

UCHWAŁA NR
RADY GMINY ROKIETNICA
z dnia

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Bytkowo w rejonie ul. Obornickiej i ul. Agrestowej
oraz w miejscowości Rokietnica w rej. ul. Wierzbowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 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 ze zm.) Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytkowo w rejonie ul. Obornickiej i ul. Agrestowej oraz w miejscowości Rokietnica w rej. ul. Wierzbowej 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., ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:2000;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 4) Załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu oraz Załącznik nr 4.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej nadziemnej kondygnacji budynku od linii rozgraniczającej tereny, przy czym okapy, gzymsy, balkony, zadaszenia wejściowe, schody zewnętrzne, pochylnie mogą wykraczać poza tą linię o nie więcej niż 1,5 m.

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami od **1MNW** do **20MNW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolami od **1MNB** do **3MNB**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami od **1MNW-U** do **12MNW-U**;
- 5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 6) tereny usług lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami od **1U-ZP** do **3U-ZP**;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 8) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolami od **1IE** do **3IE**;
- 9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami od **1KR** do **3KR**;
- 10) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone symbolami od **1KP** do **5KP**;
- 11) tereny dróg dojazdowych, oznaczane symbolami od **1KDD** do **16KDD**;
- 12) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%.

3. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
- 2) przebudowę i rozbudowę budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, z zachowaniem istniejącej odległości od linii rozgraniczającej tereny;
- 3) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

4. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) ogrodzeń z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) tablic i urządzeń reklamowych.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie **MN**, na terenach od **1MNW** do **20MNW** oraz od **1MNB** do **3MNB**,
 - b) mieszkaniowo – usługowych na terenach od **1MNW-U** do **12MNW-U**;
- 2) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie i przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w trakcie prowadzenia robót ziemnych przy realizacji inwestycji, związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach terenów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr AZP 50-26/226 oraz AZP 50-26/227, wskazanych na rysunku planu, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w zakresie zgodnym z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - c) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) nie mniejszą niż 800 m² w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) nie mniejszą niż 500 m² w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 7) geometrię dachu:
 - a) budynku mieszkalnego - dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dachu o dowolnym

- kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
- b) budynku gospodarczo-garażowego - dach płaski lub dach stromy,
 - c) wiat - dowolną;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej: minimum dwa na jeden lokal mieszkalny.

§8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami od **1MNW** do **20MNW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - c) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) nie mniejszą niż 800 m² na terenach: **1MNW**, **2MNW** oraz od **4MNW** do **20MNW**,
 - b) nie mniejszą niż 1000 m² na terenie **3MNW**;
- 7) geometrię dachu:
 - a) budynku mieszkalnego - dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dachu o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego - dach płaski lub dach stromy,
 - c) wiat - dowolną;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej: minimum dwa na jeden lokal mieszkalny.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczonych symbolami od **1MNB** do **3MNB** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego o powierzchni zabudowy

- nie większej niż 60 m²,
- c) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m²;
- 7) geometrię dachu:
 - a) budynku mieszkalnego - dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dachu o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego - dach płaski lub dach stromy,
 - c) wiat – dowolną;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej: minimum dwa na jeden lokal mieszkalny.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami od **1MNW-U** do **12MNW-U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo budynku usługowego,
 - b) lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
 - c) jednego budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - d) usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²,
 - e) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego albo usługowego nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 40%;

- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 7) geometrię dachu:
 - a) budynku mieszkalnego, usługowego i mieszkalno-usługowego - dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dachu o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego - dach płaski lub dach stromy,
 - c) wiat – dowolną;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:
 - a) minimum dwa na jeden lokal mieszkalny,
 - b) minimum jedno na 50 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
 - c) minimum jedno na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: boisk, kortów tenisowych, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m², wysokości nie większej niż 6 m i dowolnej geometrii dachu;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni terenu.

