

UCHWAŁA NR .../.../...
Rady Gminy Rokietnica
z dnia r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 3

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz 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 roku, poz. 1688 ze zm.),
Rada Gminy Rokietnica uchwała, co następuje:

Dział I. Ustalenia ogólne

§ 1. Ustalenia podstawowe

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 3, zwany dalej Planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica, zatwierdzonego uchwałą Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r., wraz ze zmianą, zatwierdzoną uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r., zmianą, zatwierdzoną uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r. oraz zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr LV/455/2022 Rady Gminy Rokietnica z dnia 20 czerwca 2022 r. oraz zarządzeniem zastępczym Wojewody Wielkopolskiego (znak IR-III.740.80.2023.7) z dnia 27 lipca 2023 r.
2. Plan obejmuje teren wskazany na Rysunku Planu, zawarty wewnątrz granic obszaru objętego planem, stanowiący obszar położony w miejscowości Rokietnica i w miejscowości Mrowino.
3. Rysunek Planu na mapie w skali 1:1000 wymieniony w ust. 2 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz w sprawie zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
6. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowi załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
7. Zmiana oznaczenia ewidencyjnego terenów objętych Planem dokonana po przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmienia właściwości niniejszej Uchwały, która obowiązuje wówczas dla nowo wydzielonych lub oznaczonych nieruchomości w zakresie określonym granicą obszaru opracowania.

§ 2. Definicje pojęć

Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu dwuspadowym z naczółkami** – należy przez to rozumieć odmianę dachu dwuspadowego, w którym u zbiegu dwóch głównych połączeń ukształtowane są dodatkowe dwie

- niewielkie trójkątne połacie, mające kierunek spadku prostopadły do połaci głównych zakończony na ścianach szczytowych;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego połaci są nachylone pod kątem nie większym, niż 12°;
 - 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach, którego połaci są nachylone pod kątem większym, niż 12°;
 - 4) **działce narożnej** – należy przez to rozumieć działkę, której granica przylega z co najmniej dwóch stron do terenów dróg, na długości co najmniej 35% jej całkowitego obwodu;
 - 5) **kącie nachylenia połaci dachowej** – należy przez to rozumieć, wyrażony w stopniach, kąt jaki powstaje pomiędzy płaszczyzną poziomą a płaszczyzną wyznaczaną przez wierzchnie elementy pokrycia dachu;
 - 6) **miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy** – należy przez to rozumieć punkt wskazany na Rysunku Planu, zlokalizowany w miejscu występowania zmiany rodzaju linii zabudowy, o jakich mowa w pkt. 7 i pkt. 8;
 - 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię definiującą minimalną odległość, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu;
 - 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię definiującą obowiązującą odległość, w jakiej nakazuje się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu, przy czym odpowiednio do długości obowiązującej linii zabudowy musi być na niej zlokalizowane co najmniej 60% lica budynku lub budynków odpowiadającej tej linii, z wyłączeniem balkonów, wykuszy;
 - 9) **przepisie odrębnym** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne, niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą Uchwałę;
 - 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, którego realizacja w ramach zagospodarowania lub dozwolonego użytkowania obejmuje łącznie co najmniej 30% jego powierzchni, przy czym w odniesieniu do budynków przyjmuje się ich powierzchnię netto;
 - 11) **przeznaczeniu równorzędnym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, którego realizacja może koegzystować lub zastępować w części lub całości inne przeznaczenie dopuszczone planem na danym obszarze;
 - 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenia terenu, którego realizacja w ramach zagospodarowania lub dozwolonego użytkowania obejmuje łącznie mniej niż 30% jego powierzchni, przy czym w odniesieniu do budynków przyjmuje się ich powierzchnię zabudowy;
 - 13) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomości gruntową, część nieruchomości gruntowej bądź grupę całych i części nieruchomości gruntowych w różnej konfiguracji, dla których ustalono wspólne przeznaczenie;
 - 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach, a określającą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków na danej działce do powierzchni działki;
 - 15) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć teren zabudowy usług różnych, to jest wszystkich pól działalności klasyfikowanych w przepisach odrębnych jako usługi, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m².

§ 3. Oznaczenia obowiązujące w Uchwale

1. Obowiązującym oznaczeniem w Uchwale stanowiącym jednoznaczne odniesienie ustaleń zagospodarowania przestrzennego i zabudowy do konkretnej części obszaru opracowania jest kod terenu.
2. Obowiązującym objaśnieniem umownym wskazującym przeznaczenie jest literowe oznaczenie na końcu każdego kodu terenu.

3. Objaśnienia, o jakich mowa w ust. 2, mogą być tworzone ze skrótów, których znaczenie obowiązuje według poniższego zestawienia:
- 1) **MJ** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy usługowej;
 - 4) **U** – teren zabudowy usługowej;
 - 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
 - 6) **ZP/ZI** – teren zieleni urządzonej oraz teren zieleni izolacyjnej;
 - 7) **KDD** – teren drogi publicznej klasy D;
 - 8) **KX** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
 - 9) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 4. Oznaczenia obowiązujące na Rysunku Planu oraz oznaczenia o charakterze informacyjnym

1. Obowiązującymi oznaczeniami na Rysunku Planu są oznaczenia użyte w Uchwale, wskazane w § 3.
2. Obowiązującym oznaczeniem na Rysunku Planu są barwne pola powiązane z objaśnieniem literowym przeznaczenia terenu w taki sposób, że kolor tła odpowiada temu objaśnieniu.
3. W odniesieniu do przeznaczenia i zagospodarowania terenów, w tym podejmowanych działań inwestycyjnych polegających na budowie lub przebudowie, z wyłączeniem remontów, obowiązują oznaczenia ujęte w legendzie i na Rysunku Planu, którymi są:
 - 1) granica obszaru Planu;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) obowiązująca linia zabudowy;
 - 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
 - 6) linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem ochrony funkcyjnej;
4. Na Rysunku Planu umieszcza się dodatkowe oznaczenia o charakterze informacyjnym, którymi są:
 - 1) linia rozgraniczająca istniejącego i docelowego układu drogowego poza granicami Planu;
 - 2) opis istniejących dróg poza granicami Planu.

Rozdział 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Ogólne zasady przeznaczenia terenów

1. Przeznaczenia terenów określa się w ustaleniach szczegółowych.
2. Ilekroć w Planie ustalono możliwość realizacji przeznaczenia podstawowego lub przeznaczenia uzupełniającego, każda z tych form przeznaczenia może być realizowana niezależnie od siebie lub łącznie z innymi dopuszczonymi formami, o ile ustalenia szczegółowe nie wskazują inaczej.

