

**UCHWAŁA NR XXIII/215/2025
RADY GMINY ROKIETNICA**

z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz w rejonie ul. Kierskiej, ul. Leśnej i ul. Brzozowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 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 z późn. zm.) Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz w rejonie ul. Kierskiej, ul. Leśnej i ul. Brzozowej zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, uchwalonego uchwałą Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu” - *załącznik nr 1*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - *załącznik nr 2*;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - *załącznik nr 3*;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne dotyczące planu - *załącznik nr 4*;

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) materiale dachówkopodobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna i blacha;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku oraz wiat z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, tarasów i schodów
- 5) elewacji frontowej budynku – należy przez to rozumieć ścianę budynku zlokalizowaną od frontowej granicy działki, liczoną jako odległości pomiędzy skrajnymi ścianami zewnętrznymi budynku;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **MNW-U**;
- 3) teren usług, oznaczony symbolem **U**;

- 4) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolami **1RN, 2RN**;
- 5) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN**;
- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 7) teren komunikacji drogowej publicznej, teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 8) tereny komunikacji drogowej publicznej, tereny drogi dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD**;
- 9) tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR**.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) zakaz budowy ogrodzeń pełnych i składających się z przęseł wykonanych z prefabrykatów betonowych od strony komunikacji drogowej publicznej i komunikacji wewnętrznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji na terenach U i MNW-U sztyldów wolno stojących o wysokości do 4 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m² lub umieszczanych na elewacji budynku o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na terenach U i MNW-U urządzeń reklamowych wolno stojących o wysokości do 4 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m² lub umieszczanych na elewacji budynku o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 4 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych wolno stojących o wysokości do 3 m i o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m² lub umieszczanych na elewacji budynku lub na ogrodzeniu o maksymalnej łącznej powierzchni na jednej działce nieprzekraczającej 9 m²;
- 5) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt. 5) i 6);
- 6) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości, liczby kondygnacji, kolorystyki i materiałów elewacji oraz kolorystyki i materiałów dachów stromych w przypadku przebudowy i rozbudowy;
- 7) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

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

Rozdział 3.

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

§ 6. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1. Wyznacza się tereny ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 50-26/252 w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

2. Wyznacza się budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków dla którego ustala się:

- 1) nakaz zachowania brył historycznych budynku, formy i kształtu dachu,
- 2) zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia elewacji ceglanych oraz elewacji posiadających detal architektoniczny,
- 3) odnośnie wyglądu elewacji zewnętrznych nakaz zachowania detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz nakaz przywrócenia kształtu okien i podziałów okiennych
- 4) zakaz zastosowania blachy dachówkopodobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
- 5) zakaz instalowania reklam wielkoformatowych w sposób zakłócający wygląd budynku oraz osie widokowe na obiekty zabytkowe.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z zasad kształtowania krajobrazu

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 6.

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

§ 9. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 5) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 50% powierzchni działki;

- 10) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 11) dowolne usytuowanie kalenicy głównej budynku mieszkalnego, garażowego, gospodarczego i gospodarczo-garażowego;
- 12) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 13) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 14) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
- 15) dopuszczenie remontu, przebudowy i rozbudowy budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych zlokalizowanych w granicy z działką sąsiednią;
- 16) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 17) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 18) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny na terenie działki oraz w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej tego lokalu na terenie działki;
- 19) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek dla terenów MNW - 1000m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000m² wyłącznie dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług **MNW/U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) zabudowa usługowa wolno stojąca,
 - c) dopuszcza się łączenie przeznaczenia o którym mowa w lit. a) i lit. b);
- 2) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo jednego budynku usługowego oraz jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie jednego lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 6) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki;
- 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego –30% powierzchni działki;
- 11) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;

- 12) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 13) dowolne usytuowanie kalenic budynków mieszkalnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
 - 14) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
 - 15) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m
 - 16) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
 - 17) dopuszczenie remontu, przebudowy i rozbudowy budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych w granicy z działką sąsiednią;
 - 18) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
 - 19) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 20) lokalizację na terenie działki miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:
 - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni usługowej budynku;
 - 21) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 1000m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000m² wyłącznie dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu usług U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m²;
 - 4) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki;
 - 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego –30% powierzchni działki;
 - 9) dachy pochyłe dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 10) dowolne usytuowanie kalenic budynków;
 - 11) wysokość budynków usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
 - 12) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) nie więcej niż 6,0 m

