

UCHWAŁA NR XXIII/216/2025
RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko i w miejscowości Starzyny w rej. ul. Kościuszki i ul. Rynkowej – etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), 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 Rogierówko i w miejscowości Starzyny w rej. ul. Kościuszki i ul. Rynkowej – etap 1 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 30° do 45°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budowli rolniczej, wiaty oraz 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami **1MNW** i **2MNW**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RZM**;
- 3) tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone symbolami od **1RNR** do **4RNR**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**;
- 5) teren lasu, oznaczony symbolem **L**;
- 6) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami od **1KR** do **3KR**;

8) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami **1KDL** i **2KDL**.

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 budowli rolniczych, budynków i wiat zgodnie z 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 lub nadbudowę części budynków wykraczających poza linie zabudowy;
- 3) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych planem z wyjątkiem terenów: **L**, **RZM**, od **1RNR** do **4RNR**.

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 zagospodarowanych terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach **1MNW** i **2MNW**,
 - b) zabudowy zagrodowej na terenie **RZM**;
- 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.

§ 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 51-26/8 oraz nr AZP 51-26/9, 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami **1MNW** i **2MNW** 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 łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy 50%;

- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 20%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego z dachem stromym nie większą niż 8,4 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;
- 6) geometrię dachów:
 - 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;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem **RZM** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich;
 - c) budowli rolniczych;
 - d) wiat;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 1,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy 30%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego nie większą niż 8,4 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat: nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynków magazynowych, inwentarskich i budowli rolniczych: nie większą niż 12 m;
- 6) geometrię dachów:
 - 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) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub strome,
 - c) budynków magazynowych, inwentarskich i wiat: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45°;
- 7) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów gruntów ornych oraz upraw, oznaczonych symbolami od **1RNR** do **4RNR** ustala się:

- 1) użytkowanie gruntów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych, o ile ich lokalizacja nie naruszy przepisów odrębnych, w tym w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **WS** ustala się:

- 1) użytkowanie wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §17 pkt 3,
- 2) dopuszczenie umacniania brzegów w sposób umożliwiający wegetację,
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej,
- 4) dopuszczenie lokalizacji kładek i przepustów.

§ 11. W zakresie zasad zagospodarowania terenu lasu, oznaczonego symbolem **L** ustala się gospodarowanie gruntami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **ZN** ustala się:

- 1) zachowanie zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania samochodów.

§ 13. W zakresie zasad zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami od **1KR** do **3KR** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. W zakresie zasad zagospodarowania terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami **1KDL** i **2KDL** ustala się:

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

§ 15. 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 ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z lokalizacji terenów objętych planem w granicach złoża wód termalnych nr 15707 „Tarnowo Podgórne GT-1”.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) nie określa się zasad scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacji sieci drenarskiej, z dopuszczeniem jej przebudowy przy uzyskaniu stosownych pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizacji istniejącego rowu, oznaczonego symbolem **WS**, z dopuszczeniem zmiany jego przebiegu lub skanalizowaniem rowu przy zachowaniu jego ciągłości i przepustowości;

- 4) przebiegu rurociągu naftowego DN500, dla którego obowiązuje strefa bezpieczeństwa wyznaczona w odległości 8m od osi rurociągu oraz z przebiegu rurociągu naftowego DN800, dla którego obowiązuje strefa bezpieczeństwa wyznaczona w odległości 10 m od osi rurociągu.

§ 18. 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, z zastrzeżeniem, że ich realizacja nie będzie wymagać zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz użytków rolnych klasy III na cele nierolnicze;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie stosowania niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 150 kW na terenach **RZM** i **RNR**, z wyłączeniem użytków rolnych klasy III;
- 6) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

§ 19. 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) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 20. 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.

§ 21. 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%.