§12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów usług lub zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami od **1U- ZP** do **3U-ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku usługowego,
 - b) usług handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m²,
 - c) boisk, plenerowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw, wybiegów dla psów, ścieżek pieszych i rowerowych,
 - d) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) wysokość:
 - a) budynku usługowego z dachem stromym nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) budynku usługowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) wiat nie większą niż 3 m;
- 3) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;
- 4) intensywność zabudowy od 0 do 0,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej nie mniejszą niż 50%;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m²;
- 7) geometrię dachu:
 - a) budynku usługowego – dach płaski lub dach stromy,
 - b) wiat – dowolną;

8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej:

- a) minimum jedno na 50 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
- b) minimum jedno na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

§14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów elektroenergetyki, oznaczonych symbolami od **1IE** do **3IE** dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej o wysokości nie większej niż 5 m.

§15. W zakresie zasad zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami od **1KR** do **3KR** oraz terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych symbolami od **1KP** do **5KP** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§16. W zakresie zasad zagospodarowania terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami od **1KDD** do **16KDD** oraz terenu drogi zbiorczej, oznaczonego symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

§17. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) szerokość frontów działek budowlanych: nie mniej niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70° do 110°.

§19. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) zakaz lokalizacji roślinności oraz obiektów budowlanych o wysokości kolidującej z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi SN-15KV, to jest w pasach technologicznych o szerokości minimum 7 m, wyznaczonych po każdej ze stron od osi linii, do czasu ich przekształcenia na linie kablowe.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

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

- 1) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) dostęp do działek budowlanych z terenów **KDD** w przypadku lokalizacji działek jednocześnie przy terenie **KDZ** i terenach **KDD**;
- 3) dopuszczenie dostępu do działek budowlanych na terenie **11MNW-U** przez teren **5KP**;
- 4) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§22. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Rokietnica uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§23. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

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

Ewa Zagdańska Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

**UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY GMINY ROKIETNICA
z dnia**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Bytkowo w rejonie ul. Obornickiej i ul. Agrestowej
oraz w miejscowości Rokietnica w rej. ul. Wierzbowej**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

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 ze zm.) przepisy stosuje się w brzmieniu sprzed powyższej zmiany.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr LXIII/538/2023 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytkowo w rejonie ul. Obornickiej i ul. Agrestowej oraz w miejscowości Rokietnica w rej. ul. Wierzbowej. Uchwała wywołana została w celu określenia prawidłowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenia obsługi komunikacyjnej oraz aktualizacji obowiązującego planu i dostosowania jego zapisów do aktualnych uwarunkowań prawnych i rzeczywistych, m.in. w związku ze zmianą lokalizacji linii 220 kV (2x400kV) relacji Poznań Plewiska – Piła Krzewina. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. **35,6 ha**.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica, teren objęty planem obejmuje w swych granicach:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ciągłej lub rozproszonej (MN),
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ciągłej lub rozproszonej z towarzyszącą zabudową usług różnych (MN/u)
- tereny usług sportu i rekreacji (US),
- układ komunikacyjny, w tym drogi gminne i drogę powiatową.

Dodatkowo w studium wskazano przebieg linii elektroenergetycznej 220 kV (2x400kV) relacji Poznań Plewiska – Piła Krzewina wraz z pasem technologicznym, której lokalizacja została przeniesiona na tereny położone w zachodniej części gminy.

Dla większości terenu objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytkowo dla osiedla „Topolowe”, przyjęty uchwałą Nr XXXVIII/413/2001 Rady Gminy Rokietnica z dnia 23 listopada 2001 r., opublikowaną w Dz. U. Woj. Wielkopolskiego Nr 162 poz. 4485 z dnia 21 grudnia 2001 r.

Tereny objęte opracowaniem znajdują się w granicach obszaru objętego koncesją nr

3/2019/Ł z 12.04.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż na obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, ważną do 12.04.2029 r.

