

**UCHWAŁA NR VIII/49/2024  
RADY GMINY ROKIETNICA**

z dnia 26 sierpnia 2024 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica w rejonie ul. Dojazd i ul. Gołęcińskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67 ust. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica w rejonie ul. Dojazd i ul. Gołęcińskiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, zatwierdzonego uchwałą XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. ze zmianami.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczone są na rysunku planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica w rejonie ul. Dojazd i ul. Gołęcińskiej”;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica 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;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy, łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne;
- 5) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp terenu do drogi publicznej dla ruchu pieszego lub pojazdów;
- 6) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi mniej niż 30% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej wynosi mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:

- a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
  - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, infrastrukturalnej lub edukacji ekologicznej;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem i symbolem
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, w tym zieleni średniej i wysokiej, głównie zimozielonej, kształtowane jako szpalery, przy czym 50% nasadzeń musi stanowić zieleń wysoka.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) teren usług lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **U-P**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS** i **2WS**;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków i wiat, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt. 3 lit. a i b,
  - b) lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) szyldów,
  - b) jednej tablicy reklamowej o maksymalnej powierzchni 5 m<sup>2</sup>, sytuowanej na elewacji budynku,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) ogrodzeń ażurowych,
  - e) tablic informacyjnych,
  - f) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) ustala się zakaz stosowania kolorów jaskrawych na 80% powierzchni elewacji;
- 5) dopuszcza się zachowanie lub przebudowę istniejącego w dniu uchwalenia planu budynku mieszkalnego, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

**§ 5.** W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) inwestycji, dla których wymagane byłoby tworzenie obszaru ograniczonego użytkowania,
  - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

- 3) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt. 4;
- 4) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) lokalizację zieleni izolacyjnej w wyznaczonej na rysunku planu strefie zieleni, przy czym w obrębie strefy obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych i powierzchni utwardzonych;
- 6) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód, zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach terenów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

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

**§ 8.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dla obiektów handlowych maksymalną powierzchnię sprzedaży: 400 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wiat,
  - b) kondygnacji podziemnych,
  - c) urządzeń budowlanych,
  - d) budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30% działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy: od 0 do 0,9;
- 6) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% działki budowlanej;
- 7) wysokość:
  - a) budynków – nie większą niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, przy czym maksymalna wysokość budynków o jednej kondygnacji nadziemnej wynosi 6,5 m,
  - b) wiat i budynków gospodarczo-garażowych – nie większą niż 5,5 m;
- 8) dachy płaskie;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami i powiększania działki budowlanej;
- 10) obsługę komunikacyjną z ulicy Gołęcińskiej.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem U-P, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów usługowych oraz budynków magazynowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków produkcyjnych, budowli i instalacji przemysłowych, związanych wyłącznie z działalnością poligraficzną;
  - b) budynków gospodarczo-garażowych,
  - c) zbiorników retencyjnych i pożarowych,
  - d) wiat,
  - e) kondygnacji podziemnych,
  - f) urządzeń budowlanych;
- 3) wysokość:
- a) budynków:
    - magazynowych i produkcyjnych nie większą niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - usługowych nie większą niż 9 m w przypadku realizacji 2 kondygnacji nadziemnych oraz nie większą niż 6,5 m w przypadku realizacji 1 kondygnacji nadziemnej,
    - gospodarczo-garażowych nie większą niż 5,5 m i nie więcej niż 1 kondygnację nadziemną,
  - b) budowli – nie większą niż 12 m,
  - c) wiat – nie większą niż 5,5 m;
- 4) dachy płaskie;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy: od 0 do 1,6;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup> z wyjątkiem działek przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej, regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
- 9) zakaz lokalizacji doków i bram rozładunkowych od strony zabudowań mieszkalnych, zlokalizowanych przy ulicy Gołęcińskiej, położonej poza granicami planu;
- 10) obsługę komunikacyjną z ulicy Dojazd poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **KR**.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem **KR** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji innych elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: **1WS** i **2WS** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i przepustów w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

- 1) urządzenie terenów różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 90%.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje się położenie fragmentu terenu objętego planem w granicach obszaru udokumentowanego złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1” (numer złoża 15707).