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W miejscach zmiany rodzaju linii zabudowy, oznaczonych na Rysunku Planu, wskazuje się zmianę linii nieprzekraczalnej na linię obowiązującą, względnie zmianę linii obowiązującej na linię nieprzekraczalną.
2. Budynek spełnia wymaganie sytuowania w obowiązującej linii zabudowy także wówczas, gdy:
 - 1) poza tę linię wysunięte są okapy, rynny, rury spustowe, elementy zadaszeń nad wejściami, szyldy, stałe oprawy oświetleniowe, jeśli wysunięcie to nie jest większe niż 1,00 m;
 - 2) poza tę linię wysunięte są balkony lub wykusze, jeśli wysunięcie to nie jest większe niż 1,50 m;
 - 3) schody lub spoczniki, jeśli wysunięcie to nie jest większe niż 0,80 m.

3. Do czasu podjęcia uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Gminy Rokietnica na terenach **1MJ, 2MJ, 3MJ, 4MJ, 5MJ, 6MJ, 1MN, 2MN, 3MN, 1MN/U i 2MN/U**:
- 1) na terenach **MJ i MN** dopuszcza się sytuowanie szyldów, lecz wyłącznie na budynkach, z zastrzeżeniem że wielkość ich powierzchni reklamowej nie może przekraczać 1,0 m², a ich wysokość nie może przekraczać 1,00 m.
 - 2) na terenach **MJ i MN** zakazuje się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych;
 - 3) na terenie **MN/U** dopuszcza się sytuowanie wolnostojących szyldów, z zastrzeżeniem że wielkość ich powierzchni reklamowej nie może przekraczać 2,5 m², a ich wysokość nie może przekraczać 2,50 m.
 - 4) na terenach **MN/U** dopuszcza się sytuowanie szyldów na budynkach, z zastrzeżeniem że wielkość ich powierzchni reklamowej nie może przekraczać 5,0 m², a ich wysokość nie może przekraczać 1,50 m.
 - 5) na terenach **MN/U** dopuszcza się sytuowanie wolnostojących tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem, że wielkość ich powierzchni reklamowej nie może przekraczać 1,25 m², a ich wysokość nie może przekraczać 1,00 m, natomiast łączna powierzchnia wszystkich tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na jednej działce budowlanej nie może przekraczać 2,5 m²;
 - 6) na terenach **MN/U** zakazuje się sytuowania wolnostojących tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na dachach budynków;
 - 7) w ramach zabudowy i zagospodarowania zakazuje się sytuowania innych, niewymienionych w Planie, form reklamy;
 - 8) zakazuje się podświetlenia szyldów w sposób powodujący taki sposób emisji światła bezpośredniego lub odbitego przez dowolny emiter światła, że będzie ono przekraczać natężenie 25 lx na granicy terenów zieleni naturalnej położonych w zasięgu oddziaływania oświetlenia;
 - 9) zakazuje się podświetlenia szyldów w sposób powodujący taki sposób emisji światła bezpośredniego lub odbitego przez dowolny emiter światła, że będzie ono przekraczać natężenie 50 lx na granicy działki emitenta;
 - 10) zakazuje się podświetlenia szyldów w sposób powodujący uciążliwości dla użytkowników ruchu drogowego.
4. Do czasu podjęcia uchwały w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń na terenie Gminy Rokietnica na terenach **1U i 2U**:
- 1) dopuszcza się na jednej działce budowlanej sytuowanie nie więcej niż dwóch wolnostojących szyldów o powierzchni reklamowej nieprzekraczającej 4,0 m² każdy, wysokości nieprzekraczającej 4,0 m, na jeden podmiot prowadzący działalność na tej działce, lecz nie więcej niż cztery wolnostojące szyldy o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 6,0 m², każdy o wysokości nieprzekraczającej 4,0 m;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie szyldów na ścianach budynków, z zastrzeżeniem, że łączna wielkość ich powierzchni reklamowej nie może przekraczać 12,0 m², a ich wysokość nie może przekraczać 4,00 m;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie szyldów na dachach budynków, liczą się one do limitu szyldów sytuowanych na ścianach budynków;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na ścianach budynków, z zastrzeżeniem, że łączna wielkość ich powierzchni reklamowej nie może przekraczać 6,0 m²;
 - 5) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych na dachach budynków;
 - 6) w ramach zabudowy i zagospodarowania zakazuje się sytuowania innych, niewymienionych w Planie, form reklamy;
 - 7) zakazuje się podświetlenia szyldów w sposób powodujący taki sposób emisji światła bezpośredniego lub odbitego przez dowolny emiter światła, że będzie ono przekraczać

natężenie 25 lx na granicy terenów zieleni naturalnej położonych w zasięgu oddziaływania oświetlenia;

- 8) zakazuje się podświetlenia szyldów w sposób powodujący taki sposób emisji światła bezpośredniego lub odbitego przez dowolny emiter światła, że będzie ono przekraczać natężenie 50 lx na granicy działki emitenta;
- 9) zakazuje się podświetlenia szyldów lub tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych w sposób powodujący uciążliwości dla użytkowników ruchu drogowego.

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

§ 7. Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2,0 ha.
3. Dla ochrony ludzi przed szkodliwym wpływem obiektów infrastruktury obowiązują zasady określone w rozdziale 10.
4. Nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Nakazuje się w zakresie określania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, traktowanie wyznaczonych w Planie terenów:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **MJ**, jak **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, jak **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej **MN/U**, jak **tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej** w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - 4) zieleni urządzonej **ZP**, jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

§ 8. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Dla ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązuje nakaz zachowywania zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Przestrzenie publiczne na obszarze Planu

1. Terenami przestrzeni publicznej występującymi na obszarze Planu są:
 - 1) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na Rysunku Planu symbolem **1ZP** i **2ZP**;
 - 2) tereny zieleni urządzonej oraz teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na Rysunku Planu symbolem **1ZP/ZI** i **2ZP/ZI**;
 - 3) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na Rysunku Planu symbolami **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**;
 - 4) teren komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczony na Rysunku Planu symbolem **KX**.

2. Poza warunkami, zasadami i standardami kształtowania zagospodarowania określonymi w Rozdziale 10 dla terenów dróg publicznych nie określa się innych szczególnych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

§ 10. Ogólne zasady kształtowania zabudowy

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określa się w ustaleniach szczegółowych, odpowiednio dla każdego terenu.
2. Ilekroć w ustaleniach szczegółowych określono maksymalną intensywność nadziemną zabudowy, a nie określono maksymalnej intensywności zabudowy, rozumie się przez to, że maksymalna intensywność nadziemna zabudowy wyznacza równocześnie maksymalną intensywność zabudowy.
3. O ile nie wskazano inaczej w ustaleniach szczegółowych, zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budowli wynoszącej 8,00 m, z zastrzeżeniem że dla napowietrznych linii elektroenergetycznych i słupowych stacji elektroenergetycznych zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wynoszącej 12,00 m.
4. Dopuszcza się w granicach obszaru Planu lokalizację budowli i sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji tej infrastruktury.
5. Dopuszcza się dowolną powierzchnię minimalną działki przeznaczonej wyłącznie pod infrastrukturę techniczną, o ile pozwala ona na lokalizację tej infrastruktury.