Granice opracowania planu nie obejmują swym zasięgiem obszarów chronionych przyrodniczo.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy dostosowanych do otoczenia,
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym m.in. zgodnie z uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono poprzez wskazanie stanowisk archeologicznych zgodnie z wytycznymi Powiatowego Konserwatora Zabytków,
 - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,
 - f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez usankcjonowanie istniejącego użytkowania terenów, optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, wykorzystujące uwarunkowania poszczególnych terenów, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska, a także nie budzący konfliktów pomiędzy funkcją projektowaną a istniejącą zabudową,
 - h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,
 - i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie,

ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów nie zachodziła taka potrzeba,

- j) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych i wskazanie dostępu do nich bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne;
 - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu,
 - l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu a także komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach umieszczonych na tablicy Urzędu i tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectw Bytkowo oraz Rokietnica; Informacja o wyłożonym projekcie planu opublikowana została w aktualnościach na stronie głównej Gminy www.rokietnica.pl oraz w elektronicznym Biurze Obsługi Interesanta w zakładce konsultacje społeczne. Projekt opublikowany był również przy użyciu platformy VOXLY w zakładce Konsultacje społeczne, z możliwości składania uwag przez elektroniczny formularz.
 - m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,
 - n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;
- 2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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): interesy prywatne zostały wyrażone w złożonych wnioskach i uwagach, które częściowo uwzględniono w projekcie planu;
- 3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:
- a) minimalizację transportochłonności uzyskano poprzez lokalizację struktur przestrzennych przy istniejących szlakach komunikacyjnych,
 - b) lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
 - c) możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez wytyczenie sieci dróg wewnętrznych dostępnych z dróg gminnych i drogi publicznej powiatowej;
- 4) projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu

przestrzennym Gminy Rokietnica, stanowiącej załącznik do Uchwały nr LXXIII/641/2023 Rady Gminy Rokietnica z dnia 18 grudnia 2023 r.;

- 5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest dostępności do dróg publicznych i zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowych. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno - budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225 ze zm.);
- 6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych, stanowiącej opracowanie towarzyszące.

Plan nie określa granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na brak występowania takich terenów i obiektów w obszarze planu.

1. Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą LXIII/538/2023 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 marca 2023 r.
2. Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 24.04.2023 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Rokietnica oraz wywieszone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectw Bytkowo i Rokietnica w dniach od 24.04.2023 r. do 22.05.2023 r.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ww. ogłoszenia i obwieszczenia złożono 7 wniosków osób fizycznych.

3. Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Rokietnica wystąpił: pismami Nr RZP.6721.4.2023 z dnia 24.04.2023 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu – pismo nr WOO-III.411.151.2023.AM(2) z dnia 17.05.2023 r. oraz uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu – pismo nr NS.9011.5.138.2023.DK z dnia 17.05.2023 r. nakłada obowiązek opracowania prognozy zgodnie z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 w/w ustawy.

4. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem Nr RZP.6721.4.2023 z dnia 24.04.2023 r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Wnioski przyjmowane były w terminie do 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia.
Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożono 13 wniosków przez organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Wójt Gminy Rokietnica, po zapoznaniu się ww. wnioskami, rozstrzygnął o sposobie ich rozpatrzenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w tabeli "Wykaz wniosków złożonych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego".
5. Wójt Gminy Rokietnica, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził, rozpatrując jednocześnie 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”.
6. Projekt planu pismami o znaku RZP.6721.4.2023 z dnia 16.08.2023 r. został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami w ustawowym terminie.
7. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pismem Nr NS.9011.5.138.2023.DK z dnia 07.09.2023 r.
8. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię w piśmie Nr WOO-III.410.664.2023.RJ.1 z dnia 15.09.2023 r.
9. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 2.04.2025 r. do 24.4.2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 9.04.2023 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 25.03.2025 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Rokietnica oraz wywieszone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectw Bytkowo i Rokietnica w dniach od 25.03.2025 r. do 14.05.2025 r. Informacja o wyłożonym projekcie planu opublikowana została w aktualnościach na stronie głównej Gminy www.rokietnica.pl oraz w elektronicznym Biurze Obsługi Interesanta w zakładce konsultacje społeczne. Projekt opublikowany był również przy użyciu platformy VOXLY w zakładce Konsultacje społeczne, z możliwości składania uwag przez elektroniczny formularz.
10. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, wpłynęło 17 uwag. Wójt Gminy Rokietnica, po zapoznaniu się ww. uwagami, rozstrzygnął o sposobie ich rozpatrzenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w tabeli "Wykaz uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego".