**§ 14.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
  - a) powierzchnia działek zgodna z ustaleniami w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania dla poszczególnych terenów,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
  - c) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego 70°- 110°;
- 3) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

**§ 15.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowi;
- 3) zakaz lokalizacji zieleni wysokiej, miejsc postojowych i powierzchni utwardzonych w pasie technicznym od terenów wód powierzchniowych śródlądowych, wyznaczonym na rysunku planu.

**§ 16.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki budowlanej w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 70% osób pracujących, bądź przewidywanych do pracy w budynku produkcyjnym, magazynowym lub budynku usługowym,
  - b) 5 stanowisk postojowych przypadających na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku administracyjnego, lecz nie mniej niż 25 stanowisk postojowych na jeden budynek administracyjny w przypadku gdy jego powierzchnia przekracza 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) w przypadku zapotrzebowania na obsługę terenu samochodami ciężarowymi, zapewnienie w granicach działki budowlanej miejsc przeładunku i postoju dla obsługi obiektów i terenu samochodami ciężarowymi w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe dla pojazdów ciężarowych na każde rozpoczęte 750 m<sup>2</sup> powierzchni magazynowej, przy czym dopuszcza się wliczanie do bilansu miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych miejsc wyznaczonych pod doki przeładunkowe, w przypadku gdy miejsca takie zostały wyznaczone przy budynku produkcyjnym lub magazynowym;
- 4) zapewnienie minimum 5 stanowisk postojowych dla rowerów w obrębie działki budowlanej;
- 5) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 17.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;
- 2) w zakresie gospodarki wodno-ściekowej:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem § 15 pkt. 2;
- 4) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi o odpadach;
- 8) inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 18.** W zakresie sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń, szyldów i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Rokietnica uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 19.** Ustala się 15% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, w związku z uchwaleniem planu.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

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

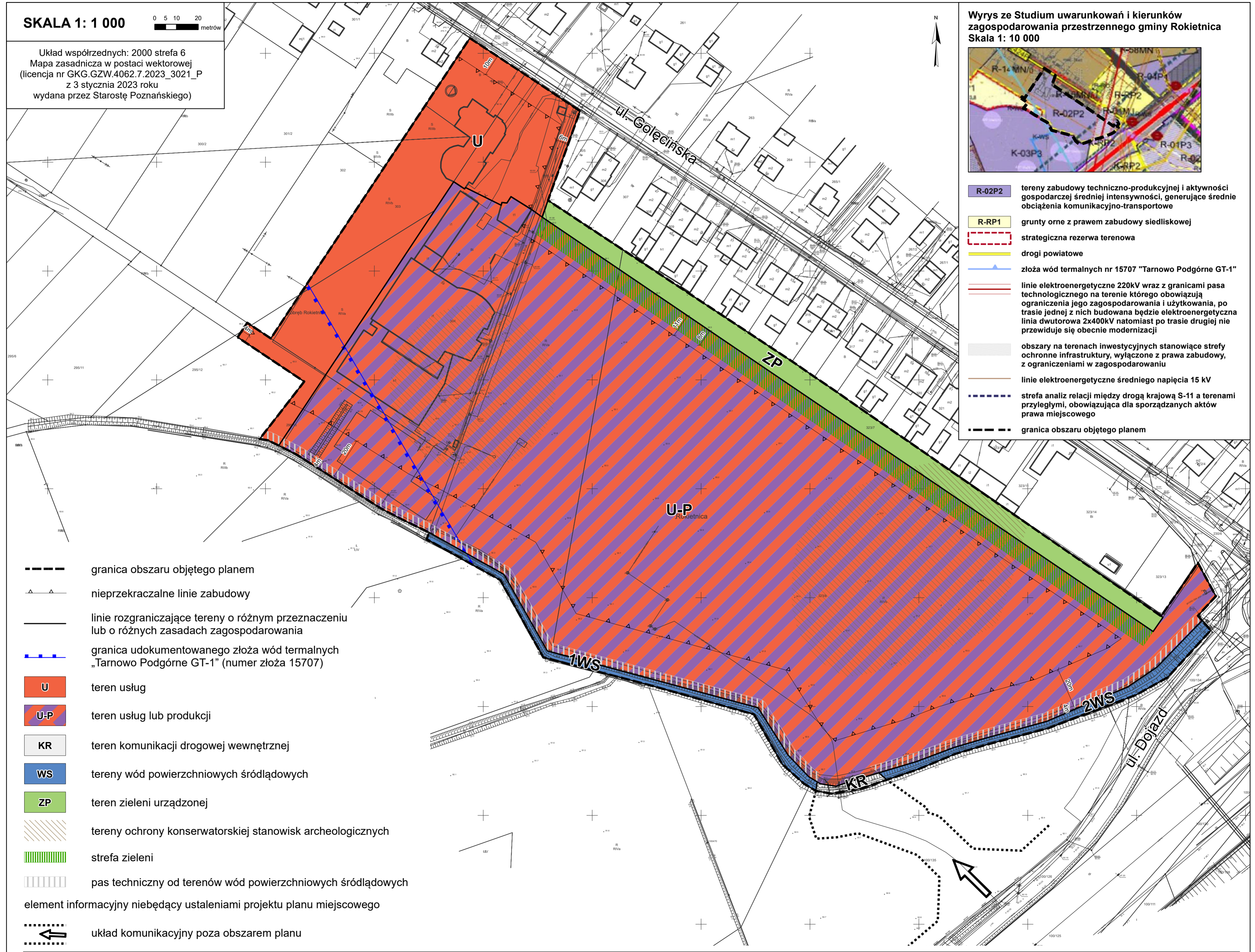
Przewodnicząca Rady Gminy  
Rokietnica

**Izabela Dziamska**



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica w rejonie ul. Dojazd i ul. Gołęcińskiej

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr VIII/49/2024 Rady Gminy Rokietnica z dnia 26 sierpnia 2024 roku





Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr VIII/49/2024  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia 26 sierpnia 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w miejscowości Rokietnica w rejonie ul. Dojazd i ul. Gołęcińskiej**

W ustawowo wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu planu, w związku z czym Rada Gminy Rokietnica nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).



**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
w miejscowości Rokietnica w rejonie ul. Dojazd i ul. Gołęcińskiej inwestycji z zakresu  
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzi będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 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) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/49/2024

Rady Gminy Rokietnica

z dnia 26 sierpnia 2024 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**

**Uzasadnienie**  
**DO UCHWAŁY NR VIII/49/2024**  
**RADY GMINY ROKIETNICA**

z dnia 26 sierpnia 2024 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica w rejonie ul. Dojazd i ul. Gołęcińskiej**

Wójt Gminy Rokietnica przystąpił do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica w rejonie ul. Dojazd i ul. Gołęcińskiej na podstawie uchwały nr LX/500/2022 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 listopada 2022 r.

Celem opracowania planu jest prawidłowe zagospodarowanie terenu poprzez ustalenie określonych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenia obsługi komunikacyjnej oraz uwzględnienie wymagań ochrony środowiska i minimalizowanie konfliktów przestrzennych.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica wskazało na terenie analizowanego planu: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej średniej intensywności, generujące średnie obciążenia komunikacyjno-transportowe oraz strategiczną rezerwę terenową. W planie uwzględniono stan istniejący, wynikający z wydanych pozwoleń na budowę i ustaleń decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia oraz parametry istniejącego budynku. Dodatkowo, miejscowy plan nie odnosi się do wskazanej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, gdyż została ona zdemontowana, a projektowaną linię dwutorową 2x400kV przeniesiono poza teren opracowania i obecnie przebiega przez zachodnią część gminy.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy opracowywaniu projektu miejscowego planu uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:

- wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- określenie przeznaczenia poszczególnych terenów,
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- zapewnienie niezbędnych powiązań komunikacyjnych w powiązaniu z istniejącą siecią drogową;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:

- określenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- wskazanie minimalnej powierzchni terenów biologicznie czynnych;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez:

- uwzględnienie wniosku Powiatowego Konserwatora Zabytków i uzyskanie uzgodnienia projektu planu;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

-ustalenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

-stosowanie ograniczeń lub zakazów w zakresie spalania paliw dla celów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

-uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez:

-optymalne wykorzystanie zasobów przedmiotowego obszaru i stworzenie warunków dla jego rozwoju;

7) prawo własności, poprzez:

-uwzględnienie w zagospodarowaniu istniejących uwarunkowań własnościowych,

-wyznaczenie funkcji terenu w oparciu o stan istniejący i w nawiązaniu do przeznaczenia wyznaczonego w obowiązującym studium,

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez:

-zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Agencja Wywiadu), ochrony granic (Nadodrzański Oddział Straży Granicznej) i bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego) - ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego, poprzez:

-ustalenie przeznaczenia terenu zgodnego z polityką przestrzenną gminy,

-wskazanie strefy zieleni, której planuje się lokalizację zieleni izolacyjnej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez:

-dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:

-zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,

-zebranie wniosków do planu,

-przeprowadzenie wyłożenia do publicznego wglądu oraz organizację w tym okresie dyskusji publicznej, a także zbieranie uwag do planu,

-rozpatrzenie wniosków i uwag nadesłanych do planu;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

-zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz wyłożeniu planu do publicznego wglądu w urzędzie gminy, na tablicy ogłoszeń, w prasie lokalnej oraz na stronach internetowych gminy,

-umożliwienie dostępu do dokumentacji planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej oraz wyznaczenie terenu wodociągów.

Nowa zabudowa, wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, znajduje się pośrodku obszarów zurbanizowanych, w granicach administracyjnych obrębu Rokietnica oraz będzie charakteryzować się spójnym założeniem urbanistycznym.

Teren opracowania planu ma bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej oraz



wyznaczenie terenu wodociągów zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody.

Teren opracowania planu obsługiwany jest przez transport publiczny. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu planu zlokalizowane są przystanki autobusowe linii nr 219, 833, 834 i 835, które stanowią dogodny środek transportu aglomeracji poznańskiej. Ze względu na wyznaczenie terenu komunikacji wewnętrznej, miejscowy plan zapewnia możliwość korzystania z rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Lokalizacja nowej zabudowy umożliwi mieszkańcom, pracownikom i korzystającym z usług maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu i wpisuje się w trend minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Ponadto, projekt planu uwzględni uniwersalne projektowanie poprzez nakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami.

#### Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na fragmencie obszaru objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Polnej, **zatwierdzony uchwałą Nr LVII/475/2022 Rady Gminy Rokietnica z dnia 26 września 2022 roku ( Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 177 poz. 6961 z dnia 5 października 2022 r.)**.

Zgodnie z uchwałą nr LXXIII/641/2023 Rady Gminy Rokietnica z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie oceny aktualności Studium i Planów Miejscowych w Gminie Rokietnica”, stwierdzono, że plany obecnie obowiązujące wymagają przynajmniej częściowej aktualizacji lub zmiany. W związku z bardzo dużą dynamiką demograficzną, rozwojem stref zurbanizowanych wykraczających poza zakładane tempo rozwoju przestrzennego, istotne zmiany prawne i faktyczne (np. likwidacja linii przesyłowych, zmiany układu komunikacyjnego, reorientacja niektórych potrzeb Gminy) oraz występowanie obszarów, na których mają miejsce konflikty przestrzenne, ze względu na fakt koegzystencji funkcji o sprzecznym lub wzajemnie uciążliwym profilu w powyższej analizie zawarta jest rekomendacja do podejmowania nowych regulacji w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie zgodne z wynikami analizy, a niniejszy projekt planu został wskazany w wyżej wymienionym dokumencie, na str. 58, w tabeli nr 10, dotyczącej stopnia realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne

Plan nie będzie generował kosztów związanych z wykupem terenów pod cele publiczne.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie wpływać na finanse publiczne województwa i powiatu w zakresie konieczności lokalizacji nowych dróg.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130):

1. Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą Nr LX/500/2022 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 listopada 2022 r.