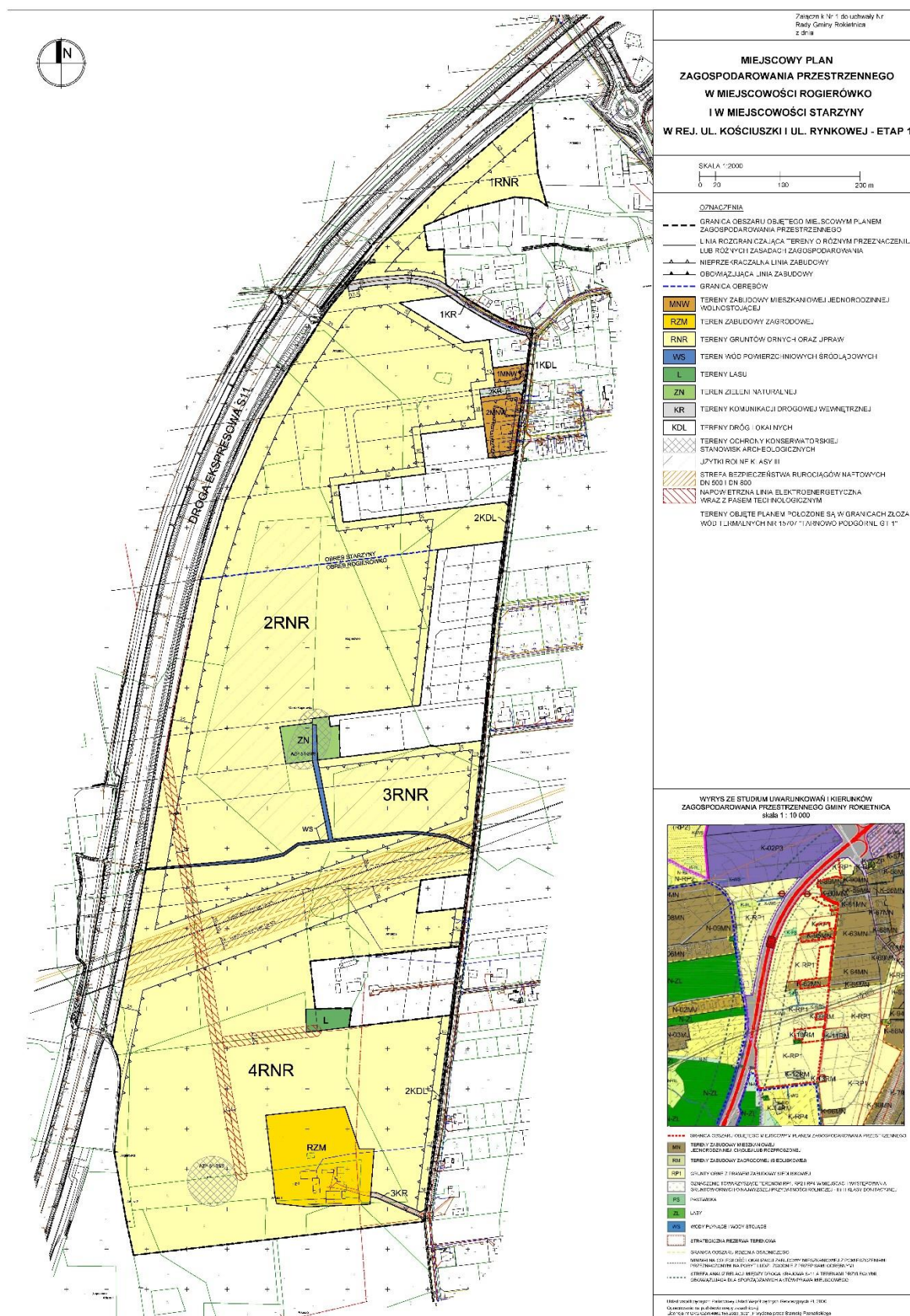
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

§ 23. 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/216/2025
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 29 września 2025 r.



**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Rogierówko i w miejscowości Starzyny
w rej. ul. Kościuszki i ul. Rynkowej – etap 1**

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.

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

1. Treść uwagi:

dot. obszaru całego planu

Wydłużenie etapu konsultacji o 3 miesiące.

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 1

3. Uzasadnienie:

Wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu odbywa się za zachowaniem terminów oraz sposobów informowania interesariuszy wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.

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

1. Treść uwagi:

dot. działki nr 9/12, teren 4RNR

Wyłączenie działki z opracowania planu, celem późniejszego zagospodarowania pod budynek mieszkalny jednorodzinny.

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 2

3. Uzasadnienie:

Z opracowania planu zostały wyłączone działki, dla których wydane zostały decyzje administracyjne lub położone w sąsiedztwie zwartej zabudowy miejscowości Starzyny. Przedmiotowa działka położona jest w zwartym areale gruntów rolnych. W północnej części działki przebiegają rurociągi naftowe DN 500 i dn 800 wraz ze strefą bezpieczeństwa.

§ 3.

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

1. Treść uwagi:

dot. działki nr 23/6, teren 2RNR

Wyłączenie działki z opracowania planu.

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona

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

3. Uzasadnienie:

Z opracowania planu zostały wyłączone działki, dla których wydane zostały decyzje administracyjne lub położone w sąsiedztwie zwartej zabudowy miejscowości Starzyny. Przedmiotowa działka położona jest w zwartym areale gruntów rolnych.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Rogierówko i w miejscowości Starzyny w rej. ul. Kościuszki i ul. Rynkowej –
etap 1 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 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.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXIII/216/2025

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
UCHWAŁY NR XXIII/216/2025
RADY GMINY ROKIETNICA
z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Rogierówko i w miejscowości Starzyny
w rej. ul. Kościuszki i ul. Rynkowej – etap 1

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.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr LXIX/583/2023 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko i w miejscowości Starzyny w rej. ul. Kościuszki i ul. Rynkowej. Uchwała wywołana została w celu zabezpieczenia gruntów położonych w sąsiedztwie drogi ekspresowej S-11 przed niekontrolowanym, wprowadzanym w zależności od zapotrzebowania inwestorów rozwojem zabudowy, opartym na decyzjach o warunkach zabudowy. Taki rozwój zabudowy mógłby doprowadzić do realizacji niekorzystnej, nieuporządkowanej i spontanicznej zabudowy przy m.in. braku możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 46,55 ha. Niniejszy etap 1 obejmuje część o powierzchni ok. 39,48 ha.