- 13) zakaz lokalizacji kondygnacji podziemnej budynków;
- 14) dopuszczenie remontu, przebudowy i rozbudowy budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych w granicy z działką sąsiednią;
- 15) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 16) zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 17) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m² powierzchni usługowej budynku na terenie działki;
- 18) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek - 1000m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000m² wyłącznie dla urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

4. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy **1RN, 2RN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zagospodarowania: rolnicza przestrzeń produkcyjna,
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy,
- 3) dopuszczenie lokalizacji upraw polowych, łąk i pastwisk,
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń gospodarki polowej,
- 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych.

5. Dla terenów zieleni naturalnej **1ZN, 2ZN, 3ZN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zagospodarowania: zieleń naturalna,
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy,
- 3) dopuszczenie lokalizacji łąk i pastwisk,
- 4) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych,
- 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu,
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych.

6. Dla terenu teren wód powierzchniowych śródlądowych **WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zagospodarowania: wody powierzchniowe śródlądowe - istniejący rów,
- 2) użytkowanie wód powierzchniowych śródlądowych, istniejącego rowu, zgodne z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3 i §12 pkt 8 i 9,
- 3) dostęp do terenu z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez tereny RN oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) dopuszczenie umacniania brzegów, w sposób umożliwiający wegetację,
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej,
- 6) dopuszczenie lokalizacji kładek i przepustów,
- 7) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zmieni to podstawowego przeznaczenia terenu.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie 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.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dla procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych ustala się:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - na terenach MNW – 1000m²,
 - na terenach U, MNW-U – 1000m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - na terenach MNW – 18,0m,
 - na terenach U, MNW-U – 20,0m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg wewnętrznych i publicznych od 70° do 110°.
- 4) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz działek powstałych w wyniku wyznaczonych w planie poszerzeń istniejących dróg;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w planie.

Rozdział 9.

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

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

- 1) nakaz zachowania, ograniczeń przy realizacji inwestycji w pasie przebiegu linii elektroenergetycznych 220kV i 110kV oraz w pasach technologicznych tych linii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt. 2);
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej 220kV;
- 3) w przypadku skablowania lub likwidacji linii elektroenergetycznych pas technologiczny linii elektroenergetycznych przestaje obowiązywać;
- 4) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 5) dopuszczenie zastosowania środków ochrony w postaci np. barier akustycznych, zieleni izolacyjnej, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia emisji hałasu z dróg i linii kolejowej;

- 6) dla terenów położonych w strefie ograniczeń w zagospodarowaniu od linii kolejowej, oznaczonej na rysunku planu, w sąsiedztwie zlokalizowanej poza granicami obszaru planu linii kolejowej, obowiązują ograniczenia, nakazy i zakazy w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, z uwzględnieniem pkt. 7);
- 7) lokalizację drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego,
- 8) dopuszczenie zmiany przebiegu istniejącego rowu pod warunkiem zachowania jego ciągłości i przepustowości.
- 9) pasy techniczne rowu, wyznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:
 - a) szerokość 6,0 m od granicy rowu,
 - b) zakaz lokalizacji budynków i garaży,
 - c) zakaz realizacji zieleni wysokiej
 - d) wskazany pasy techniczne przestają obowiązywać po zmianie przebiegu lub skanalizowaniu rowu.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) KDZ - teren drogi zbiorczej, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - b) 1KDD, 2KDD - tereny drogi dojazdowej, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR - tereny komunikacji wewnętrznej, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) nakaz wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) obsługę komunikacyjną terenów z komunikacji drogowej publicznej KDD, komunikacji wewnętrznej KR oraz z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, z zastrzeżeniem pkt 6);
- 6) dla działek przylegających do dwóch lub więcej terenów komunikacji, ustala się obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji o niższej klasie drogi;

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

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

- 7) w zakresie zagospodarowania odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 10) w zakresie zasilania w energię gazową, z sieci gazowej.

