

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY ROKIETNICA**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości  
Kiekrz rejon ul. Poznańskiej, ul. Wiatracznej, ul. Podjazdowej i ul. Ptasiej**

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. 609 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), oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr VI/46/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 25 lutego 2019 roku, Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz rejon ul. Poznańskiej, ul. Wiatracznej, ul. Podjazdowej i ul. Ptasiej zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 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 – załącznik nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub określonym w uchwale;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich

- budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
  - 8) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
  - 9) urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak place zabaw, place do gier, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, boiska z nawierzchnią naturalną.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN;
- 2) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R;
- 3) tereny zieleni urządzonej publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP;
- 4) tereny zieleni krajobrazowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZK, 2ZK;
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 6) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami 1E, 2E;
- 7) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) 1KD-L, 2KD-L – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
  - b) 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - c) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW – tereny dróg wewnętrznych,
  - d) 1KX, 2KX – tereny ciągów pieszo-rowerowych.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia poza te linie pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów i schodów zewnętrznych, z wyłączeniem strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości, liczby kondygnacji, kolorystyki i materiałów elewacji oraz kolorystyki i materiałów dachów stromych w przypadku przebudowy i rozbudowy;
- 4) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;

- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 6) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości i beżu, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 7) materiał elewacji budynków: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;
- 8) zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 9) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 10) dla dachów stromych:
  - a) kolorystykę: grafitowe, odcienie czerwieni i brązów,
  - b) materiał: dachówka cementowa, ceramiczna, pokrycia dachówko podobne, blacha na rąbek stojący;
- 11) maksymalną wysokość ogrodzeń:
  - a) od strony terenów komunikacji – 1,5 m,
  - b) innych niż wymienione w lit. a – 2,0 m;
- 12) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji szyldów na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniach;
- 14) maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldów – 1,5 m<sup>2</sup>;
- 15) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy;
- 16) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 17) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz działek powstałych w wyniku wyznaczonych w planie poszerzeń istniejących dróg;
- 18) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w planie.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki rolnej z uwzględnieniem ochrony wód, gleby i powierzchni ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości oraz rozwiązań opóźniających ich spływ;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

**§ 7.** Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

**§ 8.** Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie 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, ustala się nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dla procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
    - dla zabudowy wolno stojącej – 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej
    - dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 10,0 m;
  - c) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych od 70° do 110°.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasami technologicznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) w przypadku przebudowy na kablową linię elektroenergetycznej średniego lub wysokiego napięcia przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny;
- 3) nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu w strefach kontrolowanych zmniejszonych, o maksymalnym zasięgu 32,5 m, t.j. 16,25 m na stronę od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN350 relacji Złotniki – Konarzewo (rok budowy 1996 r.), o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 Ma, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie, o których mowa w pkt 3:
  - a) w strefach kontrolowanych w określonych przepisami odległościach nie należy wznosić wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów, podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
  - b) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
  - c) dla odcinka wskazanego na rysunku planu, przy przebiegu równoległym drogi

- względem gazociągu minimalna odległość krawędzi jezdni drogi publicznej od istniejących gazociągów powinna wynosić 6,0 m w terenie zabudowanym,
- d) dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej,
  - e) skrzyżowanie drogi z gazociągiem w/c wymaga dodatkowego zabezpieczenia/przebudowy przedmiotowego gazociągu,
  - f) minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogą gminną powinien wynosić 30 stopni. Minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogami wyższej kategorii niż droga gminna powinien wynosić 60 stopni. Zaleca się aby kąt skrzyżowania gazociągu z każdą drogą był zbliżony do 90 stopni;
- 5) wszelkie zamierzenia inwestycyjne na działkach, przez które przebiega gazociąg jak i w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu mogą być prowadzone tylko po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej;
  - 6) w strefie ograniczonej wysokości zabudowy od lotniczych urządzeń naziemnych – radar w Wysogotowie, nakaz zachowania środków ochrony przed zakłóceniami w ich działaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) pas technologiczny rowu, wyznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:
    - a) szerokość – 5,0 m od granicy terenu wód powierzchniowych śródlądowych,
    - b) zakaz lokalizacji budynków,
    - c) zakaz realizacji zieleni wysokiej.