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

§ 11. Wody podziemne i tereny górnicze

1. Na terenach objętych obszarem Planu znajdują się udokumentowane złoża wód termalnych Tarnowo Podgórze GT-1, nr 15707.
2. Tereny wymienione w ust. 1 podlegają ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 12. Tereny objęte scalaniem i podziałem

1. Nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) minimalna powierzchnia działki dla terenów dla których zgodnie z Planem ustalono przeznaczenie pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą:
 - 1000 m² w granicach terenach 1MJ i 2MJ,
 - 800 m² w granicach terenów 3MJ, 4MJ, 5MJ i 6MJ,
 - b) mieszkaniową jednorodzinną:

- 1000 m² w granicach terenach 1MN,
 - 800 m² w granicach terenów 2MN i 3MN,
 - c) mieszkaniowo-usługową:
 - 800 m² w przypadku wyznaczanie działki wyłącznie na cele mieszkaniowe,
 - 1200 m² w przypadku wyznaczanie działki na cele usługowe lub mieszkaniowo-usługowe,
 - d) usługową 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów dla których zgodnie z Planem ustalono przeznaczenie pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub mieszkaniową jednorodzinną lub usługową 20,00 m.
 - b) mieszkaniową jednorodzinną 16,00 m;
 - c) usługową 40,00 m;
 - 3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 70° do 110°, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. Regulacje określone w ust. 2 nie dotyczą działek przeznaczonych na cele publiczne, działek na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej innych niż publiczne, działek pod drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy oraz tereny zieleni w tym lasy.
 4. Ustala się wydzielanie działek tak, aby ich granice były zgodne z wyznaczonymi na części graficznej Planu liniami rozgraniczającymi.

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

§ 13. Tereny objęte zakazem zabudowy

1. Na terenach ZP, ZP/ZI, KDD, KX i KDW ustala się zakaz budowy budynków.
2. Na całym obszarze Planu zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.
3. Na całym obszarze Planu zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. Na terenach 1MJ, 2MJ, 3MJ, 4MJ, 3MN i 1U w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, wynoszącym 7,50 m na stronę od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii zakazuje się lokalizacji, mogących powodować kolizję z tą linią wszelkich budynków, budowli i roślinności wysokiej, z zastrzeżeniem dopuszczenia realizacji dróg oraz infrastruktury podziemnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Na terenach 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 9KDW, w pasie ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, wynoszącym 7,50 m na stronę od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii zakazuje się lokalizacji, mogących powodować kolizję z tą linią wszelkich budowli i roślinności wysokiej, z zastrzeżeniem dopuszczenia realizacji dróg oraz infrastruktury podziemnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Tereny, na których określono szczególne warunki zagospodarowania

1. Na terenach 1MJ, 2MJ, 3MJ, 4MJ, 3MN, 1U, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 9KDW, w granicach pasa ochrony funkcyjnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu określonego w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu, w przypadku przebudowy istniejących obiektów elektroenergetycznych w sposób niekolidujący z zagospodarowaniem i zabudową dopuszczoną na terenie.

2. Ilekroć na danym terenie ustalono w drodze ostatecznych decyzji administracyjnych, przed wejściem w życie Planu, przeznaczenie niezgodne z przeznaczeniem wskazanym w Planie, dopuszcza się zachowanie takiego przeznaczenia ograniczonego wyłącznie do obiektów lub ich części, dla których wydano decyzję administracyjną.
3. Ilekroć na danym terenie ustalono w drodze ostatecznych decyzji administracyjnych, przed wejściem w życie Planu, sytuowanie zabudowy wykraczającą poza wyznaczone w Planie linie obowiązujące lub nieprzekraczalne, dopuszcza się zachowanie takiego wysuniętego obrysu wyłącznie w przypadku remontów i przebudowy, w wyniku których nie zwiększają się gabaryty budynku.
4. Ilekroć na danym terenie ustalono w drodze ostatecznych decyzji administracyjnych, przed wejściem w życie Planu, parametry zabudowy i zagospodarowania przekraczające parametry określone w niniejszej uchwale, mogą być one zachowane w przypadku przebudowy, jednak zakazuje się ich zwiększania.
5. W przypadkach, o których mowa w ust. 3 i ust. 4 zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynków wysuniętych poza obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

§ 15. Zasady ogólne

1. Ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji polegają na nakazie zagospodarowania terenów komunikacji i transportu drogowego w sposób spełniający wymogi techniczne określone dla dróg pożarowych, w przypadku wykorzystania tych terenów na cele ochrony przeciwpożarowej, według przepisów odrębnych.
2. Ilekroć wskaźnik miejsc do parkowania nie jest określony liczbą całkowitą, lecz zawiera ułamkową wartość, określa się łączną, wyliczoną liczbę miejsc do parkowania z zaokrągleniem ułamka w górę, do najbliższej wartości całkowitej.

§ 16. Tereny dróg.

1. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się obsługę komunikacyjną poprzez istniejące i projektowane w Planie drogi wewnętrzne i publiczne, które to powiązanie są z zewnętrznym układem komunikacji drogowej lub obsługę komunikacyjną bezpośrednio poprzez zewnętrzny układ komunikacji drogowej przyległy do granic Planu.
2. Określa się linie rozgraniczające terenów drogi dojazdowej KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 17. Ogólne warunki dotyczące wyznaczania miejsc do parkowania

1. Nakazuje się wyznaczanie miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ilekroć określa się dla danego terenu minimalną liczbę miejsc do parkowania, każde miejsce zlokalizowane w garażu może być zaliczone do określonego minimum.
3. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc do parkowania przypadających na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **MJ**.
4. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc do parkowania przypadających na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** lub na jeden lokal mieszkalny w budynku którego część stanowi powierzchnię mieszkaniową na terenie **MN/U**.
5. Zakazuje się wyznaczania miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **MJ** oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**.
6. Nakazuje się wyznaczanie dla zabudowy usługowej lub zabudowy, której część stanowi funkcja usługowa, co najmniej:

- 1) 2,5 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych przypadających na 100 m² powierzchni całkowitej budynku usługowego lub budynku którego część stanowią usługi, lecz nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na jeden lokal usługowy, na terenie **MN/U**;
- 2) 2,5 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych przypadających na 100 m² powierzchni całkowitej budynku usługowego, lecz nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na jeden lokal usługowy, na terenie **U**;
- 3) 2 miejsc do parkowania dla motocykli przypadających na każde 1000 m² powierzchni całkowitej budynku usługowego lub budynku którego część stanowią usługi, lecz nie mniej niż 1 miejsca postojowego na jeden budynek;
- 4) 10 miejsc do pozostawienia rowerów przypadających na 1 budynek usługowy lub budynek którego część stanowią usługi.

§ 18. Zasady kształtowania infrastruktury i obsługi terenów w media

1. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi terenów wymagających obsługi infrastrukturalnej polegające na dopuszczeniu:
 - 1) zasilania w ciepło z zastosowaniem do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się wskaźnikami emisji określonymi w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem paliw niskoemisyjnych, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 2;
 - 2) zasilania w ciepło z zastosowaniem alternatywnych, w szczególności odnawialnych źródeł energii - mikroinstalacji o mocy nieprzekraczającej 50 kW, traktowanych jako źródło zapewniające całkowite lub częściowe zapotrzebowanie w ciepło, z zastrzeżeniem, że zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych;
 - 3) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowych;
 - 4) zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
 - 5) odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych z terenów zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) sytuowania zbiorników retencyjnych oraz gromadzenia i retencjonowania w nich wód opadowych i roztopowych, w tym na potrzeby utrzymania terenów zieleni oraz trwałych użytków zielonych, oraz odprowadzania do nich, po uprzednim podczyszczeniu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 8) zasilania w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych gestora sieci lub konsumenckich poprzez dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną;
 - 9) wyznaczania lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych bez obowiązku zachowania linii zabudowy, z uwzględnieniem odległości określonych w przepisach odrębnych;
 - 10) lokalizowania przyłączy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w miejscach umożliwiających dostęp dla odpowiednich służb z terenu ogólnodostępnego.
 - 11) wyznaczania wraz z ciągami infrastruktury technicznej odpowiadających im stref ochrony, zgodnie z aktualnymi przepisami.
2. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na zakazie:
 - 1) lokalizacji w pasie ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, wynoszącego 7,5 m na stronę od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, wszelkich budynków oraz zieleni wysokiej, z zachowaniem odległości określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem dopuszczeń określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów 1MJ, 2MJ, 3MJ, 4MJ, 3MN, 1U;
 - 2) odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny dróg publicznych.

3. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na nakazie:
 - 1) realizacji zaopatrzenia w wodę do celów ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 2) odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny dróg publicznych;
4. Na obszarze Planu ustala się zasady prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:
 - 1) wyznaczania ciągów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji i transportu drogowego, z zachowaniem zasad wyznaczania przebiegów tych sieci określonych odrębnymi przepisami;
 - 2) przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących oraz budowy nowych sieci gazowych;
 - 3) przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących oraz budowy nowych sieci wodociągowych;
 - 4) przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących sieci elektroenergetycznych oraz budowy nowych sieci elektroenergetycznych, w tym także przebudowy sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
5. Na obszarze Planu ustala się zasady ochrony przeciwpożarowej polegające na:
 - 1) nakazie zapewnienia systemów zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych w postaci hydrantów zewnętrznych, które mogą być realizowane w postaci hydrantów wolno stojących lub hydrantów, które mogą być wbudowane w elewacje frontowe budynków, jeśli miejsce wbudowania jest położone na linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 2) nakazie zapewnienia systemów zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych w postaci hydrantów wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakazie lokalizowania w przestrzeniach dróg publicznych elementów zagospodarowania terenu, które stanowiłyby przeszkodę dla zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z treścią przepisów odrębnych, o ile nie wyznaczono odrębnej drogi pożarowej;
 - 4) nakazie trwałego utwardzenia wszystkich dojazdów do wyjść ewakuacyjnych z obiektów budowlanych;
 - 5) zakazie składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo w budynkach, z wyjątkiem wyznaczonych do tego celu i wyodrębnionych pożarowo zgodnie z przepisami odrębnymi pomieszczeń zlokalizowanych w kondygnacji podziemnej;
 - 6) zakazie wyznaczania stref zagrożenia wybuchem w jakimkolwiek budynku.

Rozdział 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Na obszarze Planu, do dnia 14 listopada 2047 roku obowiązuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 roku na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Szamotuły – Poznań Północ", ważna do dnia 12.04.2029 roku, udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie (obecnie ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku).
2. Ustalenia dla obszaru objętego Planem w zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, obowiązują do czasu wejścia w życie, regulującej te ustalenia, uchwały Rady gminy, o której mowa w przepisach odrębnych.

Dział II. Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1. Tereny 1MJ, 2MJ, 3MJ, 4MJ, 5MJ i 6MJ

§ 20. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

§ 21. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący:
 - a) 20% dla terenów 1MJ i 2MJ;
 - b) 25% dla terenów 3MJ, 4MJ, 5MJ i 6MJ;
 - 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
 - 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą:
 - a) 0,35 dla terenów 1MJ i 2MJ;
 - b) 0,40 dla terenów 3MJ, 4MJ, 5MJ i 6MJ;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 30%;
 - 5) obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
 - 7) dopuszczenie wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50 m²;
 - 8) zakaz przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,00 m;
 - 9) dopuszczenie krycia wiat garażowych dachami o dowolnej geometrii.
2. W ramach zabudowy:
 - 1) dopuszcza się na jednej działce budowlanej zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym;
 - 2) dopuszcza się budowę budynków, o jakich mowa w pkt 1, nie wyższych niż o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
 - 3) zakazuje się wykonywania kondygnacji podziemnych;
 - 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków o jakich mowa w pkt 1 wynoszącej:
 - a) 8,00 m dla terenów 1MJ i 2MJ;
 - b) 8,40 m dla terenów 3MJ, 4MJ, 5MJ i 6MJ;
 - 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynoszącej 16,00 m, lecz nie więcej, niż wynosi szerokość działki pomniejszona o 8,00 m;
 - 6) nakazuje się krycie dwukondygnacyjnych części budynków o jakich mowa w pkt 1 dachami stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi, lub dwuspadowymi z naczółkami, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, natomiast dla jednokondygnacyjnych części tych budynków dopuszcza się krycie dachami płaskimi lub stromymi o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°;
 - 7) dopuszcza się zadaszenia nad wejściami do budynków lub wjazdami do garaży, będące dachami płaskimi, o ile żaden z tych dachów nie przekracza powierzchni 5,00 m²;
 - 8) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
 - 9) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;

- 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,50 m;
 - 11) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00 m;
 - 12) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 13;
 - 13) nakazuje się dobór kąta nachylenia dla budynku gospodarczego identyczny z kątem nachylenia stromej części dachu budynku mieszkalnego, jeśli budynek mieszkalny jest kryty w części lub całości dachem stromym.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
 - 1) dopuszcza się remont, renowację i rozbiórkę budynków;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
 4. Na terenach 1MJ, 2MJ, 3MJ i 4MJ, w granicach pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV:
 - 1) nakazuje się uwzględnienie zasad zgodnie z zapisami § 18, ust. 2, pkt 1, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt. 2;
 - 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem zasad zagospodarowania i zabudowy o których mowa w ust. 1, ust. 2 i ust. 3, w przypadku skablowania i zmiany trasy linii elektroenergetycznej.
 5. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o minimalnej powierzchni:
 - 1) 1000 m² dla terenów 1MJ i 2MJ;
 - 2) 800 m² dla terenów 3MJ, 4MJ, 5MJ i 6MJ;

Rozdział 2. Tereny 1MN, 2MN i 3MN

§ 22. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej.