DZIAŁ III. Przepisy Końcowe

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

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Rokietnica

Izabela Dziamska

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIII/215/2025
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 29 września 2025r.



Źródła pochodzenia użytego materiału geodezyjnego i kartograficznego:
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu - Licencja nr GKG.G2W.4062.40.2023_3021_P z dnia 23.03.2023r., wydania przez Starostę Poznańskiego
Układ współrzędnych: PL2000 strefa 6.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w miejscowości Kiekrz w rejonie ul. Kierskiej, ul. Leśnej i ul. Brzozowej**

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

§1.

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

1. Treść uwagi:

W nawiązaniu do obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu mpzp w miejscowości Kiekrz w rejonie ul. Kierskiej, ul. Leśnej i ul. Brzozowej, jako mieszkańcy ul. Brzozowej składamy oficjalny sprzeciw wobec tego projektu.

Kwestie, które budzą wątpliwości oraz nie podlegają dyskusji wskazujemy poniżej:

1. Ulica Brzozowa mimo zapewnień gminy o pełnym przejściu drogi nie została do tej pory zakończona.
2. Projekt dwóch wewnętrznych dróg dojazdowych łączących:
 - a) ulicę Kierską (wewnętrzna/boczna od głównej ul. Kierskiej, która obecnie jest ślepą ulicą) z ul. Brzozową, oznaczona na mapie jako „11KR”
 - b) ulicę Brzozową z gruntami rolnymi (oznaczona na mapie jako „12KR”).
3. Zabudowa działek oznaczona na mapie jako „10MNW” oraz „11MNW”, wg legendy oznaczona jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, nie do końca precyzuje/określa jaki to w przyszłości będzie rodzaj zabudowy.

Powyższe kwestie budzą nasze wątpliwości, ponieważ obserwując rozwój osiedla na ulicy Leśnej, obawiamy się, że wskazane numery działek zostaną zagospodarowane bardzo gęstą zabudową domów bliźniaczych lub budynków czterolokalowych, generując duży napływ mieszkańców i pojazdów, co powodować będzie natężony ruch. Nasze obawy budzą również projekty ulic oznaczonych numerami 11KR oraz 12KR, które mogą służyć jako łącznik z ciągle rozbudowującym się osiedlem budynków czterolokalowych na ul. Leśnej i docelowo staną się drogami przelotowymi między ulicą Brzozową i Leśną.

Ponadto chcielibyśmy zwrócić uwagę na wątpliwą infrastrukturę drogową oraz kanalizacyjną ul. Brzozowej. W chwili obecnej nasza ulica liczy 22 rodziny przyłączone do sieci kanalizacyjnej. Już teraz bardzo często dochodzi do licznych awarii sieci, o co można zapytać w PUK Bytkowo. Potwierdza to fakt, iż przy budowie kolejnych budynków będzie dochodziło do jeszcze liczniejszych awarii i zgłoszeń.

Zwracamy również uwagę, iż od wielu lat w ramach składek sąsiedzkich remontowaliśmy naszą ulicę systemem gospodarczym. Kolejne budowy powodować będą dalsze niszczenie naszej drogi.

Kilka zdań od mieszkańców ulicy Brzozowej.

Ustalając przejście ulicy Brzozowej od mieszkańców Wójt oraz Jego zastępcę zobowiązali się do szybkiego zakończenia procedury, w przyszłości do remontu infrastruktury drogowej oraz całkowitego wyłączenia z zabudowy mieszkaniowej gruntów rolnych pomiędzy ul. Brzozową a nowym osiedlem przy ul. Leśnej. Obecnie przedstawiony projekt MPZP kłóci się z wcześniejszymi ustaleniami. Ponadto zwracamy się z prośbą o wywłaszczenie obecnych właścicieli spornego odcinka ulicy Brzozowej, aby umożliwić gminie przejście całego pasa naszej ulicy.

