

UCHWAŁA NR .....

Rady Gminy Rokietnica

z dnia ..... r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Krzyszkowo, rejon ul. Obornickiej i ul. Głównej, w miejscowości Rostworowo, rejon ul. Jesionowej i w miejscowości Żydowo dla dz. nr 68**

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.) 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) w związku z art. 67 ust. 3, pkt.4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Rokietnica uchwała, co następuje:

**Dział I. Przepisy ogólne**

**§1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Krzyszkowo, rejon ul. Obornickiej i ul. Głównej, w miejscowości Rostworowo, rejon ul. Jesionowej i w miejscowości Żydowo dla dz. nr 68 zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, uchwalonego uchwałą Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, 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 dotyczące planu - *załącznik nr 4*;

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN-4MN;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, oznaczone symbolami 1RM-3RM;

- 3) tereny rolne, oznaczone symbolami 1R-3R;
- 4) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1WS-2WS;
- 5) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD-2KDD;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW.

## **Dział II. Przepisy szczegółowe**

### **Rozdział 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 4.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji szyldów wolnostojących o wysokości do 4 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m<sup>2</sup> lub umieszczanych na elewacji budynku o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych wolnostojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m<sup>2</sup> lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m<sup>2</sup>;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy z zachowaniem parametrów określonych w planie oraz rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt. 5) i 6);
- 5) 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;
- 6) 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.

### **Rozdział 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie zastosowania środków technicznych zapewniających zachowanie standardów akustycznych wynikających z przepisów odrębnych na terenach objętych ochroną akustyczną, zlokalizowanych poza obszarem planu, poprzez zastosowanie np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów;
- 4) nakaz zachowania, na terenach MN, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania, na terenach RM, dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 6. Wyznacza się tereny ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 50-26/216, AZP 50-26/12, AZP 50-26/3, AZP 50-26/4, AZP 50-26/5 w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

**Rozdział 4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg publicznych, z uwzględnieniem przebiegu projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

**Rozdział 5. Wymagania wynikające z zasad kształtowania krajobrazu**

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

**Rozdział 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

§ 9. 1. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego lub gospodarczego lub gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garażu, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni nie większej niż 60 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub w granicy z działką sąsiednią, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla terenu 1MN: od 0,1 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - b) dla terenów 2MN,3MN,4MN: od 0,1 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy:
  - a) dla terenu 1MN: 25% powierzchni działki;
  - b) dla terenów 2MN,3MN,4MN: 20% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;

- 11) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - 12) dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynku mieszkalnego, garażowego, gospodarczego i gospodarczo-garażowego;
  - 13) wysokość budynków mieszkalnych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
    - b) nie więcej niż 9,0 m;
  - 14) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 6,0 m;
  - 15) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
  - 16) dopuszczenie remontu, przebudowy i rozbudowy budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych w granicy z działką sąsiednią.
  - 17) szerokość elewacji frontowej budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych do 6,0 m;
  - 18) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych do 14,0 m;
  - 19) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
  - 20) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
  - 21) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki oraz w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tego lokalu na terenie działki;
  - 22) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek dla terenów MN - 1000m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> wyłącznie do urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
2. Dla terenów 1RM, 2RM ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym;
  - 2) na jednej działce możliwość lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego w ramach zabudowy zagrodowej oraz budynków inwentarskich służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego oraz budynków garażowych lub gospodarczych lub gospodarczo-garażowych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji garażu, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji budynku, garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub w granicy z działką sąsiednią, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) dopuszczenie lokalizacji budynku, garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub w granicy z działką sąsiednią, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
  - 8) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 10) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
  - 11) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
  - 12) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
  - 13) dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynku mieszkalnego, garażowego, gospodarczego i gospodarczo-garażowego;
    - a) wysokość budynków mieszkalnych: do 2 kondygnacji nadziemnych;
    - b) nie więcej niż 9,0 m;
  - 14) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 6,0 m;
  - 15) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
  - 16) dopuszczenie remontu, przebudowy i rozbudowy budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych w granicy z działką sąsiednią.
  - 17) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
  - 18) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto–czerwonym, brązowym lub grafitowym;
  - 19) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki oraz w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tego lokalu na terenie działki.
3. Dla terenu 3RM ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym;
  - 2) na jednej działce możliwość lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego w ramach zabudowy zagrodowej oraz budynku gospodarczego służącego prowadzeniu gospodarstwa rolnego;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni nie większej niż 100 m<sup>2</sup>;
  - 4) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczych;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 10% powierzchni działki;
  - 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;
  - 9) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
  - 10) dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynku;
  - 11) wysokość budynku mieszkalnego:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
    - b) nie więcej niż 8,0 m;
  - 12) wysokość budynku garażowego:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna;
    - b) nie więcej niż 6,0 m;
  - 13) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;