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr
Rady Gminy Rokietnica
z dnia __.__.2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do
Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Bytkowo w rejonie ul. Obornickiej i ul. Agrestowej
oraz w miejscowości Rokietnica w rej. ul. Wierzbowej**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 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 ze zm.) Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Uwagi wniesione do projektu planu przez 2 osoby fizyczne w ustawowo określonym terminie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwag:

dot. dz. 282 ob. Bytkowo, teren 15MNW

w pkt. (1) Określenie powierzchni zabudowy działki (ustalonej w §8 pkt 3 projektu mpzp na 20%) na poziomie ustalonym w obowiązującym mpzp (30%).

w pkt. (2) Określenie powierzchni biologicznie czynnej (ustalonej w §8 pkt 5 projektu mpzp na 50%) na poziomie ustalonym w obowiązującym mpzp (40%).

w pkt. (3) Określenie powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej (ustalonej w §8 pkt 6 lit. a projektu mpzp na 800 m²) na poziomie ustalonym w obowiązującym mpzp (500 m²).

w pkt. (4) Usunięcie błędów na załączniku nr 1 polegających na braku części bryły budynku i braku odzwierciedlenia części powierzchni rolnej – dotyczy działki 282.

2. Rozstrzygnięcie:

w pkt. (1) Uwaga nieuwzględniona

w pkt. (2) Uwaga nieuwzględniona

w pkt. (3) Uwaga nieuwzględniona

w pkt. (4) Uwaga nieuwzględniona

<u>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 1</u>
<u>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 2</u>
<u>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 3</u>
<u>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 4</u>

3. Uzasadnienie:

w pkt. (1) Ustalenie udziału powierzchni zabudowy na poziomie niższym niż w dotychczas obowiązującym od 2006 r. planie wynika z analizy udziału powierzchni zabudowy jaki ukształtował się na zagospodarowanych na podstawie tego planu działkach. Udział ten w większości przypadków wynosi poniżej 20% powierzchni działki. W związku z tym uznano, że dla zachowania dotychczasowego charakteru i dotychczasowej intensywności zabudowy osiedla, które w znacznej mierze jest już

zagospodarowane, przyjęcie parametru powierzchni zabudowy na poziomie 20% w obrębie planu jest zasadne.

w pkt. (2) Ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50% powierzchni działki wynika z konieczności adaptacji do zmian klimatu, w szczególności w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych m.in. deszczy nawalnych, które generują problem odbioru wód opadowych oraz powodzie błyskawiczne i podtopienia terenów zabudowanych. W związku z tym uznano, że dla zachowania dotychczasowego charakteru osiedla i dotychczasowej intensywności zabudowy, które w znacznej mierze jest już zagospodarowane, przyjęcie parametru powierzchni zabudowy na poziomie 50% w obrębie planu jest zasadne.

w pkt. (3) Osiedle Topolowe to osiedle o utrwalonej strukturze z dominującą zabudową jednorodzinną wolnostojącą jednolokalową. Analiza udziału powierzchni wydzielonych działek wskazała znacząco niewielki udział działek o pow. od 500 m² do 600 m² (1 niezabudowana, 7 zagospodarowanych zabudową bliźniaczą oraz jedna stanowiąca część większej nieruchomości). Przedmiotowa działka jest w całości zagospodarowana, w sąsiedztwie znajdują się działki o powierzchniach od 800 m² do 1000 m².

w pkt. (4) Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydanej przez Starostę Poznańskiego (Licencja nr GKG.GZW.4062.39.2023_3021_P). Korygowanie mapy, usuwanie ewentualnych błędów jest możliwe wyłącznie przez organ wydający licencję, to jest Starostę Poznańskiego.

§ 2.