W związku z tym postulujemy o właściwą kolejność działań:

- całkowite przejęcie ulicy Brzozowej przez gminę Rokietnica włącznie z wywłaszczeniem spornego odcinka naszej ulicy,
- remont nawierzchni ulicy Brzozowej na całej jej długości, budowę oświetlenia,
- uregulowanie warunków zabudowy działek 10MNW oraz 11MNW z blokadą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (bliźniaki lub budynki czterolokalne) oraz usługowej,
- zakaz budowy łączników ulic oznaczonych nr 11KR oraz 12KR.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 1.

3. Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, nie posiada kompetencji ustawowej upoważniającej by w jego ustaleniach zawierać szczegółowe informacje w zakresie obowiązku wykonania remontu dróg.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w §9 ust. 1, ściśle określają rodzaj zabudowy możliwy do realizacji na podstawie ustaleń planistycznych, wskazując jednoznacznie, że na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MNW istnieje możliwość lokalizacji wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących (plan nie zakłada realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej). Wskazanie na tym obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodne z obowiązującym Studium i zasadne ze względu na położenie terenu przy istniejącej drodze wyposażonej w sieci infrastruktury technicznej, na gruntach klas bonitacyjnych nie objętych ochroną, w sąsiedztwie zwartej zabudowy.

Zaproponowany w planie miejscowym układ komunikacyjny, oznaczony jako teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony symbolem 11KR stanowi kontynuację i poszerzenie istniejącego układu komunikacyjnego. Ustalenie układu komunikacyjnego 11KR jako łącznika dróg publicznych (oznaczonych symbolami KDZ i 2KDD) ma na celu zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych w tym prawidłowej obsługi przez służby porządkowe i ratunkowe oraz możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia terenu z możliwością zachowania prawidłowych odległości wynikających z norm technicznych.

Zadaniem układu komunikacyjnego, oznaczonego symbolem 12KR jest zachowanie dostępu do drogi publicznej i obsługa komunikacyjna terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolem RN.

§2.

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

1. Treść uwagi:

W nawiązaniu do obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu mpzp w miejscowości Kiekrz w rejonie ul. Kierskiej, ul. Leśnej i ul. Brzozowej, jako mieszkańcy ul. Brzozowej składamy oficjalny sprzeciw wobec tego projektu.

Kwestie, które budzą wątpliwości oraz nie podlegają dyskusji wskazujemy poniżej:

1. Ulica Brzozowa mimo zapewnień gminy o pełnym przejęciu drogi nie została do tej pory zakończona.
2. Projekt dwóch wewnętrznych dróg dojazdowych łączących:
 - a) ulicę Kierską (wewnętrzna/boczna od głównej ul. Kierskiej, która obecnie jest ślepą ulicą) z ul. Brzozową, oznaczona na mapie jako „11KR”
 - b) ulicę Brzozową z gruntami rolnymi (oznaczona na mapie jako „12KR”).
3. Zabudowa działek oznaczona na mapie jako „10MNW” oraz „11MNW”, wg legendy oznaczona jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, nie do końca precyzuje/określa jaki to w przyszłości będzie rodzaj zabudowy.

Powyższe kwestie budzą nasze wątpliwości, ponieważ obserwując rozwój osiedla na ulicy Leśnej, obawiamy się, że wskazane numery działek zostaną zagospodarowane bardzo gęstą zabudową domów bliźniaczych lub budynków czterolokalowych, generując duży napływ mieszkańców i pojazdów, co powodować będzie natężony ruch. Nasze obawy budzą również projekty ulic oznaczonych numerami 11KR oraz 12KR, które mogą służyć jako łącznik z ciągle rozbudowującym się osiedlem budynków czterolokalowych na ul. Leśnej i docelowo staną się drogami przelotowymi między ulicą Brzozową i Leśną.

Ponadto chcielibyśmy zwrócić uwagę na wątpliwą infrastrukturę drogową oraz kanalizacyjną ul. Brzozowej. W chwili obecnej nasza ulica liczy 22 rodziny przyłączone do sieci kanalizacyjnej. Już teraz bardzo często dochodzi do licznych awarii sieci, o co można zapytać w PUK Bytkowo. Potwierdza to fakt, iż przy budowie kolejnych budynków będzie dochodziło do jeszcze liczniejszych awarii i zgłoszeń.