§ 23. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 25%;
 - 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
 - 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,40;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 30%;
 - 5) obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
 - 7) dopuszczenie wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50 m²;
 - 8) zakaz przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,00 m;
 - 9) dopuszczenie krycia wiat garażowych dachami o dowolnej geometrii.
2. W ramach zabudowy:
 - 1) dopuszcza się na jednej działce budowlanej zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym lub nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym bliźniaczym;

- 2) dopuszcza się budowę budynków, o jakich mowa w pkt 1, nie wyższych niż o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
 - 3) zakazuje się wykonywania kondygnacji podziemnych;
 - 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków o jakich mowa w pkt 1 wynoszącej 8,40 m;
 - 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynoszącej 12,00 m;
 - 6) dopuszcza się krycie dwukondygnacyjnych części budynków o jakich mowa w pkt 1 dachami płaskimi lub dachami stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, natomiast dla jednokondygnacyjnych części tych budynków dopuszcza się krycie dachami płaskimi lub stromymi o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°;
 - 7) dopuszcza się zadaszenia nad wejściami do budynków lub wjazdami do garaży, będące dachami płaskimi, o ile żaden z tych dachów nie przekracza powierzchni 5,00 m²;
 - 8) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
 - 9) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
 - 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,50 m;
 - 11) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00 m;
 - 12) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 13;
 - 13) nakazuje się dobór kąta nachylenia dla budynku gospodarczego identyczny z kątem nachylenia stromej części dachu budynku mieszkalnego, jeśli budynek mieszkalny jest kryty w części lub całości dachem stromym.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
- 1) dopuszcza się remont, renowację i rozbiórkę budynków;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
4. Na terenie 3MN, w granicach pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV:
- 1) nakazuje się uwzględnienie zasad zgodnie z zapisami § 18, ust. 2, pkt 1, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt. 2;
 - 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem zasad zagospodarowania i zabudowy o których mowa w ust. 1, ust. 2 i ust. 3, w przypadku skablowania i zmiany trasy linii elektroenergetycznej.
5. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o minimalnej powierzchni:
- 1) 1000 m² dla terenu 1MN;
 - 2) 600 m² dla terenów 2MN i 3MN;

Rozdział 3. Tereny 1MN/U i 2MN/U

§ 24. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Równorzędnym przeznaczeniem dominującym są usługi.
3. Dopuszcza się łączenie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 w jednym budynku.

4. Dopuszcza się lokalizację zabudowy jako wolnostojącej lub w zabudowie zwartej.
5. W ramach zabudowy usług zakazuje się usług handlu wielkopowierzchniowego, realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m².

§ 25. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 30%;
 - 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
 - 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,60;
 - 4) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,90;
 - 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25%;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
 - 7) dopuszczenie wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o powierzchni nie przekraczającej 35 m² na jeden lokal mieszkalny lub usługowy, lecz nie przekraczającej łącznej powierzchni 80 m²;
 - 8) zakaz przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50 m;
 - 9) dopuszczenie krycia wiat garażowych dachami o dowolnej geometrii.
2. W ramach zabudowy:
 - 1) dopuszcza się na jednej działce budowlanej zabudowę dowolną liczbą budynków mieszczących przeznaczenie podstawowe;
 - 2) dopuszcza się budowę budynków, o jakich mowa w pkt 1, nie wyższych niż o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
 - 3) dopuszcza się wykonywanie kondygnacji podziemnych, lecz jedynie w przypadku gdy kondygnacje te będą mieścić wyłącznie miejsca do parkowania, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne;
 - 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków o jakich mowa w pkt 1 wynoszącej 8,40 m;
 - 5) nie ogranicza się szerokości elewacji frontowej budynków;
 - 6) dopuszcza się krycie budynków dachami płaskimi lub dachami stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 45°, względnie dowolną kombinacją dachów płaskich i stromych o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 45°;
 - 7) dopuszcza się zadaszenia nad wejściami do budynków lub wjazdami do garaży, będące dachami płaskimi, o powierzchni 5,00 m², przy czym w przypadku zadaszeń nad wejściami do lokali usługowych dopuszcza się ich łączenie w nieprzerwany ciąg, jeśli co najmniej 75% powierzchni tego zadaszenia przepuszcza światło;
 - 8) zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych, w tym pełniących funkcję garażu, z wyjątkiem budynków garażowych podziemnych.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
 - 1) dopuszcza się remont, renowację i rozbiórkę budynków;
 - 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych:
 - 1) o minimalnej powierzchni 600 m² na terenie 1MN/U.
 - 2) o minimalnej powierzchni 800 m² na terenie 2MN/U.

Rozdział 4. Tereny 1U i 2U

§ 26. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu są usługi.
2. W ramach zabudowy usług zakazuje się usług handlu wielkopowierzchniowego, realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m².
3. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zieleń urządzone.
4. W ramach przeznaczenia o jakim mowa w ust. 3 dopuszcza się realizację:
 - 1) parków;
 - 2) skwerów;
 - 3) placów;
 - 4) chodników;
 - 5) ścieżek rowerowych;
 - 6) obiektów małej architektury, w tym w szczególności takich, jak ławki, murki, ogródki skalne, kosze na odpady, elementy oświetlenia wysokiego i niskiego, pergole, altany o konstrukcji lekkiej, to jest drewnianej lub o stalowej z wypełnieniem drewnianym lub murowanym, misy, donice, tablice pamiątkowe, pomniki, wodotryski;
 - 7) innych budowli nadziemnych niepowiązanych trwale z gruntem;
 - 8) sieci infrastruktury służących do obsługi wyżej wymienionych obiektów.

§ 27. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 40%;
 - 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,10;
 - 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,70;
 - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25%;
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
 - 6) dopuszczenie wznoszenia wiat o łącznej powierzchni nie przekraczającej 120 m²;
 - 7) zakaz przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50 m;
 - 8) dopuszczenie krycia wiat garażowych dachami o dowolnej geometrii.
 - 9) nakazuje się stosowanie gatunków rodzimych w urządzeniu terenów:
2. W ramach zabudowy:
 - 1) dopuszcza się na jednej działce budowlanej zabudowę dowolną liczbą budynków mieszczących przeznaczenie podstawowe;
 - 2) dopuszcza się budowę budynków o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych;
 - 3) zakazuje się wykonywania kondygnacji podziemnych;
 - 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków o jakich mowa w pkt 1 wynoszącej 9,00 m;
 - 5) nie ogranicza się szerokości elewacji frontowej budynków;
 - 6) dopuszcza się krycie budynków dachami płaskimi lub dachami stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 22° do 35°, względnie dowolną kombinacją dachów płaskich i stromych o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 22° do 35°;
 - 7) dopuszcza się zadaszenia nad wejściami do budynków lub wjazdami do garaży, będące dachami płaskimi, o łącznej powierzchni 100,00 m²;
 - 8) zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
 - 1) dopuszcza się remont, renowację i rozbiórkę budynków;