- 14) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
  - 15) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
  - 16) lokalizację stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki oraz w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tego lokalu na terenie działki;
  - 17) nakaz zagospodarowania pasu technicznego rowu, wskazanego na rysunku planu, o szerokości 6 m, jako powierzchni biologicznie czynnej w sposób nie ograniczający dostępu do rowu.
4. Dla terenów 1R, 2R, 3R ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz budowy budynków;
  - 2) użytkowanie gruntów rolnych zgodne z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile ich lokalizacja nie naruszy przepisów odrębnych, w tym w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych związanych z gospodarką rolną o ile ich lokalizacja nie naruszy przepisów odrębnych, w tym w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
5. Dla terenów 1WS, 2WS ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz budowy budynków;
  - 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych.

Rozdział 7. Granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

#### Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:
    - na terenach MN – 1000m<sup>2</sup>,

- b) minimalna szerokość frontu działki:
  - na terenach MN – 18,0m,
  - kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
- 3) 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;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w planie.

#### Rozdział 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

- 1) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 2) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg.

#### Rozdział 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD – 2KDD, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
- 3) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych KDD, drogi wewnętrznej KDW oraz z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego należy lokalizować na terenach dróg, a w uzasadnionych przypadkach również na terenach o innym przeznaczeniu;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie sieci kanalizacyjnej odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zagospodarowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;

- 8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 10) w zakresie zasilania w energię gazową zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Dział III. Przepisy Końcowe**

**§ 14.** Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 15.** Dla gruntów rolnych klasy III o powierzchni 2,3598 uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.602.36.2024 z dnia. 18.03.2024r.

**§ 16.** Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15% dla terenów objętych planem.

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

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



**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr .../.../2024**  
**Rady Gminy Rokietnica**  
**z dnia ..... 2024 r.**

Uchwałą Nr XXXV/319/2021 z dnia 26 kwietnia 2021 r. Rada Gminy Rokietnica przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Krzyszkowo, rejon ul. Obornickiej i ul. Głównej, w miejscowości Rostworowo, rejon ul. Jesionowej i w miejscowości Żydowo dla dz. nr 68, tym samym obejmuje obszar o powierzchni około **36,8 ha**.

W związku z wystąpieniem o opinie i uzgodnienia projektu planu przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz.1688) przepisy stosuje się w brzmieniu sprzed powyższej zmiany.

W obszarze objętym ww. uchwałą nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (Uchwała Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. z późn. zm.) działki objęte planem przewidziane są m.in. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zwartą lub rozproszoną (MN), grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej (RP1), grunty orne z zakazem zabudowy (RP2), teren zabudowy zagrodowej (RM), pastwiska (PS) oraz wody płynące i wody stojące (WS).

Zasadność uchwalenia planu wynika z konieczności ustalenia określonych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, przy uwzględnieniu walorów architektonicznych i krajobrazowych zgodnie z zapisami studium oraz pozwoli zabezpieczyć grunty przed niekontrolowanym, wprowadzanym w zależności od zapotrzebowania inwestorów rozwojem zabudowy, opartym na decyzjach o warunkach zabudowy. Taki rozwój zabudowy mógłby doprowadzić do realizacji niekorzystnej, nieuporządkowanej i spontanicznej zabudowy przy m.in. braku możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu.

Po podjęciu przez Radę Gminy Rokietnica ww. uchwały z dnia 26 kwietnia 2021 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty na tablicach Urzędu Gminy Rokietnica w dniach od 08.07.2021 r. do 06.08.2021 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu do 03.08.2021 r.;
- zawiadomiono pismem nr RZP.6721.6.2021 z dnia 08.07.2021 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- projekt planu pismami o znaku RZP.6721.6.2021 z dnia 06.04.2023 r. został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami w ustawowym terminie i wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego pismem Nr NS.9011.2.123.2021.DK z dnia 28.04.2023 r. oraz przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem nr WOO-III.410.252.2023.AK.1 z dnia 28.04.2023 r.;
- uzyskano wszystkie wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia;
- w dniu 21 maja 2024r. ukazało się ogłoszenie Wójta Gminy Rokietnica nr RZP.6721.6.2021 o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu został wyłożony w dniach od 29.05.2024 r. do 19.06.2024 r., termin składania uwag do projektu planu został wyznaczony na dzień 3.07.2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 11.06.2024 r.;

- w ustalonych terminach wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęło 5 uwag, dla których Wójt Gminy Rokietnica podjął rozstrzygnięcie o sposobie ich uwzględnienia;
- w związku z wprowadzeniem zmian w projekcie planu wynikających z rozstrzygnięcia złożonych uwag, projekt planu został skierowany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu;
- jednocześnie, stosownie do decyzji Starosty Poznańskiego nr WS.6124.19.37.2024.XIX z dnia 25 lipca 2024 r. zezwalającej na trwałe wyłączenie z produkcji użytków rolnych klasy IIIb dla działek o nr ewid. 251/3, 251/5, 251/7 obręb Krzyszkowo, wyłączono z opracowania planu wskazane w przedmiotowej decyzji nieruchomości, w celu uwzględnienia stanu prawnego działki,
- w związku z wydanym pozwoleniem na budowę Nr 2874/24 z dnia 12-09-2024 r. uwzględniono istniejący stan prawny poprzez wprowadzenie terenu zabudowy zagrodowej 3RM;
- w dniu 11.09.2024r. ukazało się ogłoszenie Wójta Gminy Rokietnica nr RZP.6721.6.2021 o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu został wyłożony w dniach od 19.09.2024 r. do 11.10.2024 r., termin składania uwag do projektu planu został wyznaczony na dzień 25.10.2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 1.10.2024 r.
- w ustalonych terminach ponownego wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły 3 uwagi, dla których Wójt Gminy Rokietnica podjął rozstrzygnięcie o sposobie ich uwzględnienia odrzucając wniesione uwagi.
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skierowano do Rady Gminy Rokietnica do zaopiniowania.

Stosownie do art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego, utworzony został w postaci elektronicznej załącznik nr 4 do uchwały stanowiący zbiór danych przestrzennych 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.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy."*;

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1) - 13) ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody. Zgodnie z Audytem Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego, obszar opracowania planu nie jest płożony w obszarze krajobrazu priorytetowego;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, uwzględniono poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej w związku z występowaniem w obszarze planu zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności uwzględniono poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, uwzględniono poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 10) ustawy wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1), pkt 9), pkt 11) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

Plan szczegółowo określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym sieci wodociągowej.

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

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów, oceniając między innymi dostępność komunikacyjną, obecny sposób użytkowania, walory przyrodnicze i występowanie form ochrony przyrody, obowiązujące dokumenty planistyczne również w sąsiedztwie przedmiotowego terenu oraz potencjał inwestycyjny. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

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

- Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Plan w większości wprowadza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o stosunkowo niskiej transportochłonności. Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych, zaproponowany układ komunikacyjny stanowi kontynuację istniejącej sieci drogowej.

- Lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

Obszar opracowania planu oddalony jest w odległości 2000 m od Węzła Przesiadkowego Rokietnica, który jest zaliczony do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 20 min.

- Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Układ komunikacyjny przylegający do terenów objętych planem oraz zaprojektowany stanowi sieć dróg publicznych o szerokościach spełniających wymogi dla prawidłowego funkcjonowania, uwzględniając ruch pieszy i rowerowy.

- Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy;

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie sposobu zagospodarowania o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest jedynym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Ustalenia planu miejscowego, wprowadzające nową funkcję zabudowy i przyczyni się do rozwoju przedmiotowego terenu oraz przyspieszy procesy inwestycyjne.

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Rokietnica przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica. Uchwalenie planu wpisuje się w tezy i wnioski zawarte w „Ocenie aktualności Studium i Planów Miejscowych w Gminie Rokietnica”, przyjętej Uchwałą nr LXXIII/641/2023 Rady Gminy Rokietnica z dnia 18 grudnia 2023 r.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym szczegółowy wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy został określony w prognozie finansowej skutków uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Przygotowanie: Łukasz Ślisiński S Urbanistyka Projektowanie Urbanistyczne  
Ewa Zagdańska Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego**

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



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

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w miejscowości Krzyszkowo, rejon ul. Obornickiej i ul. Głównej, w miejscowości  
Rostworowo, rejon ul. Jesionowej i w miejscowości Żydowo dla dz. nr 68**

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) w związku z art. 67 ust. 3, pkt.4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

**§1.**

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

**1. Treść uwagi:**

W związku z wydanymi warunkami zabudowy z dnia 24.03.2011r., nr RG.7331-5/2011 oraz zatwierdzeniem projektu budowlanego i planu zagospodarowania terenu zwracam się z wnioskiem o ujęcie tych informacji w projekcie wyłożonego do wglądu planu miejscowego, a więc i zmianę projektu planu zgodnie z uzyskanymi wcześniej decyzjami administracyjnymi. Jednocześnie wskazuję, że układ działek geodezyjnych oraz stan właścicielski tego terenu uniemożliwia lub stanowczo ogranicza wykorzystanie go w sposób rolniczy.

Nadto przedkładałam uzgodnienia z 2011 roku w zakresie zaopatrzenia w niezbędną infrastrukturę pod kątem osiedla mieszkaniowego – inwestycyjnego. Z przedłożonej decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego można wywodzić, że w tamtym czasie teren ten był brany pod uwagę pod kątem inwestycji mieszkaniowej.

Zwracam uwagę, że nie wzięcie pod uwagę powyższych stanowić będzie rażące naruszenie prawa, takie działanie skutkować będzie uchYLENIEM uchwały oraz możliwością ubiegania się o odszkodowanie.