**§ 12.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 9) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych o dachach stromych – 9,0 m,
  - b) budynków mieszkalnych o dachach płaskich – 7,0 m,
  - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży:

- z dachami stromymi – 5,0 m,
- z dachami płaskimi – 4,0 m;

## 10) geometrię dachów:

- a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe, z zastrzeżeniem lit. b),
- b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7MN, 15MN dopuszczenie dachów płaskich;
- c) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, dobudowanych do innych budynków;

11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m<sup>2</sup>;

## 12) obsługę komunikacyjną z terenów dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi oraz poprzez drogi publiczne, zlokalizowane w granicach planu oraz poza granicami planu.

**§ 13.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 9MN, 12MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszczenie sytuowania ścian budynków w zabudowie bliźniaczej bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy oraz z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,50, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 10) maksymalną wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
  - b) budynków mieszkalnych o dachach płaskich – 7,0 m,
  - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży:
    - z dachami stromymi – 5,0 m,
    - z dachami płaskimi – 4,0 m;
- 11) geometrię dachów:

- a) budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN i 12MN – dachy strome dwu lub wielospadowe,
  - b) budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9MN – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe,
  - c) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, dobudowanych do innych budynków;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenów dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi oraz poprzez drogi publiczne, zlokalizowane w granicach planu.

**§ 14.** Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – grunty rolne;
- 2) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) budowli służących działalności rolniczej,
  - c) stanowisk postojowych.

**§ 15.** Dla terenu zieleni urządzonej publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) realizację zieleni urządzonej publicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) stanowisk postojowych;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70%.

**§ 16.** Dla terenu zieleni urządzonej publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP ustala się:

- 1) realizację zieleni urządzonej publicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych: budynków gospodarczych i socjalnych, wiat;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków kontenerowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących: parkingów, dojść, dojazdów oraz obiektów małej architektury;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji węzła sanitarnego;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,0 do 0,15, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 10) dowolną geometrię dachów, przy dachach stromych nachylenie połączy dachowych od 30° do 45°;
- 11) maksymalną wysokość budynków i wiat – 5,0 m;
- 12) jedną kondygnację nadziemną;

- 13) wysokość budowli nie więcej niż 10,0 m od istniejącego poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>.

**§ 17.** Dla terenów zieleni krajobrazowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZK, 2ZK ustala się:

- 1) przeznaczenie – zieleń krajobrazowa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) budynków,
  - b) stanowisk postojowych;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 90%.

**§ 18.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rów;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem urządzeń wodnych w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 19.** Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z infrastrukturą elektroenergetyczną;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją terenu;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) maksymalną wysokość budynków – 4,0 m;
- 8) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych, zlokalizowanych w granicach planu.

**§ 20.** Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2E, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, w tym m.in. stacji transformatorowych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

**§ 21.** 1. W zakresie dotyczącym wymaganych stanowisk postojowych ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych i garażach,
  - b) 1 stanowisko postojowe na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym,



- c) 3 stanowiska postojowe dla obsługi terenu 2ZP;
- 2) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-L:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
  - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 2) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) przeznaczenie pod poszerzenie istniejącej drogi klasy lokalnej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
  - c) dopuszczenie lokalizacji przystanku autobusowego,
  - d) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu;
- 3) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
  - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
  - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.
- 5) dla terenów ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KX, 2KX:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
  - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki bez naruszenia interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
  - c) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych,
  - d) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych;
- 10) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 23.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 24.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .../.../...**  
**RADY GMINY ROKIETNICA**  
**z dnia .....**