Zwracamy również uwagę, iż od wielu lat w ramach składek sąsiedzkich remontowaliśmy naszą ulicę systemem gospodarczym. Kolejne budowy powodować będą dalsze niszczenie naszej drogi.

Kilka zdań od mieszkańców ulicy Brzozowej.

Ustalając przejęcie ulicy Brzozowej od mieszkańców Wójt oraz Jego zastępca zobowiązali się do szybkiego zakończenia procedury, w przyszłości do remontu infrastruktury drogowej oraz całkowitego wyłączenia z zabudowy mieszkaniowej gruntów rolnych pomiędzy ul. Brzozową a nowym osiedlem przy ul. Leśnej. Obecnie przedstawiony projekt MPZP kłóci się z wcześniejszymi ustaleniami. Ponadto zwracamy się z prośbą o wywłaszczenie obecnych właścicieli spornego odcinka ulicy Brzozowej, aby umożliwić gminie przejęcie całego pasa naszej ulicy.

W związku z tym postulujemy o właściwą kolejność działań:

- całkowite przejęcie ulicy Brzozowej przez gminę Rokietnica włącznie z wywłaszczeniem spornego odcinka naszej ulicy,
- remont nawierzchni ulicy Brzozowej na całej jej długości, budowę oświetlenia,
- uregulowanie warunków zabudowy działek 10MNW oraz 11MNW z blokadą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (bliźniaki lub budynki czterolokalne) oraz usługowej,
- zakaz budowy łączników ulic oznaczonych nr 11KR oraz 12KR.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 2.

3. Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, nie posiada kompetencji ustawowej upoważniającej by w jego ustaleniach zawierać szczegółowe informacje w zakresie obowiązku wykonania remontu dróg.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w §9 ust. 1, ściśle określają rodzaj zabudowy możliwy do realizacji na podstawie ustaleń planistycznych, wskazując jednoznacznie, że na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MNW istnieje możliwość lokalizacji wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących (plan nie zakłada realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej). Wskazanie na tym obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodne z obowiązującym Studium i zasadne ze względu na położenie terenu przy istniejącej drodze wyposażonej w sieci infrastruktury technicznej, na gruntach klas bonitacyjnych nie objętych ochroną, w sąsiedztwie zwartej zabudowy.

Zaproponowany w planie miejscowym układ komunikacyjny, oznaczony jako teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony symbolem 11KR stanowi kontynuację i poszerzenie istniejącego układu komunikacyjnego. Ustalenie układu komunikacyjnego 11KR jako łącznika dróg publicznych (oznaczonych symbolami KDZ i 2KDD) ma na celu zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych w tym prawidłowej obsługi przez służby porządkowe i ratunkowe oraz możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia terenu z możliwością zachowania prawidłowych odległości wynikających z norm technicznych.

Zadaniem układu komunikacyjnego, oznaczonego symbolem 12KR jest zachowanie dostępu do drogi publicznej i obsługa komunikacyjna terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolem RN.

§3.

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

1. Treść uwagi:

W nawiązaniu do obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu mpzp w miejscowości Kiekrz w rejonie ul. Kierskiej, ul. Leśnej i ul. Brzozowej, jako mieszkańcy ul. Brzozowej składamy oficjalny sprzeciw wobec tego projektu.

Kwestie, które budzą wątpliwości oraz nie podlegają dyskusji wskazujemy poniżej:

1. Ulica Brzozowa mimo zapewnień gminy o pełnym przejściu drogi nie została do tej pory zakończona.
2. Projekt dwóch wewnętrznych dróg dojazdowych łączących:
 - a) ulicę Kierską (wewnętrzna/boczna od głównej ul. Kierskiej, która obecnie jest ślepą ulicą) z ul. Brzozową, oznaczona na mapie jako „11KR”
 - b) ulicę Brzozową z gruntami rolnymi (oznaczona na mapie jako „12KR”).
3. Zabudowa działek oznaczona na mapie jako „10MNV” oraz „11MNV”, wg legendy oznaczona jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, nie do końca precyzuje/określa jaki to w przyszłości będzie rodzaj zabudowy.