Uwagi wniesione do projektu planu przez 3 osoby fizyczne w ustawowo określonym terminie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwag:

dot. dz. 371/ 11 ob. Bytkowo, teren 3U-ZP

w pkt. (1) Ustalenie przeznaczenia działki nr 371/11 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługi (MNW-U) w związku z likwidacją linii elektroenergetycznej 220 kV oraz strefy jej oddziaływania, a także nadmiarem niewykorzystanych terenów usług lub zieleni urządzonej w obrębie osiedla.

dot. dz. 371/14 ob. Bytkowo, teren 7MNW-U

w pkt. (2) Ustalenie przeznaczenia działki nr 371/ 14 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą w związku z likwidacją linii elektroenergetycznej 220 kV oraz strefy jej oddziaływania.

2. Rozstrzygnięcie:

w pkt. (1) Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 5

w pkt. (2) Uwaga nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 6

3. Uzasadnienie:

w pkt. (1) Znaczna część działki nr 371/11 znajduje się w obszarze oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej Sn 15kV, co stanowi niekorzystne uwarunkowanie dla dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostawia się tereny zieleni i usług w kształcie wynikającym z obowiązującego planu. Tereny te zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni z wysokim udziałem zieleni. W zakresie usług wskazuje się, że ustalenia planu miejscowego nie pozwalają na nadmierną intensyfikację funkcji usługowej. Zachowanie wyznaczonych w obowiązującym planie terenów zieleni wynika również z konieczności adaptacji do zmian klimatu, w szczególności w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych m.in. deszczy nawalnych, które generują problem odbioru wód opadowych oraz powodzie błyskawiczne i podtopienia terenów zabudowanych. W związku z ustalonym, w obowiązującym od 2006 r. roku planie miejscowym, na większości terenów przeznaczeniem mieszkaniowym, utrzymanie wszystkich terenów zieleni wynikających z obowiązującego planu jest zasadne.

w pkt. (2) Pozostawia się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usług zgodnie

z obowiązującym planem miejscowym. Istnieje możliwość zagospodarowania działki pod zabudowę wyłącznie mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

§ 3.

Uwagi wniesione do projektu planu przez 2 osoby fizyczne w ustawowo określonym terminie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwag:

dot. dz. 379 ob. Bytkowo 10 MNW

w pkt. (1) Wniosek o pozostawienie „obowiązującej linii zabudowy” w odległości wynikającej z obowiązującego planu od strony granicy z ul. Porzeczkową, w związku z lokalizacją zrealizowanych już budynków w odległości mniejszej niż 6m.

2. Rozstrzygnięcie:

w pkt. (1) Uwaga nieuwzględniona w części rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 7

3. Uzasadnienie:

w pkt. (1) Dla działek nr 376 do 379 utrzymano co do zasady ustalenia obowiązującego planu.

Jednocześnie w związku z brakiem jednoznacznie określonej odległości obowiązującej linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu w obowiązującym od 2006 r. planie miejscowym oraz z faktycznym pomiarem odległości na rysunku tego planu kształtującym się na poziomie pomiędzy 5m a 6 m, utrzymano linię zabudowy jako nieprzekraczalną, zmieniając jej odległość od linii rozgraniczającej terenu na 5m. Umożliwia to zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania działki nr 379, co związane jest z niewielką głębokością i geometrią działki.

§ 4.

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

1. Treść uwag:

dot. całego obszaru objętego projektem mpzp

w pkt. (1) Sprzeciw wobec dopuszczenia sformułowanego w §4 ust. 2 pkt 2 (dopuszczenie lokalizacji wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%) oraz zakazu sformułowanego w §4 ust. 4 pkt 1 (zakaz lokalizacji ogrodzeń z przesłami z prefabrykowanych elementów betonowych) projektu mpzp jako nadmiernie ingerujących w swobody obywatelskie i prowadzących do nadmiernego zwiększania kosztów po stronie inwestorów.

dot. terenów MN, MNW, MNB,

w pkt. (2) Skorygowanie §7 pkt.1 lit. b, §8 pkt.1 lit. b i §9 pkt.1 lit. b w taki sposób, by otrzymały brzmienie:

„co najwyżej dwóch budynków gospodarczo-garażowych wolnostojących o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²”

oraz dodanie do tych punktów lit. d o treści:

„jednej piwniczki ogrodowej zagłębionej nie więcej niż 2 m w głąb gruntu o powierzchni nie większej niż 15 m²” w celu zwiększenia możliwości inwestycyjnych na wskazanych terenach.

dot. całego obszaru objętego projektem mpzp

w pkt. (3) Sprzeciw wobec wysokości ustalonej w §23 stawki opłaty planistycznej jeśli wpływa ona na zwiększenie opłat lub podatków opłacanych przez właścicieli nieruchomości.

2. Rozstrzygnięcie:

w pkt. (1) Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 8

w pkt. (2) Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 9

w pkt. (3) Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 10

3. Uzasadnienie:

w pkt. (1) Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Zgodnie z §4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawierają określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony, ukształtowania lub rewaloryzacji, nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Ogrodzenia stanowią element kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych, w związku z tym zapisy dotyczące zasad ich projektowania są zasadne i zgodne z przepisami wskazanymi powyżej.

w pkt. (2) Dopuszczenie jednego budynku gospodarczego na działce budowlanej o powierzchni do 800 m² jest wystarczające jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Piwniczka ogrodowa stanowi element małej architektury ogrodowej. Obiekty małej architektury dopuszczone są ustaleniami planu w §4 ust. 2 pkt 1.

w pkt. (3) Opłata planistyczna nie zwiększa opłat i podatków opłacanych przez właścicieli nieruchomości. Jest pobierana przy zbyciu nieruchomości, jeśli jej wartość wzrasta na skutek zmian wprowadzonych w planie miejscowym.

§ 5.

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

1. Treść uwagi:

dot. dz. 90/4, 90/5 ob. Bytkowo, teren 2MNW

Ustalenie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub usługi.

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 11

3. Uzasadnienie:

Wprowadzenie zabudowy usługowej w centralnej części terenu przeznaczonego i zagospodarowanego już pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą jest konfliktogenne i niezgodne z kierunkiem wskazanym w Studium.

§ 6.

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

1. Treść uwagi:

dot. dz. 160 ob. Bytkowo, teren 1U-ZP i 2MNW

Ustalenie dla całej działki przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub usługi.

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 12

3. Uzasadnienie:

Pozostawia się wyznaczone w projekcie planu tereny zieleni i usług w nawiązaniu do terenu o analogicznej funkcji, wynikającej z obowiązującego od 2006 roku planu miejscowego, na położonej w

sąsiedztwie działce nr 158 oraz ze względu na znaczny stopień zadrzewienia terenu. Na pozostałej części działki wyznaczono działkę o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej o parametrach nawiązujących do zabudowy w sąsiedztwie. Tereny zieleni i usług, w powiązaniu z terenami sąsiednimi, zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiadowanie ze sobą tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze. W zakresie usług wskazuje się, że ustalenia planu miejscowego nie pozwalają na nadmierną intensyfikację funkcji usługowej. Zachowanie wyznaczonych w obowiązującym planie terenów zieleni wynika również z konieczności adaptacji do zmian klimatu, w szczególności w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych m.in. deszczy nawalnych, które generują problem odbioru wód opadowych oraz powodzie błyskawiczne i podtopienia terenów zabudowanych. W związku z ustalonym, w obowiązującym od 2006 r. roku planie miejscowym, na większości terenów przeznaczeniem mieszkaniowym, utrzymanie wszystkich terenów zieleni wynikających z obowiązującego planu jest zasadne.

§ 7.

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

1. Treść uwag:

dot. dz. 157 ob. Bytkowo, teren 1MNW-U i 1MNW

Ustalenie dla całej działki przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub usługi obecnie tylko część działki przeznaczona jest pod teren MNW-U.