W związku z podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego przed dniem wejścia w życie 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.), zastosowanie mają przepisy art. 67 ust. 3 ww. ustawy.

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 zagrodowej (siedliskowej) (RM), grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej (RP1), pastwiska (PS), lasy (ZL), wody płynące i wody stojące (WS). Ponadto w Studium wskazano granice strategicznych rezerw terenowych, granicę obszaru rdzenia osadniczego, obszary występowania gruntów rolnych klasy III, minimalną odległość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, strefę analiz relacji między drogą krajową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego.

Zgodnie z regułą usankcjonowania stanu istniejącego wskazaną w Studium, w projekcie planu dla istniejących budynków, położonych na terenie przeznaczonym w Studium pod grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej (RP1), z dodatkowym wskazaniem pod strategiczną rezerwę terenową (STR), wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (2MNW). Analogicznie wyznaczono teren RZM, zgodnie ze stanem faktycznym, to jest w granicach funkcjonującego gospodarstwa rolnego.

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu etapowano. W etapie 1 pozostawiono grunty wskazane do ochrony przed zabudową oraz grunty zabudowane. Pozostałe tereny przeznaczono do analizy i opracowania w ramach etapu 2.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie zasad scalania i podziału nieruchomości, w związku z brakiem wskazania potrzeby określenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz zasad scalania i podziału nieruchomości, wynikającym z analizy funkcjonalnej i własnościowej. Dla terenów związanych z rolnictwem i terenów leśnych zastosowanie mają przepisy odrębne.

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.

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, zgodnie z ustaleniami studium,
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów,
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków, oraz wód opadowych i roztopowych oraz zasady lokalizacji obiektów budowlanych w kontekście występowania użytków rolnych klasy III oraz użytków leśnych,
 - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wskazano strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych,
 - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: ustalono obowiązek zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, w sposób nie budzący konfliktów pomiędzy funkcją projektowaną a istniejącą zabudową,
 - g) prawa własności: ustalenia projektu miejscowego planu nie naruszają praw własności,
 - h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów nie zachodziła taka potrzeba,
 - i) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez zabezpieczenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasad i warunków korzystania z dróg publicznych;
 - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu,

- k) 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 czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,
 - l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,
 - m) 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): podjęto ustalenia chroniące istniejący stan zagospodarowania terenu;
 - 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: wykorzystano walory ekonomiczne przestrzeni poprzez usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenu;
 - 4) projekt planu jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica oraz planów miejscowych na terenie gminy Rokietnica”, przyjętej uchwałą Nr LXXIII/641/2023 Rady Gminy Rokietnica z dnia 18 grudnia 2023 r. oraz wskazaniem podejmowania działań zmierzających do przyjmowania kolejnych planów o charakterze ochronnym, utrzymującym tereny rolne i leśne;
 - 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 2021 r. poz. 2351 ze zm. oraz) 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);
 - 6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

Procedura opracowania planu przebiegała w sposób następujący:

- 1. Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą nr LXIX/583/2023 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 sierpnia 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 28.11.2023 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Rokietnica oraz wywieszone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Starzyny - Rogierówko w dniach od 28.11.2023 r. do 8.01.2024 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ww. ogłoszenia i obwieszczenia złożono 1 wniosek.
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.6721.10.2023 z dnia 28.11.2023 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.411.444.2023.RJ1 z dnia 18.12.2023 r. oraz uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu – pismo nr NS.9022.106. 2023.DK z dnia 13.12.2023 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.6721.10.2023 z dnia 28.11.2023 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 11 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.6721.10.2023 z dnia 7.11.2024 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.9022.106.2023.DK z dnia 6.12.2023 r.
8. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię w piśmie Nr WOO-III.410.695.2024.AK.1 z dnia 4.12.2024 r.

9. Do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z opinii i uzgodnień a następnie projekt planu pismami o znaku RZP.6721.10.2025 z dnia 23.01.2025 r. został poddany procedurze ponownego opiniowania i uzgodnień z częścią instytucji i organami w zakresie ich kompetencji.
10. W wyniku dodatkowych analiz projekt został etapowany z wyłączeniem części terenów do etapu 2.
11. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 8.07.2025 r. do 28.07.2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wskazana została na dzień 17.07.2025 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 30.06.2025 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Rokietnica oraz wywieszone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Starzyny-Rogierówko w dniach od 30.06.2025 r. do 13.08.2025 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.
12. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, wpłynęły 3 uwagi, które zostały nieuwzględnione.

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.



DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXIII/216/2025
Data dokumentu	2025-09-29
Organ wydający	Rada Gminy Rokietnica
Przedmiot regulacji	w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko i w miejscowości Starzyny w rej. ul. Kościuszki i ul. Rynkowej – etap 1
Identyfikator dokumentu	CE19F543-D5D6-4BA6-9C23-1B298FA91278

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-2080696603
Numer seryjny	56B59915978E9B3903A5E26AFACCD9C3692524C7
Osoba podpisująca	Izabela Kinga Dziamska
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	01.10.2025 11:23:04
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL