) 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 technicznotechnologicznym, 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 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907, z 2025 r. poz. 39).

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 2024 r. poz. 266, 834, 859, 1847, 1881) i nie będą obciążały budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/178/2025
Rady Miejskiej w Rogoźnie
z dnia 19 marca 2025 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**