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
4. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów w celu zapewnienia właściwej jakości architektonicznej nakazuje się stosowanie na elewacji budynków, z wyłączeniem elewacji ulegających zakryciu w zabudowie zwartej, szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 50% łącznej powierzchni elewacji budynku i jednocześnie w ilości obejmującej nie mniej, niż 25% łącznej powierzchni elewacji frontowej od strony terenów dróg publicznych bezpośrednio przylegających do terenu U, wybranych spośród wymienionych:
- 1) beton architektoniczny elewacyjny;
 - 2) cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa;
 - 3) okładziny modułowe ceramiczne elewacyjne;
 - 4) okładziny z kamienia naturalnego i konglomeratu;
 - 5) okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium lub tytanu;
 - 6) okładziny modułowe z gładkich lub perforowanych arkuszy stali nierdzewnej, miedzi oksydowanej, miedzi patynowanej;
 - 7) okładziny z systemowych płyt laminowanych,
 - 8) okładziny szklane ze szkła strukturalnego lub szklanych ceowników,
 - 9) fasady szklane z podwieszeniem punktowym,
 - 10) kombinacją powyższych w dowolnej konfiguracji i z dowolnym procentowym udziałem wymienionych wyżej rozwiązań materiałowych.
5. Na terenie 1U, w granicach pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV:
- 1) nakazuje się uwzględnienie zasad zgodnie z zapisami § 18, ust. 2, pkt 1, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt. 2;
 - 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem zasad zagospodarowania i zabudowy o których mowa w ust. 1, ust. 2 i ust. 3, w przypadku skablowania i zmiany trasy linii elektroenergetycznej.
6. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o minimalnej powierzchni 2000 m².

Rozdział 5. Tereny 1ZP i 2ZP

§ 28. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zieleń urządzona.
2. W ramach przeznaczenia o jakim mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) parków;
 - 2) skwerów;
 - 3) placów;
 - 4) chodników;
 - 5) ścieżek rowerowych;
 - 6) obiektów małej architektury, w tym w szczególności takich, jak ławki, murki, ogródki skalne, kosze na odpady, elementy oświetlenia wysokiego i niskiego, pergole, altany o konstrukcji lekkiej, to jest drewnianej lub o stalowej z wypełnieniem drewnianym lub murowanym, misy, donice, tablice pamiątkowe, pomniki, wodotryski;
 - 7) placów zabaw i gier;
 - 8) pól gier i pól służących rekreacji i wypoczynkowi;
 - 9) sieci infrastruktury technicznej.
 - 10) skanalizowanych lub otwartych urządzeń melioracyjnych.

§ 29. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0%;
 - 2) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) nie niższy, niż 60% na terenie 1ZP;
 - b) nie niższy, niż 70% na terenie 2ZP;
 - 4) dopuszczenie realizacji elementów zagospodarowania terenu w odległości 0,00 m a także dowolnej innej odległości od działek sąsiednich, w tym od innych terenów.
 - 5) zakaz wznoszenia wiat;
 - 6) nakaz stosowania gatunków rodzimych w urządzeniu terenów;
 - 7) nakaz pozostawienia terenu jako ogólnodostępnego, bez możliwości jego grodzenia;
2. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków powiązanych trwale z gruntem.
3. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów, w celu zapewnienia właściwej jakości architektonicznej na terenie 1ZP dopuszcza się sytuowanie elementów małej architektury w postaci symbolu religijnego – krzyża lub kapliczki.

Rozdział 6. Tereny 1ZP/ZI i 2ZP/ZI**§ 30. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.**

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zieleń urządzona.
2. Równorzędym przeznaczeniem podstawowym terenu jest zieleń izolacyjna.
3. W ramach form przeznaczenia o jakich mowa w ust. 1 i ust. 2 dopuszcza się realizację:
 - 1) skwerów;
 - 2) chodników;
 - 3) ścieżek rowerowych;
 - 4) obiektów małej architektury, w tym w szczególności takich, jak ławki, murki, ogródki skalne, kosze na odpady, elementy oświetlenia wysokiego i niskiego, pergole, altany o konstrukcji lekkiej, to jest drewnianej lub o stalowej z wypełnieniem drewnianym lub murowanym, misy, donice, tablice pamiątkowe, pomniki, wodotryski;
 - 5) sieci infrastruktury technicznej.
 - 6) skanalizowanych lub otwartych urządzeń melioracyjnych.

§ 31. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 0%;
 - 2) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) nie niższy, niż 50% na terenie 1ZP/ZI;
 - b) nie niższy, niż 55% na terenie 2ZP/ZI;
 - 4) dopuszczenie realizacji elementów zagospodarowania terenu w odległości 0,00 m a także dowolnej innej odległości od działek sąsiednich, w tym od innych terenów.
 - 5) zakaz wznoszenia wiat;
 - 6) nakaz stosowania gatunków rodzimych w urządzeniu terenów;

- 7) nakaz obsadzenia nie mniej niż 25% powierzchni biologicznie czynnej zielenią wysoką – szpalerem drzew, z zachowaniem minimalnej odległości między najbliższymi drzewami pozwalającymi na ich prawidłową wegetację, w celu wykształcenia bariery izolacyjnej;
 - 8) nakaz pozostawienia terenu jako ogólnodostępnego, bez możliwości jego grodzenia;
2. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków powiązanych trwale z gruntem.

Rozdział 7. Tereny 1KDD, 2KDD i 3KDD

§ 32. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Przeznaczeniem jest droga dojazdowa.

§ 33. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%;
 - 2) nakaz wyznaczenia pasa drogowego o szerokości:
 - a) minimalnej 20,0 m na terenie drogi publicznej **1KDD**,
 - b) minimalnej 10,0 m na terenie drogi publicznej **2KDD**,
 - c) w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu w powiązaniu z sąsiadującym terenem drogowym, położonym poza obszarem opracowania, oznaczonym linią rozgraniczającą układu drogowego poza granicami Planu, na terenie drogi publicznej **3KDD**.
 - 3) nakazie realizacji alei zieleni wysokiej złożonej z dwóch szpalerów drzew liściastych wzdłuż całej drogi publicznej **1KDD**, po jednym szpalerze z każdej strony drogi;
 - 4) dopuszczenie prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej w poprzek oraz wzdłuż drogi.
2. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8. Teren KX

§ 34. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Przeznaczeniem jest komunikacja pieszo-rowerowa.

§ 35. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%;
 - 3) nakaz wyznaczenia pasa drogowego o szerokości w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu w powiązaniu z sąsiadującym terenem drogowym,
 - 4) dopuszczenie budowy urządzeń ograniczających ruch pojazdów, w szczególności takich jak bariery, poręcze, słupki, szykany i inne, z zastrzeżeniem obowiązku pozostawienia przestrzeni przejazdu dla osób niepełnosprawnych;
 - 5) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 6) dopuszczenie prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej w poprzek oraz wzdłuż drogi.
2. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9. Tereny 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW i 9KDW

§ 36. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Przeznaczeniem jest droga wewnętrzna.