2. Plan obejmuje teren położony w rejonie ul. Dojazd i ul. Gołęcińskiej w Rokietnicy, o powierzchni około 6,5 ha, którego granice określono na rysunku planu.

3. Stosownie do art. 17 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 2.01.2023 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej [www.rokietnica.pl](http://www.rokietnica.pl) oraz wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Rokietnica w dniach od 2.01.2023 r. do 31.01.2023 r.

4. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ww. ogłoszenia i obwieszczeń nie wpłynął żaden wniosek.

5. Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) Wójt Gminy Rokietnica wystąpił: pismem Nr RZP.6721.9.2022 z dnia 2.01.2023 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz pismem Nr RZP.6721.9.2022 r. z dnia 2.01.2023 r. do Państwowego

Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu – pismo nr WOO-III.411.4.2023.AK.1 z dnia 24.01.2023 r. oraz uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu – pismo nr NS.9011.9.2.2023.DK z dnia 10.01.2023 r. nakłada obowiązek opracowania prognozy zgodnie z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

6. Stosownie do art. 17 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem Nr RZP.6721.9.2022 z dnia 2.01.2023 r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego złożono 14 wniosków, złożonych przez organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Wójt Gminy Rokietnica, po zapoznaniu się ww. wnioskami, rozstrzygnął o sposobie ich rozpatrzenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w tabeli ”Wykaz wniosków złożonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica w rejonie ul. Dojazd i ul. Gołęcińskiej”.

7. Wójt Gminy Rokietnica, zgodnie z art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził, jednocześnie rozpatrując wnioski, projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica”, zawierający część tekstową i graficzną wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

8. Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami w ustawowym terminie. Dnia 31.05.2023 r. projekt planu uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W pismach z dnia 10.08.2023 r. projekt planu został przedłożony do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia.

9. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pismem NS.9011.5.25.2023 z dnia 6.09.2023 r.

10. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię w piśmie WOO.III.410.641.2023.AK.1 z dnia 11.09.2023 r.

11. Dnia 1.09.2023 roku, pismem WI.7040.189.1.2023.pm.om, Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska przesłał informację, że nie może wypowiedzieć się w zakresie opiniowania projektu planu, gdyż w projekcie planu brak jest zapisów dotyczących lokalizacji nowych zakładów ZZR i ZDR, bądź o braku możliwości ich lokalizacji. Natomiast, § 5 pkt. 2 lit. b, przekazanego do zaopiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica w rejonie ul. Dojazd i ul. Gołęcińskiej, ustala zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych. W art. 3 pkt. 48a ustawy Prawo Ochrony Środowiska termin zawarty w projekcie planu tj. zakład stwarzający zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych został zdefiniowany jako zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ust. 1.

12. Podczas procedury planistycznej nie zaistniała potrzeba wystąpienia o zgodę na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolnej.

13. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 21.05.2024 r. do 12.06.2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 28.05.2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 13.05.2024 r. a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej [www.rokietnica.pl](http://www.rokietnica.pl) oraz wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Rokietnica w dniach od 13.05.2024 r. do 01.07.2024 r. Termin składania uwag wyznaczono na 26.06.2024 r.

14. Do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

15. Wójt Gminy Rokietnica zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Rokietnica projekt uchwały, celem uchwalenia.

16. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Rokietnica stwierdziła, że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica”.

17. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica w rejonie ul. Dojazd i ul. Gołęcińskiej, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.