Wójt Gminy Rokietnica przystąpił do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz rejon ul. Poznańskiej, ul. Wiatracznej, ul. Podjazdowej i ul. Polnej, na podstawie uchwały nr VI/46/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 25 lutego 2019 r.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), oraz art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Wójt Gminy Rokietnica zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Kiekrz Pawłowice w terminie od 09.05.2019r. do 11.06.2019r. oraz ogłoszenie w „Głosie Wielkopolskim” w dniu 09.05.2019 r.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 111) Wójt wystąpił pismem RZP.6721.9.2019 z dnia 09.05.2019r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu wraz z prognozą skutków finansowych i prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica. Jednocześnie z granic opracowania planu wyłączone zostały działki, których przeznaczenie sprzeczne jest z ustaleniami Studium, położone w pasie technologicznym linii EE WN 110 kV. Ponadto wyłączony został teren działki o nr ewid.: 766/2, na którym zlokalizowany jest wiatrak wpisany do księgi inwentarzowej muzealiów Muzeum Pierwszych Piastów na Lednicy.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów oraz zaproponowanie podziału funkcjonalnego terenów zabudowy oraz wprowadzenie terenów zieleni urządzonej publicznej i krajobrazowej,
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; z uwagi na brak występujących na danym terenie użytków leśnych nie podjęto ustaleń dotyczących ochrony gruntów leśnych; na terenie objętym planem nie występują grunty rolne I-III klasy bonitacyjnej. Obszar położony jest poza terenami objętymi ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, stąd nie zaistniała konieczność uzgodnienia projektu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób za szczególnymi potrzebami poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych, wprowadzenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej; szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu,
- prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej a także dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zabudowy w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych, oraz poprzez wystąpienie o opinię do Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Rokietnicy.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza

skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów.

Przez obszar objęty opracowaniem przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 350 relacji Złotniki – Konarzewo (rok budowy 1996 r.), o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 Ma dla którego wskazano strefy kontrolowane zmniejszone o maksymalnym zasięgu 32,5 m, t.j. 16,25 m na stronę od osi gazociągu. W strefach kontrolowanych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych jakim odpowiadać sieci gazowe ich usytuowanie.

Biorąc pod uwagę powyższe opracowania, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projektowana zabudowa nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica.

Obszar opracowania posiada dostęp do dróg publicznych, obsługa komunikacyjna terenów nowej zabudowy realizowana będzie także poprzez projektowane drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego i rowerowego. Dodatkowo, ze względu na, równoległy w stosunku do ulicy Letniej, przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia dla umożliwienia alternatywnej obsługi komunikacyjnej terenu 11MN wprowadzono drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu 8 KDW. W granicach planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci niezbędnych dla funkcjonowania przyszłej zabudowy.

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.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Załącznik nr 4, utworzony w wersji elektronicznej, wynika z art. 67a ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii i uzgodnień projekt planu został przekazany do ponownych uzgodnień.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii i uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21.05.2024 r. do 12.06.2024 r. w siedzibie Urzędu Gminy Rokietnica. W dniu 04.06.2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 26.06.2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu planu ukazało się w gazecie Głos Wielkopolski w dniu 13.05.2024 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Rokietnica oraz Sołectwa Kiekrz - Pawłowice, od 21.05.2024 r. do 12.06.2024 r. oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy wpłynęły 3 pisma zawierające uwagi. Wójt rozstrzygnął o nieuwzględnieniu uwag zgodnie z uzasadnieniem podanym w wykazie.

W związku z przeprowadzeniem wyżej opisanej, procedury formalno-prawnej przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), przyjęcie uchwały dla przedmiotowego terenu uznaje się za uzasadnione.

Przygotowała: Ewa Zagdańska Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .../.../2024  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia ..... 2024 r.



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr .../.../2024  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia ..... 2024 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w miejscowości Kiekrz rejon ul. Poznańskiej, ul. Wiatracznej, ul. Podjazdowej  
i ul. Ptasiej**

Na podstawie 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)  
Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

**Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 21.05.2024 r. do 12.06.2024 r.**  
**Termin składania uwag do dnia 26.06.2024 r.**

**§ 1**

Uwagi wniesione do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie  
wyłożenia do publicznego wglądu.

**1. Treść uwagi:**

uwaga w pkt. (1)

Dopuszczenie w strefie 6MN (przy ul. Ptasiej w Kiekrzu) dachów płaskich z uwagi na  
występowania już takich dachów w istniejącej zabudowie ul. Ptasiej i w jej okolicy.

uwaga w pkt. (2)

Wniosek o minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek o wielkości 800 m<sup>2</sup> lub 900 m<sup>2</sup>  
(zamiast 1000 m<sup>2</sup>) dla zabudowy wolnostojącej i analogicznie dla zabudowy bliźniaczej 400 m<sup>2</sup> lub  
450 m<sup>2</sup>

Uwaga dotyczy działek o nr ewid.: 781/1, 781/2, 782

Tereny: 6MN

**2. Rozstrzygnięcie:**

1.uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 1.

2. uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 2.

**3. Uzasadnienie:**

1. Uchwała zawiera zapisy dotyczące zachowania geometrii dla istniejących budynków. Zapisy  
dotyczące nowej zabudowy dostosowane są do dominującego charakteru zabudowy na analizowanym  
obszarze.

2. Wprowadzona wartość minimalna nowo wydzielonych działek na poziomie 1000 m<sup>2</sup> ma na celu  
dostosowanie intensywności zagospodarowania terenu do aktualnych uwarunkowań środowiskowych,  
możliwości realizacji zadań własnych przez gminę i wydolności układu komunikacyjnego gminy.

**§ 2**

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie  
wyłożenia do publicznego wglądu.



**1. Treść uwagi:**

Zmniejszenie odległości zabudowy domu jednorodzinnego do minimalnej odległości od gazociągu.

Uwaga dotyczy terenów mieszkaniowych położonych w sąsiedztwie gazociągu.

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 3.

**3. Uzasadnienie:**

Wprowadzone odległości od istniejącego gazociągu wynikają z przeprowadzonej procedury opinii i uzgodnień z zarządcą sieci gazowej firmą Gaz System S.A. i Zarządem Województwa Wielkopolskiego. Przyjęte rozwiązania w najlepszy możliwy dostępny sposób uwzględniają wymogi bezpieczeństwa w związku z lokalizacją terenów mieszkaniowych w sąsiedztwie gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350.

**§ 3**

Uwagi wniesione do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

**1. Treść uwagi:**

uwaga w pkt. (1)

W obecnym kształcie projektu planu na działce nr ewid. 795/67 zaprojektowano aż dwa ciągi pieszo-rowerowe. Jeden z ciągów przebiega wzdłuż terenu oznaczonego symbolem 9R, którego istnienia wymusza linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia wraz z pasem technologicznym. Umieszczenie ścieżki rowerowej wzdłuż terenu 9R jeszcze bardziej zmniejszyło pozostały na działce obszar możliwy do zabudowy, wyznaczony przez nieprzekraczalne linie zabudowy. Obszar ten jest bowiem z jednej strony ograniczony linią elektroenergetyczną z jej pasem technologicznym, a z drugiej strony gazociągiem wysokiego ciśnienia wraz z jego strefą kontrolowaną. W konsekwencji na północnym skraju działki wyznaczono pod zabudowę jedynie bardzo mały trójkąt, w obrębie którego niezwykle trudno będzie zmieścić budynek mieszkalny. Wnoszę zatem o usunięcie z terenu mojej działki ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 2KX i poszerzenie obszaru wyznaczonego przez nieprzekraczalne linie zabudowy w kierunku terenu 9R, aby obszar możliwy do zabudowy był wyznaczony w formie pięciokąta.

Szczegółowa treść uwagi (załącznik do formularza):

Usunięcie ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 2KX z terenu działki nr ewid. 795/67 i poszerzenie obszaru wyznaczonego przez nieprzekraczalne linie zabudowy w kierunku terenu 9R, aby obszar możliwy do zabudowy był wyznaczony w formie pięciokąta.

uwaga w pkt. (2)

Drugi ciąg pieszo-rowerowy usytuowano na mojej działce od strony południowej, oznaczono symbolem 1KX i zaprojektowano jego szerokość na 5 m. Nieprzekraczalną linię zabudowy odsunięto również o 5 m od tej ścieżki. Tym samym, z mojej działki wyeliminowano tylko w tym miejscu około 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy (nie licząc powierzchni na północnym krańcu działki, opisanej w wierszu powyżej). Wnoszę o zmniejszenie szerokości ciągu pieszo-rowerowego 1KX do 3 m, gdyż taka szerokość będzie absolutnie wystarczająca dla zachowania bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów. Utrzymanie obecnie zaprojektowanej szerokości - 3m - stanowić będzie naruszenie zasady proporcjonalności. Wnoszę również o poszerzenie strefy wyznaczonej przez nieprzekraczalne linie zabudowy kierunku południowym przy granicy z ciągiem pieszo-rowerowym.