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 13

3. Uzasadnienie:

Utrzymuje się przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ze względu na geometrię i bezpośrednie sąsiedztwo istniejącego budynku mieszkalnego oraz położenie tej części działki na skrzyżowaniu ulicy Obornickiej i ul. Aroniowej t.j. jednego z dwóch głównych wjazdów na osiedle.

§ 8.

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

1. Treść uwag:

dot. dz. 158 ob. Bytkowo, teren 1U-ZP

Ustalenie dla całej działki przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub usługi w związku z likwidacją linii elektroenergetycznej 220 kV oraz strefy jej oddziaływania.

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 14

3. Uzasadnienie:

Pozostawia się tereny zieleni i usług w kształcie wynikającym z obowiązującego planu oraz ze względu na znaczny stopień zadrzewienia terenu. Tereny zieleni i usług, w powiązaniu z terenami sąsiednimi, zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiadowanie ze sobą tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze. W zakresie usług wskazuje się, że ustalenia planu miejscowego nie pozwalają na nadmierną intensyfikację funkcji usługowej. Zachowanie wyznaczonych w obowiązującym planie terenów zieleni wynika również z konieczności adaptacji do zmian klimatu, w szczególności w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych m.in. deszczy nawalnych, które generują problem odbioru wód opadowych oraz powodzie błyskawiczne i podtopienia terenów

zabudowanych. W związku z ustalonym, w obowiązującym od 2006 r. roku planie miejscowym, na większości terenów przeznaczeniem mieszkaniowym, utrzymanie wszystkich terenów zieleni wynikających z obowiązującego planu jest zasadne.

§ 9.

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

1. Treść uwag:

dot. dz. 162/1 ob. Bytkowo, teren ZP

Ustalenie dla całej działki przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą w związku z likwidacją linii elektroenergetycznej 220 kV oraz strefy jej oddziaływania.

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 15

3. Uzasadnienie:

Pozostawia się tereny zieleni w kształcie wynikającym z obowiązującego planu jednocześnie doprecyzowując charakter publiczny terenu, co skutkuje możliwością wykupu tego terenu przez Gminę. Tereny te, w powiązaniu z terenami sąsiednimi, zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze. Zachowanie wyznaczonych w obowiązującym planie terenów zieleni wynika również z konieczności adaptacji do zmian klimatu, w szczególności w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych m.in. deszczy nawaalnych, które generują problem odbioru wód opadowych oraz powodzie błyskawiczne i podtopienia terenów zabudowanych. W związku z ustalonym, w obowiązującym od 2006 r. roku planie miejscowym, na większości terenów przeznaczeniem mieszkaniowym, utrzymanie wszystkich terenów zieleni wynikających z obowiązującego planu jest zasadne.

§ 10.

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

1. Treść uwag:

dot. dz. 162/2 ob. Bytkowo, teren ZP

Ustalenie dla całej działki przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą w związku z likwidacją linii elektroenergetycznej 220 kV oraz strefy jej oddziaływania.

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 16

3. Uzasadnienie:

Pozostawia się tereny zieleni w kształcie wynikającym z obowiązującego planu jednocześnie doprecyzowując charakter publiczny terenu, co skutkuje możliwością wykupu tego terenu przez Gminę. Tereny te, w powiązaniu z terenami sąsiednimi, zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze. Zachowanie wyznaczonych w obowiązującym planie terenów zieleni wynika również z konieczności adaptacji do zmian klimatu, w szczególności w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych m.in. deszczy nawaalnych, które generują problem odbioru wód opadowych

oraz powodzie błyskawiczne i podtopienia terenów zabudowanych. W związku z ustalonym, w obowiązującym od 2006 r. roku planie miejscowym, na większości terenów przeznaczeniem mieszkaniowym, utrzymanie wszystkich terenów zieleni wynikających z obowiązującego planu jest zasadne.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Bytkowo w rejonie ul. Obornickiej i ul. Agrestowej oraz w miejscowości
Rokietnica w rej. ul. Wierzbowej 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku art. 67 ust. 3 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 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. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy.
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

DRUK 219

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr
Rady Gminy Rokietnica
z dnia __.__.2025 r.

dane przestrzenne