§ 37. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%;
 - 3) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o szerokości:
 - a) minimalnej 10,0 m na terenach dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW i 9KDW**,
 - b) w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu na terenie dróg wewnętrznych **3KDW**, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się zagospodarowanie w sposób, który prowadzi do realizacji zamierzenia drogowego w powiązaniu z sąsiadującym terenem drogowym, położonym poza obszarem opracowania, oznaczonym linią rozgraniczającą układu drogowego poza granicami Planu.
 - 4) dopuszczeniu budowy urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczenie prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej w poprzek oraz wzdłuż drogi.
2. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział III. Ustalenia końcowe

§ 38. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze

Na obszarze Planu, na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 24 października 2024 roku, znak DNI.tr.602.107.2024 przeznacza się na cele nierolnicze 5,4087 ha gruntów rolnych klasy IIIb.

§ 39. Opłaty z tytułu art. 36, ust. 4 Ustawy.

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

§ 40. Podmiot wykonujący Uchwałę

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

§ 41. Termin obowiązywania ustaleń Uchwały

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

Przygotowanie: Ewa Zagdańska Inspektor ds. planowania przestrzennego
Armageddon Robert Barełkowski
Łukasz Wardęski

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Rokietnica
z dnia r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 3

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony we wschodniej części miejscowości Mrowino, w rejonie ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 3, stanowi obszar o powierzchni ok. **7,5 ha**.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy usługowej, teren zabudowy usługowej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni urządzonej oraz teren zieleni izolacyjnej, teren drogi publicznej klasy D, teren ciągu pieszo-rowerowego, teren drogi wewnętrznej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica” zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011r. (na dzień przyjęcia planu Studium posiada częściową zmianę zatwierdzoną uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r., częściową zmianę zatwierdzoną uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r. częściową zmianę, zatwierdzoną uchwałą Nr LV/455/2022 Rady Gminy Rokietnica z dnia 20 czerwca 2022 roku. oraz zarządzeniem zastępczym Wojewody Wielkopolskiego (znak IR-III.740.80.2023.7) z dnia 27 lipca 2023 r. – zmiany dotyczą terenów zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu miejscowego). Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium, które wskazuje dla obszaru objętego planem jako możliwe kierunki rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ciągłej lub rozproszonej, tereny zabudowy usługowej, w tym tereny zabudowy usług różnych, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m² czy tereny dróg.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 3, realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

W szczególności ustanowienie planu miejscowego uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nisko, średnio intensywnej i zwartej z uzupełnieniem o zabudowę usługową, rozumianej jako rozwój zurbanizowanej tkanki Rokietnicy.

Częściowo zachowana zostaje skala, charakter i intensywność zabudowy w stosunku do zabudowy sąsiadujących obszarów inwestycyjnych, a częściowo na obszarach skrajnych, peryferyjnych ta intensywność zostaje zmniejszana, w celu naturalnego wygaszania struktur zurbanizowanych. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o wydzielone drogi publiczne oraz o istniejący i projektowany sąsiadujący z planem szkielet komunikacyjny, w tym układ

komunikacyjny ustalony w sąsiadujących obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy) spełniają zapisy § 7 uchwały.

Uwzględnienie wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy) spełniają zapisy §8 uchwały.

Projektowana struktura przestrzenna obszaru uwzględnia ponadto, ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy) poprzez zapewnienie odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabarytów obiektów, wskaźników intensywności zabudowy czy szerokości układu komunikacyjnego.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Ze względu na wielkość i lokalizację obszaru objętego zmianą planu, nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy) spełnia istniejące, a zabezpiecza projektowane, uzbrojenie zlokalizowane i dopuszczane w liniach rozgraniczających terenów dróg.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przedmiotowym Planie ze względu na aktualną strukturę podziału geodezyjnego i własnościowego terenu oraz istniejące formy zabudowy i zagospodarowania terenu nie stwierdzono potrzeby określenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W związku z brakiem wyznaczenia w Planie obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nie zaistniały podstawy do zamieszczenia ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, tj. zasad scaleń i podziałów nieruchomości.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach od 21.09.2017 r. do 20.10.2017 r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 24.12.2024 r. do 17.01.2025 r. przy jednoczesnym upublicznieniu projektu w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej www.rokietnica.pl i w zakładce konsultacje społeczne elektronicznego biura obsługi interesanta (E-BOI) a także w panelu konsultacji społecznych w systemie informacji przestrzennej dedykowanym planowaniu przestrzennym na platformie VOXLY.pl.

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w przedmiotowej sprawie.

Projektowane planem założenie urbanistyczne, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, co realizowane jest poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy), lokalizację zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ustawy) – przebieg linii autobusowych w korytarzu komunikacyjnym zlokalizowanym przy ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Trakt Napoleoński oraz w niewielkiej odległości 1,5 km od terenu objętego Planem do stacji kolejowej Rokietnica (relacja linii Poznań-Szczecin). Ponadto rozwiązania przestrzenne planu uwzględniają, ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3 ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, tj. kontynuuje i domyka istniejące kwartały zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zurbanizowanej części Rokietnicy, w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową.

Sporządzenie planu jest tym samym zgodne z wynikami „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica oraz planów miejscowych na terenie

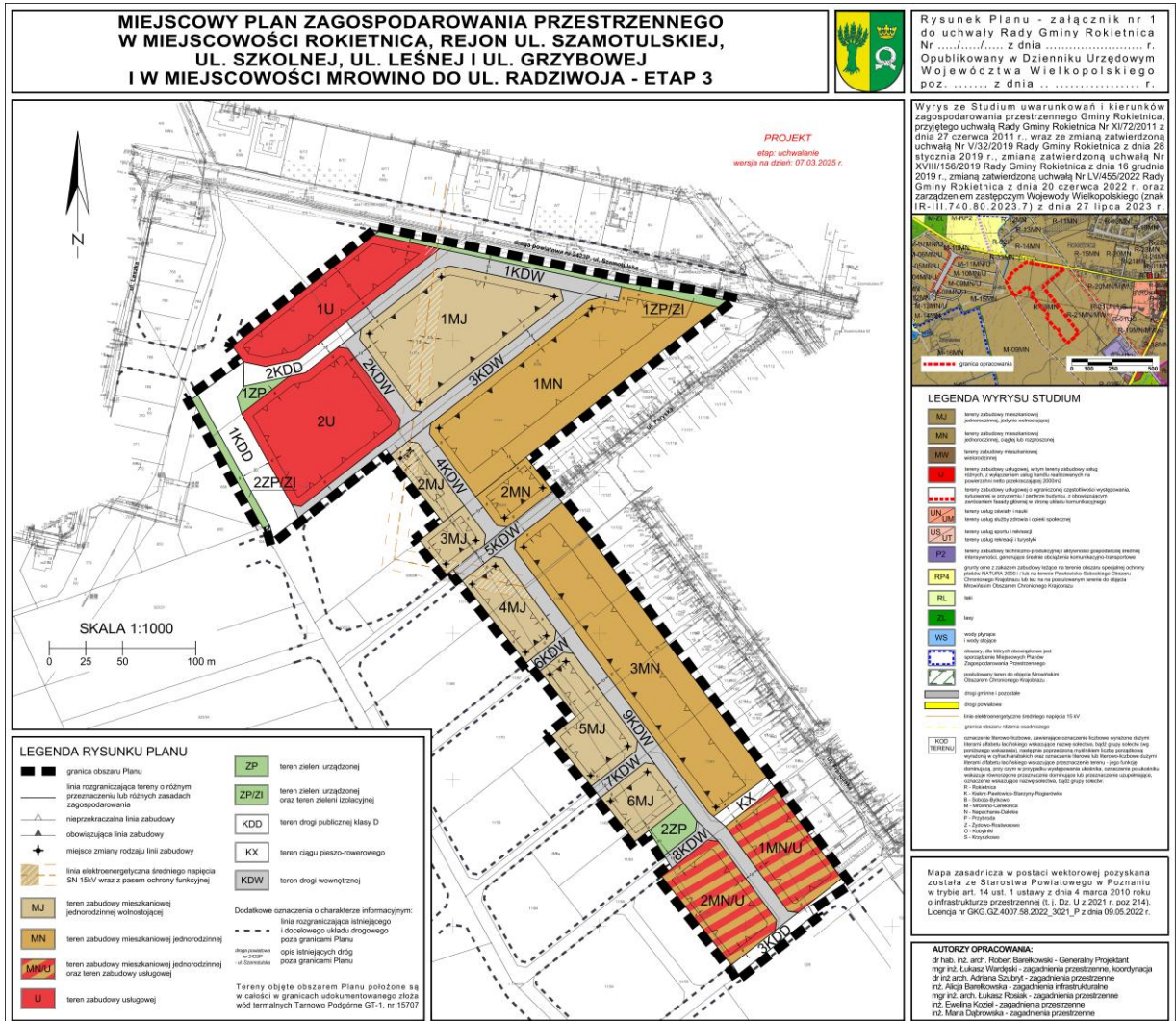
gminy Rokietnica”, przyjętej uchwałą Nr LXXIII/641/2023 Rady Gminy Rokietnica z dnia 18 grudnia 2023 r.

Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy), wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia w związku z koniecznością wykupu gruntów pod tereny publiczne oraz budowy dróg publicznych, ich zagospodarowania oraz utrzymania oraz zagospodarowania innych przestrzeni publicznych, w tym w szczególności obszarów zieleni. Skutek ten natomiast nie jest natychmiastowy i rozłożony będzie w czasie w związku z realizacją tych zadań, według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.

1. Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą Nr XXXVII/358/2017 Rady Gminy Rokietnica z dnia 24 kwietnia 2017 roku.
2. Plan obejmuje działki położone w miejscowości Rokietnica w rejonie ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja, o powierzchni ca **7,5 ha**, dla których (dla etapu 3) granice określono na rysunku planu.
3. Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 21.09.2017 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.rokietnica.pl oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Rokietnica w dniach 21.09.2017 r. do 23.10.2017 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ww. ogłoszenia i obwieszczeń, wpłynęły dwa wnioski indywidualne.
4. Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405) Wójt Gminy Rokietnica wystąpił: pismem Nr RZP.6721.14.2017 z dnia 20.09.2017 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz pismem Nr RZP.6721.14.2017 z dnia 20.09.2017 r. do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczególności informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu – pismo nr WOO-III.411.430.2017.JM1.1 z dnia 19.10.2017 r. oraz uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu – pismo nr NS-52/3-246/17 z dnia 28.09.2017 r. nakłada obowiązek opracowania prognozy zgodnie z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ustawy.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem Nr RZP.6721.14.2017 z dnia 20.09.2017 r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Wnioski przyjmowane były w terminie do dnia 20.10.2017 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożono 14 wniosków (pism) przez organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Wójt Gminy Rokietnica, po zapoznaniu się ww. wnioskami, rozstrzygnął o sposobie ich rozpatrzenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w tabeli ”Wykaz wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja”.
6. Wójt Gminy Rokietnica, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził, jednocześnie rozpatrując wnioski, projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica”, zawierający część tekstową i graficzną wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.
7. W związku z zmianą zakresu terytorialnego obszaru objętego planem, tj. jego zmniejszenie poprzez etapowanie projekt planu jako etap 2 został poddany procedurze

- opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami w ustawowym terminie. Projekt planu uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia.
8. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pismem NS.9011.9.1.2023.DK z dnia 10.01.2023 r.
 9. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię w piśmie Nr WOO-III.410.1132.2022.AM.1 z dnia 25.01.2023 r.
 10. Ze względu na konieczność uzyskania zgody na cele nierolnicze i nieleśne dla gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej nastąpiło dalsze etapowanie projektu. W toku procedury projekt Planu (dla etapu 3), na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 24 października 2024 roku, znak DNI.tr.602.107.2024 uzyskał zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 5,4087 ha gruntów rolnych klasy IIIb.
 11. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 24.12.2024 r. do 17.01.2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 16.01.2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 16.12.2024 r. a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.rokietnica.pl oraz wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectw Rokietnica i Mrowino w dniach od 16.12.2024 r. do 03.02.2025 r.
 12. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwag, które została nie uwzględniona przez Wójta Gminy Rokietnica.
 13. Wójt Gminy Rokietnica zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Rokietnica projekt uchwały, celem uchwalenia.
 14. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Rokietnica stwierdziła, że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica” .
 15. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 3, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

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: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej
i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 3**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz 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 roku, poz. 1688 ze zm.),
Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

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

1. Treść uwagi:

W rozdziale 8. paragraf 34. dotyczącym Terenu KX wnioskuje dopisanie „z dopuszczeniem ruchu kołowego”.

W rozdziale 3. paragraf 25. dotyczącym Terenu 1 MN/U i 2MN/U pkt. 4 wnioskuje o określenie minimalnej powierzchni zabudowy dla 1 MN/U i 2MN/U na 500m² tylko w przypadku jeżeli nie wpłynęłaby ta zmiana na przewlekłość procedowania.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

Przeznaczenie KX zakłada umożliwienie ruchu pieszego i rowerowego w celu zapewnienia połączenia komunikacyjnego (wzmacniającego w stosunku do pozostałych elementów drogowych) dla osób niezmotoryzowanych, pomiędzy terenami objętymi planem a terenami sąsiednimi, z docelowym skomunikowaniem z ul. Trakt Napoleoński. Nie zakłada się i nie widzi uzasadnienia do dopuszczenia ruchu innych pojazdów w granicach przedmiotowego terenu. Polityka przestrzenna gminy, w celu stanowienia ładu przestrzennego nie zakłada zwiększania gęstości zabudowy w przedmiotowym obszarze poprzez dopuszczanie działek o wnioskowanej powierzchni 500 m². W obszarze planu, dla terenów związanych z mieszkalnictwem, przewiduje się w zależności od kwartału, wydzielanie działek o minimalnej powierzchni 600, 800, czy też 1000 m².

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

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej
i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 3, 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 ze zm.) oraz 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 roku, poz. 1688 ze zm.), Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) 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.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. 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.

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

dane przestrzenne