Szczegółowa treść uwagi:

Zmniejszenie szerokości ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 1KX z 5 m do 3 m oraz poszerzenie strefy wyznaczonej przez nieprzekraczalne linie zabudowy w kierunku południowego krańca działki- przy granicy z ciągiem pieszo-rowerowym.

uwaga w pkt. (3)

Droga wewnętrzna oznaczona symbolem 5KDW zakończona została placem do zawracania, którego dużą część posadowiono na mojej działce nr ewid. 795/67. Realizacja placu do zawracania w tej konfiguracji spowoduje zmniejszenie powierzchni mojej działki, a także znaczne zbliżenie przyszłej zabudowy do terenu drogi. Wnoszę o usytuowanie całego placu do zawracania w obrębie działki nr ewid. 960.

Szczegółowa treść uwagi:

Usytuowanie całego placu do zawracania na końcu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW w obrębie działki nr ewid. 960.

uwaga w pkt. (4)

W tekście projektu uchwały w § 12 pkt 11 dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN ustalono minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 1000 m<sup>2</sup>. W związku z faktem, że w sąsiedztwie występują liczne działki o powierzchni około 700-800 m<sup>2</sup>, wnoszę o zapis dopuszczający wydzielanie działek budowlanych o minimalnej powierzchni 700 m<sup>2</sup> na terenie 7MN, gdyż będzie to spójne z Istniejącym łańcem przestrzennym.

Szczegółowa treść uwagi:

Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych na 700 m<sup>2</sup> na terenie oznaczonym symbolem 7MN (Uwaga dotyczy całego obszaru oznaczonego symbolem 7MN na działce nr ewid. 795/67).

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: 795/67

## 2. Rozstrzygnięcie:

1. uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 4.

2. uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 5.

3. uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 6.

4. uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 7.

## 3. Uzasadnienie:

1. Przebieg zaprojektowanych ciągów pieszych został zaopiniowany i uzgodniony w trakcie procedury opinii i uzgodnień z zarządcą sieci Gaz Systemem i Zarządem Województwa Wielkopolskiego. Przyjęte rozwiązania w najlepszy dostępny możliwy sposób uwzględniają wymogi bezpieczeństwa przy zapewnieniu połączenia terenów położonych po obu stronach gazociągu.

Wszelkie zmiany wymagałyby ponowienia procedury opinii i uzgodnień.

Zgodnie z art.35 ust 1. Ustawy o planowaniu tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Przebieg zaprojektowanych ciągów pieszych został zaopiniowany i uzgodniony w trakcie procedury opinii i uzgodnień zarządcą sieci firmą Gaz System S.A. i Zarządem Województwa Wielkopolskiego. Przyjęte rozwiązania w najlepszy możliwy dostępny sposób uwzględniają wymogi bezpieczeństwa przy zapewnieniu połączenia terenów położonych po obu stronach gazociągu.

Wszelkie zmiany wymagałyby ponowienia procedury opinii i uzgodnień.

Przyjęta szerokość ciągu pieszo-rowerowego 5m zapewnia możliwość separacji ruchu pieszego od rowerowego i zagwarantowania bezpieczeństwa w ruchu pieszym i rowerowym.

Zgodnie z art.35 ust 1. Ustawy o planowaniu tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

3. Projektowana droga wyznaczona została do obsługi terenu zabudowy MN z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych.

4. Wprowadzona wartość minimalna nowo wydzielonych działek na poziomie 1000 m<sup>2</sup> ma na celu dostosowanie intensywności zagospodarowania terenu do aktualnych uwarunkowań środowiskowych, możliwości realizacji zadań własnych przez gminę i wydolności układu komunikacyjnego gminy.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr .../.../2024  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia ..... 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) i 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) Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

**§ 1**

**Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:**

- 1) Zadania w zakresie budowy i przebudowy dróg gmina Rokietnica będzie realizowała, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej i telekomunikacyjnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Rokietnica oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 4) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Rokietnica.
- 5) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Rokietnica.
- 6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.**

**Zasady finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie, które należą do zadań własnych gminy.**

Finansowanie inwestycji odbywać się będzie poprzez:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) 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.

Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr .../.../2024  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia ..... 2024 r.

Zalacznik4.gml