Powyższe kwestie budzą nasze wątpliwości, ponieważ obserwując rozwój osiedla na ulicy Leśnej, obawiamy się, że wskazane numery działek zostaną zagospodarowane bardzo gęstą zabudową domów bliźniaczych lub budynków czterolokalowych, generując duży napływ mieszkańców i pojazdów, co powodować będzie natężony ruch. Nasze obawy budzą również projekty ulic oznaczonych numerami 11KR oraz 12KR, które mogą służyć jako łącznik z ciągle rozbudowującym się osiedlem budynków czterolokalowych na ul. Leśnej i docelowo staną się drogami przelotowymi między ulicą Brzozową i Leśną.

Ponadto chcielibyśmy zwrócić uwagę na wątpliwą infrastrukturę drogową oraz kanalizacyjną ul. Brzozowej. W chwili obecnej nasza ulica liczy 22 rodziny przyłączone do sieci kanalizacyjnej. Już teraz bardzo często dochodzi do licznych awarii sieci, o co można zapytać w PUK Bytkowo. Potwierdza to fakt, iż przy budowie kolejnych budynków będzie dochodziło do jeszcze liczniejszych awarii i zgłoszeń.

Zwracamy również uwagę, iż od wielu lat w ramach składek sąsiedzkich remontowaliśmy naszą ulicę systemem gospodarczym. Kolejne budowy powodować będą dalsze niszczenie naszej drogi.

Kilka zdań od mieszkańców ulicy Brzozowej.

Ustalając przejście ulicy Brzozowej od mieszkańców Wójt oraz Jego zastępca zobowiązali się do szybkiego zakończenia procedury, w przyszłości do remontu infrastruktury drogowej oraz całkowitego wyłączenia z zabudowy mieszkaniowej gruntów rolnych pomiędzy ul. Brzozową a nowym osiedlem przy ul. Leśnej. Obecnie przedstawiony projekt MPZP kłóci się z wcześniejszymi ustaleniami. Ponadto zwracamy się z prośbą o wywłaszczenie obecnych właścicieli spornego odcinka ulicy Brzozowej, aby umożliwić gminie przejście całego pasa naszej ulicy.

W związku z tym postulujemy o właściwą kolejność działań:

- całkowite przejście ulicy Brzozowej przez gminę Rokietnica włącznie z wywłaszczeniem spornego odcinka naszej ulicy,
- remont nawierzchni ulicy Brzozowej na całej jej długości, budowę oświetlenia,
- uregulowanie warunków zabudowy działek 10MNV oraz 11MNV z blokadą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (bliźniaki lub budynki czterolokalne) oraz usługowej,
- zakaz budowy łączników ulic oznaczonych nr 11KR oraz 12KR.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

<i>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 3.</i>

3. Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, nie posiada kompetencji ustawowej upoważniającej by w jego ustaleniach zawierać szczegółowe informacje w zakresie obowiązku wykonania remontu dróg.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określone w §9 ust. 1, ściśle określają rodzaj zabudowy możliwy do realizacji na podstawie ustaleń planistycznych, wskazując jednoznacznie, że na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MNW istnieje możliwość lokalizacji wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących (plan nie zakłada realizacji zabudowy bliźniaczej i szeregowej). Wskazanie na tym obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest zgodne z obowiązującym Studium i zasadne ze względu na położenie terenu przy istniejącej drodze wyposażonej w sieci infrastruktury technicznej, na gruntach klas bonitacyjnych nie objętych ochroną, w sąsiedztwie zwartej zabudowy.

Zaproponowany w planie miejscowym układ komunikacyjny, oznaczony jako teren komunikacji wewnętrznej, oznaczony symbolem 11KR stanowi kontynuację i poszerzenie istniejącego układu komunikacyjnego. Ustalenie układu komunikacyjnego 11KR jako łącznika dróg publicznych (oznaczonych symbolami KDZ i 2KDD) ma na celu zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych w tym prawidłowej obsługi przez służby porządkowe i ratunkowe oraz możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia terenu z możliwością zachowania prawidłowych odległości wynikających z norm technicznych.