Wobec powyższego zwracam się z wnioskiem o zmianę przeznaczenia tego terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga nieuwzględniona

*rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 1.*

*w związku ze zmianą zakresu terytorialnego granic opracowania rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego, nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do terenu wyłączanego z zakresu opracowania*

**3. Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona.

Zaproponowany sposób przeznaczenia terenu pod teren rolny, oznaczony symbolem 2R, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica i wskazanym kierunkiem RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy.

Wprowadzenie terenów inwestycyjnych na wnioskowanych nieruchomościach będzie stanowić naruszenie zgodności ustaleń planu z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w dokumencie Studium. Tym samym, stanowić będzie naruszenie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§2.**

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

**1. Treść uwagi:**

W związku z wydanymi warunkami zabudowy z 24.03.2011 r. RG.7331-5/2011 oraz zatwierdzeniem projektu budowlanego i planu zagospodarowania terenu zwracam się z wnioskiem o ujęcie tych informacji w projekcie wyłożonego do wglądu planu miejscowego, a więc i zmianę projektu planu zgodnie z uzyskanymi wcześniej decyzjami administracyjnymi. Jednocześnie wskazuję, że układ działek geodezyjnych oraz stan właścicielski tego terenu uniemożliwia lub stanowczo ogranicza wykorzystywanie go w sposób rolniczy. Przewidziany w projekcie sposób korzystania z nieruchomości jest więc pozbawiony logiki.

Zwracam uwagę, że nie wzięcie pod uwagę powyższych stanowić będzie rażące naruszenie prawa; takie działanie skutkować będzie uchycenie uchwały oraz możliwością ubiegania się o odszkodowanie. Biorąc pod uwagę, że posiadana przeze mnie nieruchomość została wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego a następnie posłużyła za hipotekę dla udzielonego przez Bank kredytu istnieje uzasadniona obawa, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w takim kształcie i z pominięciem wydanych przez organ warunków zabudowy spowoduje wypowiedzenie umowy kredytowej oraz natychmiastową wymagalność spłaty kredytu. Nie jestem finansowo przygotowany na taką okoliczność i w efekcie działań tutejszego Organu mogę utracić płynność finansową. Zakładam, że wiedzę o takich konsekwencjach Organ zwyczajnie pominął. Jeżeli było/jest inaczej a organ robi to z premedytacją, musi się liczyć z konsekwencjami, z pociągnięciem do odpowiedzialności (w tym karnej) oraz z ewentualnym acz znacznym uszczupleniem majątku gminy z przeznaczeniem zarówno na odszkodowanie jak i ponowne procedowanie planistyczne.

Wobec powyższego zwracam się z wnioskiem o zmianę przeznaczenia tego terenu na teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej.

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 2.

*w związku ze zmianą zakresu terytorialnego granic opracowania rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego, nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do terenu wyłączanego z zakresu opracowania*

**3. Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona.

Zaproponowany sposób przeznaczenia terenu pod teren rolny, oznaczony symbolem 2R, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica i wskazanym kierunkiem RP2 – grunty orne z zakazem zabudowy.

Wprowadzenie terenów inwestycyjnych na wnioskowanych nieruchomościach będzie stanowić naruszenie zgodności ustaleń planu z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w dokumencie Studium. Tym samym, stanowić będzie naruszenie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§3.**

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

**1. Treść uwagi:**

Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia wskazanej działki z gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskazana działka (dz. ewid. 160 obręb Krzyszkowo) została zaznaczona w załączniku nr 1 do uwagi.

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 3.

**3.Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona.

Zaproponowany sposób przeznaczenia terenu pod teren rolny, oznaczony symbolem 1R, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica i wskazanym kierunkiem RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej.

Wprowadzenie terenów inwestycyjnych na wnioskowanych nieruchomościach będzie stanowić naruszenie zgodności ustaleń planu z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w dokumencie Studium. Tym samym, stanowić będzie naruszenie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§4.**

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

**1. Treść uwagi:**

Zwracam się z prośbą o zmianę wyznaczenia projektowanego sposobu, w jaki ma funkcjonować skrzyżowanie drogi Spacerowej z ulicą Główną, a która powoduje, że część mieszkalna działki numer 129/2, będzie mniejsza. Proszę o pozostanie dotychczasowego kształtu działki numer 129/2 bez ścięcia narożnika (zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszego pisma). Ulica spacerowa jest drogą wewnętrzną, z której korzystają głównie mieszkańcy, ruch na tym skrzyżowaniu jest mały, zamontowane lustro zapewnia odpowiedni poziom bezpieczeństwa — brak jest kolizji przez samochodów w tym miejscu. Działka, której dotyczy zmiana jest w pełni zagospodarowana, tzn. działka jest ogrodzona oraz występują nasadzenia roślinne. Rozbiórka ogrodzenia oraz przesadzenie roślin tam się znajdujących może być kosztowne. Proponowana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiana (polegająca na przeznaczeniu części działki na tereny dróg wewnętrznych, według symbolu KDW) ograniczy wielkość działki, która już na ten moment jest bardzo mała.

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga nieuwzględniona

*rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 4.*

**3.Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona Zaproponowane rozwiązanie ma na celu jak najlepsze dostosowanie parametrów technicznych drogi dla prawidłowego funkcjonowania i zachowania zasad bezpieczeństwa w ruchu drogowym.

Zasadą nadrzędną przy projektowaniu w planie miejscowym przebiegu układów komunikacyjnych, jest zasada zachowania płynności ruchu i zasad bezpieczeństwa.

**§5.**

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

**1. Treść uwagi:**

Zwracam się z prośbą o zmianę wyznaczenia projektowanego sposobu, w jaki ma funkcjonować skrzyżowanie drogi Spacerowej z ulicą Obornicką, a który powoduje, że część działki numer 129/1, projektowana na cele mieszkalne, będzie mniejsza. Proszę o pozostanie dotychczasowego kształtu działki numer 129/1 bez ścięcia narożnika (zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszego pisma). Ulica spacerowa jest drogą wewnętrzną, z której korzystają głównie mieszkańcy, ruch na tym skrzyżowaniu jest mały. Jest zapewniony odpowiedni poziom bezpieczeństwa — brak jest kolizji przez samochodów w tym miejscu.

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga nieuwzględniona

*rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 5.*



**3.Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona. Zaproponowane rozwiązanie ma na celu jak najlepsze dostosowanie parametrów technicznych drogi dla prawidłowego funkcjonowania i zachowania zasad bezpieczeństwa w ruchu drogowym.

Zasadą nadrzędną przy projektowaniu w planie miejscowym przebiegu układów komunikacyjnych, jest zasada zachowania płynności ruchu i zasad bezpieczeństwa.

**§6.**

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

**1. Treść uwagi:**

Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia wskazanej działki z gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskazana działka (dz. nr ewid. 106, obręb Krzyszkowo) została zaznaczona w załączniku nr 1 do uwagi.

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga nieuwzględniona

*rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 6.*

**3.Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona Zaproponowany sposób przeznaczenia terenu pod teren rolny, oznaczony symbolem 1R, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica i wskazanym kierunkiem rozwoju RP1 – grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej.

Wprowadzenie terenów inwestycyjnych na wnioskowanych nieruchomościach będzie stanowić naruszenie zgodności ustaleń planu z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w dokumencie Studium. Tym samym, stanowić będzie naruszenie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§7.**

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

**1. Treść uwagi:**

Zwracam się z prośbą o zmianę wyznaczenia projektowanego sposobu, w jaki ma funkcjonować skrzyżowanie drogi Spacerowej z ulicą Główną, a która powoduje, że część mieszkalna działki numer 129/2, będzie mniejsza. Proszę o pozostanie dotychczasowego kształtu działki numer 129/2 bez ścięcia narożnika (zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszego pisma). Ulica spacerowa jest drogą wewnętrzną, z której korzystają głównie mieszkańcy, ruch na tym skrzyżowaniu jest mały, zamontowane lustro zapewnia odpowiedni poziom bezpieczeństwa — brak jest kolizji przez samochodów w tym miejscu. Działka, której dotyczy zmiana jest w pełni zagospodarowana, tzn. działka jest ogrodzona oraz występują nasadzenia roślinne. Rozbiórka ogrodzenia oraz przesadzenie roślin tam się znajdujących może być kosztowne. Proponowana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiana (polegająca na przeznaczeniu części działki na tereny dróg wewnętrznych, według symbolu KDW) ograniczy wielkość działki, która już na ten moment jest bardzo mała.

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga nieuwzględniona

*rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 7.*

**3.Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona Zaproponowane rozwiązanie ma na celu jak najlepsze dostosowanie parametrów technicznych drogi dla prawidłowego funkcjonowania i zachowania zasad bezpieczeństwa w ruchu drogowym.

Zasadą nadrzędną przy projektowaniu w planie miejscowym przebiegu układów komunikacyjnych, jest zasada zachowania płynności ruchu i zasad bezpieczeństwa.

### §8.

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

#### 1. Treść uwagi:

Zwracam się z prośbą o zmianę wyznaczenia projektowanego sposobu, w jaki ma funkcjonować skrzyżowanie drogi Spacerowej z ulicą Obornicką, a który powoduje, że część działki numer 129/1, projektowana na cele mieszkalne, będzie mniejsza. Proszę o pozostanie dotychczasowego kształtu działki numer 129/1 bez ścięcia narożnika (zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszego pisma). Ulica spacerowa jest drogą wewnętrzną, z której korzystają głównie mieszkańcy, ruch na tym skrzyżowaniu jest mały. Jest zapewniony odpowiedni poziom bezpieczeństwa — brak jest kolizji przez samochodów w tym miejscu.

#### 2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

*rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 8.*

#### 3. Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona Zaproponowane rozwiązanie ma na celu jak najlepsze dostosowanie parametrów technicznych drogi dla prawidłowego funkcjonowania i zachowania zasad bezpieczeństwa w ruchu drogowym.

Zasadą nadrzędną przy projektowaniu w planie miejscowym przebiegu układów komunikacyjnych, jest zasada zachowania płynności ruchu i zasad bezpieczeństwa.

### §9.

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

#### 1. Treść uwagi:

Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia wskazanej działki z gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ewentualnie tereny zabudowy zagrodowej. Wskazana działka (dz. ewid. 160 obręb Krzyszkowo) została zaznaczoną w załączniku nr 1.

#### 2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

*rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 9.*

#### 3. Uzasadnienie:

Uwaga wniesiona do projektu planu miejscowego powinna stanowić jednoznaczne określenie wnioskowanej zmiany w zakresie wskazanej funkcji zabudowy lub parametrów zabudowy. Wskazane w uwadze alternatywne, sprzeczne ze sobą, przeznaczenie terenu jakim jest wprowadzenie terenów zabudowy zagrodowej, jako rozwiązania zamiennego w przypadku braku odrzucenia uwagi w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może zasługiwać na uwzględnienie z uwagi na formalny charakter treści uwagi. Wprowadzenie terenów inwestycyjnych mieszkaniowych na wnioskowanych nieruchomościach będzie stanowić naruszenie zgodności ustaleń planu z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w dokumencie Studium. Tym samym, stanowić będzie naruszenie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zaproponowany zamienny sposób przeznaczenia terenu pod teren zabudowy zagrodowej dotyczy gruntów wysokich klas bonitacyjnych objętych ochroną R-III – które stanowią najcenniejsze grunty na terenie Gminy, co do których Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi stoi na stanowisku, że powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym, wskazując konieczność zagospodarowania w pierwszej kolejności gruntów niższych klas bonitacyjnych. Uwaga wniesiona do projektu planu miejscowego powinna stanowić jednoznaczne określenie wnioskowanej zmiany w zakresie wnioskowanej funkcji zabudowy lub parametrów zabudowy.

**§10.**

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

**1. Treść uwagi:**

Zwracam się z prośbą o zmianę wyznaczenia projektowanego sposobu, w jaki ma funkcjonować skrzyżowanie drogi Spacerowej z ulicą Główną, a która powoduje, że część mieszkalna działki numer 129/2, będzie mniejsza. Proszę o pozostanie dotychczasowego kształtu działki numer 129/2 bez ścięcia narożnika (zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszego pisma). Ulica spacerowa jest drogą wewnętrzną, z której korzystają głównie mieszkańcy, ruch na tym skrzyżowaniu jest mały, zamontowane lustro zapewnia odpowiedni poziom bezpieczeństwa — brak jest kolizji przez samochody w tym miejscu. Działka, której dotyczy zmiana jest w pełni zagospodarowana, tzn. działka jest ogrodzona oraz występują nasadzenia roślinne. Rozbiórka ogrodzenia oraz przesadzenie roślin tam się znajdujących może być kosztowne. Proponowana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiana (polegająca na przeznaczeniu części działki na tereny dróg wewnętrznych, według symbolu KDW) ograniczy wielkość działki, która już na ten moment jest bardzo mała.

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga nieuwzględniona

*rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 10.*

**3. Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona Zaproponowane rozwiązanie ma na celu jak najlepsze dostosowanie parametrów technicznych drogi dla prawidłowego funkcjonowania i zachowania zasad bezpieczeństwa w ruchu drogowym.

Zasadą nadrzędną przy projektowaniu w planie miejscowym przebiegu układów komunikacyjnych, jest zasada zachowania płynności ruchu i zasad bezpieczeństwa.

**§11.**

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

**1. Treść uwagi:**

Zwracam się z prośbą o zmianę wyznaczenia projektowanego sposobu, w jaki ma funkcjonować skrzyżowanie drogi Spacerowej z ulicą Obornicką, a który powoduje, że część działki numer 129/1, projektowana na cele mieszkalne, będzie mniejsza. Proszę o pozostanie dotychczasowego kształtu działki numer 129/1 bez ścięcia narożnika (zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszego pisma). Ulica spacerowa jest drogą wewnętrzną, z której korzystają głównie mieszkańcy, ruch na tym skrzyżowaniu jest mały. Jest zapewniony odpowiedni poziom bezpieczeństwa — brak jest kolizji przez samochody w tym miejscu.

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga nieuwzględniona

*rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 11.*

**3. Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona Zaproponowane rozwiązanie ma na celu jak najlepsze dostosowanie parametrów technicznych drogi dla prawidłowego funkcjonowania i zachowania zasad bezpieczeństwa w ruchu drogowym.

Zasadą nadrzędną przy projektowaniu w planie miejscowym przebiegu układów komunikacyjnych, jest zasada zachowania płynności ruchu i zasad bezpieczeństwa.

**§12.**

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

**1. Treść uwagi:**

Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia wskazanej działki z gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ewentualnie tereny zabudowy zagrodowej. Wskazana działka (dz. ewid. 160 obręb Krzyszkowo) została zaznaczoną w załączniku nr 1.

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga nieuwzględniona

*rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 12.*

**3. Uzasadnienie:**

Uwaga wniesiona do projektu planu miejscowego powinna stanowić jednoznaczne określenie wnioskowanej zmiany w zakresie wskazanej funkcji zabudowy lub parametrów zabudowy. Wskazane w uwadze alternatywne, sprzeczne ze sobą, przeznaczenie terenu jakim jest wprowadzenie terenów zabudowy zagrodowej, jako rozwiązania zamiennego w przypadku braku odrzucenia uwagi w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może zasługiwać na uwzględnienie z uwagi na formalny charakter treści uwagi. Wprowadzenie terenów inwestycyjnych mieszkaniowych na wnioskowanych nieruchomościach będzie stanowić naruszenie zgodności ustaleń planu z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w dokumencie Studium. Tym samym, stanowić będzie naruszenie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zaproponowany zamienny sposób przeznaczenia terenu pod teren zabudowy zagrodowej dotyczy gruntów wysokich klas bonitacyjnych objętych ochroną R-III – które stanowią najcenniejsze grunty na terenie Gminy, co do których Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi stoi na stanowisku, że powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym, wskazując konieczność zagospodarowania w pierwszej kolejności gruntów niższych klas bonitacyjnych. Uwaga wniesiona do projektu planu miejscowego powinna stanowić jednoznaczne określenie wnioskowanej zmiany w zakresie wnioskowanej funkcji zabudowy lub parametrów zabudowy.

**§13.**

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

**1. Treść uwagi:**

Zwracam się z prośbą o zmianę wyznaczenia projektowanego sposobu, w jaki ma funkcjonować skrzyżowanie drogi Spacerowej z ulicą Główną, a która powoduje, że część mieszkalna działki numer 129/2, będzie mniejsza. Proszę o pozostanie dotychczasowego kształtu działki numer 129/2 bez ścięcia narożnika (zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszego pisma). Ulica spacerowa jest drogą wewnętrzną, z której korzystają głównie mieszkańcy, ruch na tym skrzyżowaniu jest mały, zamontowane lustro zapewnia odpowiedni poziom bezpieczeństwa — brak jest kolizji przez samochody w tym miejscu. Działka, której dotyczy zmiana jest w pełni zagospodarowana, tzn. działka jest ogrodzona oraz występują nasadzenia roślinne. Rozbiórka ogrodzenia oraz przesadzenie roślin tam się znajdujących może być kosztowne. Proponowana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiana (polegająca na przeznaczeniu części działki na tereny dróg wewnętrznych, według symbolu KDW) ograniczy wielkość działki, która już na ten moment jest bardzo mała.

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga nieuwzględniona

*rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 13.*

**3. Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona Zaproponowane rozwiązanie ma na celu jak najlepsze dostosowanie parametrów technicznych drogi dla prawidłowego funkcjonowania i zachowania zasad bezpieczeństwa w ruchu drogowym.

Zasadą nadrzędną przy projektowaniu w planie miejscowym przebiegu układów komunikacyjnych, jest zasada zachowania płynności ruchu i zasad bezpieczeństwa.

## §14.

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

**1. Treść uwagi:**

Zwracam się z prośbą o zmianę wyznaczenia projektowanego sposobu, w jaki ma funkcjonować skrzyżowanie drogi Spacerowej z ulicą Obornicką, a który powoduje, że część działki numer 129/1, projektowana na cele mieszkalne, będzie mniejsza. Proszę o pozostanie dotychczasowego kształtu działki numer 129/1 bez ścięcia narożnika (zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszego pisma). Ulica spacerowa jest drogą wewnętrzną, z której korzystają głównie mieszkańcy, ruch na tym skrzyżowaniu jest mały. Jest zapewniony odpowiedni poziom bezpieczeństwa — brak jest kolizji przez samochody w tym miejscu.

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga nieuwzględniona

*rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 14.*

**3. Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona Zaproponowane rozwiązanie ma na celu jak najlepsze dostosowanie parametrów technicznych drogi dla prawidłowego funkcjonowania i zachowania zasad bezpieczeństwa w ruchu drogowym.

Zasadą nadrzędną przy projektowaniu w planie miejscowym przebiegu układów komunikacyjnych, jest zasada zachowania płynności ruchu i zasad bezpieczeństwa.

## §15.

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

**1. Treść uwagi:**

Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia wskazanej działki z gruntów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ewentualnie tereny zabudowy zagrodowej. Wskazana działka została zaznaczoną w załączniku nr 1.

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga nieuwzględniona

*rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 15.*

**3. Uzasadnienie:**

Uwaga wniesiona do projektu planu miejscowego powinna stanowić jednoznaczne określenie wnioskowanej zmiany w zakresie wskazanej funkcji zabudowy lub parametrów zabudowy. Wskazane w uwadze alternatywne, sprzeczne ze sobą, przeznaczenie terenu jakim jest wprowadzenie terenów zabudowy zagrodowej, jako rozwiązania zamiennego w przypadku braku odrzucenia uwagi w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może zasługiwać na uwzględnienie z uwagi na formalny charakter treści uwagi. Wprowadzenie terenów inwestycyjnych mieszkaniowych na wnioskowanych nieruchomościach będzie stanowić naruszenie zgodności ustaleń planu z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w dokumencie Studium. Tym samym, stanowić będzie naruszenie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zaproponowany zamienny sposób przeznaczenia terenu pod teren zabudowy zagrodowej dotyczy gruntów wysokich klas bonitacyjnych objętych ochroną R-III – które stanowią najcenniejsze grunty na terenie Gminy, co do których Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi stoi na stanowisku, że powinny pozostać w użytkowaniu rolniczym, wskazując konieczność zagospodarowania w pierwszej kolejności gruntów niższych klas bonitacyjnych. Uwaga wniesiona do projektu planu miejscowego powinna stanowić jednoznaczne określenie wnioskowanej zmiany w zakresie wnioskowanej funkcji zabudowy lub parametrów zabudowy.

## §16.

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

**1. Treść uwagi:**

Zwracam się z prośbą o zmianę wyznaczenia projektowanego sposobu, w jaki ma funkcjonować skrzyżowanie drogi Spacerowej z ulicą Główną, a która powoduje, że część mieszkalna działki numer 129/2, będzie mniejsza. Proszę o pozostanie dotychczasowego kształtu działki numer 129/2 bez ścięcia narożnika (zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszego pisma). Ulica spacerowa jest drogą wewnętrzną, z której korzystają głównie mieszkańcy, ruch na tym skrzyżowaniu jest mały, zamontowane lustro zapewnia odpowiedni poziom bezpieczeństwa — brak jest kolizji przez samochody w tym miejscu. Działka, której dotyczy zmiana jest w pełni zagospodarowana, tzn. działka jest ogrodzona oraz występują nasadzenia roślinne. Rozbiórka ogrodzenia oraz przesadzenie roślin tam się znajdujących może być kosztowne. Proponowana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiana (polegająca na przeznaczeniu części działki na tereny dróg wewnętrznych, według symbolu KDW) ograniczy wielkość działki, która już na ten moment jest bardzo mała.

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga nieuwzględniona

*rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 16.*

**3. Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona Zaproponowane rozwiązanie ma na celu jak najlepsze dostosowanie parametrów technicznych drogi dla prawidłowego funkcjonowania i zachowania zasad bezpieczeństwa w ruchu drogowym.

Zasadą nadrzędną przy projektowaniu w planie miejscowym przebiegu układów komunikacyjnych, jest zasada zachowania płynności ruchu i zasad bezpieczeństwa.

## §17.

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

**1. Treść uwagi:**

Zwracam się z prośbą o zmianę wyznaczenia projektowanego sposobu, w jaki ma funkcjonować skrzyżowanie drogi Spacerowej z ulicą Obornicką, a który powoduje, że część działki numer 129/1, projektowana na cele mieszkalne, będzie mniejsza. Proszę o pozostanie dotychczasowego kształtu działki numer 129/1 bez ścięcia narożnika (zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszego pisma). Ulica spacerowa jest drogą wewnętrzną, z której korzystają głównie mieszkańcy, ruch na tym skrzyżowaniu jest mały. Jest zapewniony odpowiedni poziom bezpieczeństwa — brak jest kolizji przez samochody w tym miejscu.

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga nieuwzględniona

*rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 17.*

**3. Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona Zaproponowane rozwiązanie ma na celu jak najlepsze dostosowanie parametrów technicznych drogi dla prawidłowego funkcjonowania i zachowania zasad bezpieczeństwa w ruchu drogowym.

Zasadą nadrzędną przy projektowaniu w planie miejscowym przebiegu układów komunikacyjnych, jest zasada zachowania płynności ruchu i zasad bezpieczeństwa.

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

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w miejscowości Krzyszkowo, rejon ul. Obornickiej i ul. Głównej, w miejscowości  
Rostworowo, rejon ul. Jesionowej i w miejscowości Żydowo dla dz. nr 68, 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 (tekst jednolity: 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) Plan zakłada realizację dróg publicznych, zadania w zakresie realizacji tych dróg prowadzić będzie Gmina Rokietnica.
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić 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.
- 3) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami 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 Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 5) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 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.

**DRUK 114**

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

Zalacznik4.gml