Zadaniem układu komunikacyjnego, oznaczonego symbolem 12KR jest zachowanie dostępu do drogi publicznej i obsługa komunikacyjna terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolem RN.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w miejscowości Kiekrz w rejonie ul. Kierskiej, ul. Leśnej i ul. Brzozowej,
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.) 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 Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

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

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIII/215/2025

Rady Gminy Rokietnica

z dnia 29 września 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXIII/215/2025
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz w rejonie ul. Kierskiej, ul. Leśnej i ul. Brzozowej

Uchwałą Nr LXIII/536/2023 z dnia 27 lutego 2023 r. Rada Gminy Rokietnica przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz w rejonie ul. Kierskiej, ul. Leśnej i ul. Brzozowej.

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.

Teren objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki położone w północno-wschodniej części obrębu Kiekrz, przy granicy z obrębem Rokietnica w rejonie drogi powiatowej nr 2424P - ulicy Kierskiej oraz ulicy Leśnej i ulicy Brzozowej. Od wschodu teren sąsiaduje z linią kolejową E-59 relacji Poznań – Szczecin. Łącznie plan obejmuje tereny o powierzchni całkowitej około 20,1 ha, dla którego granice określono na rysunku planu.

Dla części terenu obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Leśnej i Kierskiej – ETAP I przyjętego 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.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica przyjętym Uchwałą Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. ze zm., działki objęte planem przewidziane są m.in. pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ciągłej lub rozproszonej w połączeniu z którymi wskazano tereny zabudowy usługowej o ograniczonej częstotliwości występowania. Dodatkowo w studium wskazano grunty rolne z zakazem zabudowy wraz z przebiegiem linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Poznań-Plewiska – Czerwonak i linii elektroenergetycznej 110kV wraz z pasami technologicznym, w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Ponadto w Studium wskazano wody płynące i wody stojące oraz drogę powiatową i drogi gminne i pozostałe.

Zasadność uchwalenia planu wynika z konieczności ustalenia prawidłowych zasad zagospodarowania obszarów objętych opracowaniem, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych w obszarze planu oraz w jego okolicach.

Po podjęciu przez Radę Gminy Rokietnica ww. uchwały z dnia 27 lutego 2023 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty na tablicach Urzędu Gminy Rokietnica i sołectwa Kiekrz w dniach od 17.04.2023 r. do 12.05.2023 r., o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu do 12.05.2023 r.
- zawiadomiono pismem o nr RZP.6721.2.2023 z dnia 17.04.2023 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu
- projekt planu został przekazany właściwym instytucją i organom do zaopiniowania i uzgodnienia;
- uzyskano wszystkie wymagane przepisami ustawy opinie i uzgodnienia;

- w dniu 20 czerwca 2025 r. ukazało się ogłoszenie Wójta Gminy Rokietnica nr RZP.6721.2.2023 o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Projekt planu został wyłożony w dniach od 28.06.2025 r. do 18.07.2025 r., termin składania uwag do projektu planu został wyznaczony na dzień 1.08.2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 16.07.2025 r.;
- w ustalonych terminach wyłożenia do publicznego wglądu wpłynęły 3 uwagi, dla których Wójt Gminy Rokietnica podjął rozstrzygnięcie o sposobie ich uwzględnienia, odrzucając przyjęcie uwag;
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego skierowano do Rady Gminy Rokietnica do zaopiniowania.

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

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

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

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

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

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez wprowadzenie zapisów dotyczących zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej w związku z występowaniem w obszarze planu zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;

- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obszar opracowania planu oddalony jest w odległości 1100 m od Węzła Przesiadkowego Rokietnica, który jest zaliczony do stacji kolei metropolitalnej. Dojazd do centrum miasta Poznania linią kolejową zajmuje ok. 20 min.

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

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

- Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy.

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

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

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



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXIII/215/2025
Data dokumentu	2025-09-29
Organ wydający	Rada Gminy Rokietnica
Przedmiot regulacji	w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz w rejonie ul. Kierskiej, ul. Leśnej i ul. Brzozowej
Identyfikator dokumentu	6A1968AA-DACD-42D6-8443-2F0471F1496B

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1484648201
Numer seryjny	56B59915978E9B3903A5E26AFACCD9C3692524C7
Osoba podpisująca	Izabela Kinga Dziamska
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	01.10.2025 11:22:28
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL