



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 26 października 2015 r.

Poz. 6014

UCHWAŁA NR XII/ 101 /2015 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 28 września 2015 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Trakt Napoleoński, ul. Szamotulskiej i ul. Sportowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) Rada Gminy uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Trakt Napoleoński, ul. Szamotulskiej i ul. Sportowej zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 zasady ich finansowania - załącznik nr 3.

DZIAŁ II. PRZEPISY OGÓLNE

§ 3. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i normy branżowe;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez wszystkie budynki w stanie wykończonym, zlokalizowane na działce budowlanej, wyznaczone przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię terenu lub działki budowlanej;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozdzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku lub obiektu budowlanego sportu i rekreacji; zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, które mogą być wysunięte poza linię zabudowy maksymalnie 1,5 m;
- 5) obowiązujące linie zabudowy – należy przez to rozumieć linię na której należy posadzić co najmniej jeden narożnik elewacji frontowej projektowanego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego bez prawa jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, wykuszy, gzymsów i okapów dachów, które mogą być wysunięte poza linię zabudowy maksymalnie 1,5 m; natomiast dla budynku gospodarczo-garażowego przez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczającą maksymalne dopuszczalne przybliżenie ściany frontowej projektowanego budynku gospodarczo-garażowego;
- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi maksymalnie 30%;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 o;
- 9) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych;
- 10) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności usługowej, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska (np. hałas, zanieczyszczenie powietrza) poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny;
- 11) ciągu pieszym – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) numery porządkowe i symbole określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 6) Strefa Ochrony Konserwatorskiej;
- 7) linie wymiarowe określone w metrach.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w pkt 2, mają charakter informacyjny.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowym i symbolem: 12MN/U, 13MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem: 14U;
- 4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem: 15IF;
- 5) tereny komunikacji:
 - a) drogi publiczne oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: 1KDZ, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD,

- b) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW,
- c) ciąg pieszy, oznaczony na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem: 14KDx.

DZIAŁ III.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz:

- 1) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) szyldów w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej;
- 3) frontowych ogrodzeń przęsłowych żelbetowych;
- 4) obiektów o jaskrawej kolorystyce elewacji;
- 5) lokalizowania reklam, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U i MN/U, na którym dopuszcza się umieszczanie reklam o powierzchni ekspozycji nie przekraczającej 2 m² dla każdej działki budowlanej.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację:

- 1) z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1, sieci infrastruktury technicznej;
- 2) tablic informacyjnych i szyldów, przy czym łączna powierzchnia części ekspozycyjnej szyldu nie może być większa niż 2,0 m², mierzona po obrysie zewnętrznym;
- 3) małej architektury;
- 4) urządzeń budowlanych.

3. Na obszarze objętym planem ustala się nakaz:

- 1) stosowania ogrodzeń wyłącznie ażurowych;
- 2) ujednoczenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych oraz podlegających przebudowie i remontom budynkach do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości;
- 3) wykończenia elewacji w nowych oraz podlegających przebudowie i remontom budynkach, materiałami o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, materiały cegłopodobne klinkier, drewno, kamień. Dopuszcza się deskowanie lub licowanie cegłą.

4. Dla lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy. Inwestycje dopuszcza się realizować bezpośrednio w granicy działki budowlanej lub terenu, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ustala się nakaz:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) wykorzystania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w pierwszej kolejności w miejscu realizacji inwestycji, z dopuszczeniem usuwania ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenia oraz usuwania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy lub sieci infrastruktury technicznej z siecią drenarską, należy przebudować sieć w sposób zapewniający właściwą regulację stosunków wodnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

3. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz prowadzenia prac naruszających, niekorzystnie i trwale, stosunki gruntowo-wodne.

§ 7. Na obszarze objętym planem, ustala się nakaz uzyskania określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem, znajdują się stanowiska archeologiczne, dla których ustala się Strefy Ochrony Konserwatorskiej. W przypadku podjęcia prac ziemnych w granicach ww. stref należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu Stref Ochrony Konserwatorskiej, przy czym, ustala się nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 9. Na obszarze przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) nakaz zachowania spójnego rozwiązania elementów wyposażenia, takich jak: latarnie i obiekty małej architektury;
- 2) nakaz stosowania jednorodnych nawierzchni dla terenów komunikacyjnych;
- 3) usytuowania obiektów małej architektury, tablic informacyjnych, w sposób nie ograniczający ruchu pieszych i pojazdów.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 10. Na terenach objętych obszarem planu znajdują się udokumentowane złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr 15707, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. W planie nie wskazuje się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

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

§ 12. 1. Ustala się pasy eksploatacyjne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, o szerokości 3,6 m od osi przewodu energetycznego, w których granicach obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi i zwierząt oraz wieloletnich nasadzeń zieleni, a także podejmowania jakiejkolwiek działalności mogącej zagrozić trwałości sieci elektroenergetycznej w trakcie eksploatacji.

2. W przypadku skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych ww. korytarze techniczne nie obowiązują.

Rozdział 8.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg, położonych poza granicami obszaru objętego planem oraz przez nowo projektowane tereny komunikacji określone w § 4 pkt 5, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zakaz lokalizowania nowych bezpośrednich zjazdów, z działek budowlanych na drogę powiatową 2423P - ul. Szamotulska zlokalizowaną poza granicami planu, dla terenów mających dostęp do dróg niższej kategorii lub dróg wewnętrznych.

3. Ustala się zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu komunikacji:

- 1) droga publiczna, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ, ustala się klasyfikację dróg publicznych: klasa zbiorcza;
- 2) droga publiczna, oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD ustala się klasyfikację dróg publicznych: klasa dojazdowa.

§ 14. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się minimalne wskaźniki parkingowe dla zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe na działce budowlanej oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku lokalizacji usług w budynku mieszkalnym, przy czym, do wymaganej liczby miejsc postojowych można wliczać liczbę stanowisk postojowych w garażu;
- 2) na każde 100 m² powierzchni użytkowej w budynkach usługowych i mieszkalno-usługowych: 5 stanowisk postojowych;
- 3) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych, a w przypadku braku technicznej możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji, dopuszcza się jej lokalizację poza terenami komunikacyjnymi, na terenach przyległych o ile nie zostaną zakłócone zasady zagospodarowania tych terenów;
- 3) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, drenarskiej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę pitną z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zgodnie przepisami odrębnymi,
 - b) zapewnienie wody dla celów przeciwpożarowych w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z wodociągu komunalnego z dopuszczeniem innego równorzędnego rozwiązania w przypadku braku warunków technicznych;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:
 - a) z zastrzeżeniem lit. b, do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zasadami przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji ww. sieci dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) na terenach przeznaczonych pod zabudowę kubaturową, odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych bezpośrednio na teren działki budowlanej powierzchniowo lub wgłębnie,
 - b) na terenach komunikacji odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych należy prowadzić przez odwodnienie wgłębne lub odwodnienie podziemne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) z projektowanych lub istniejących urządzeń elektroenergetycznych w tym zlokalizowanych poza obszarem planu, na zasadzie przyłączy do budynków zgodnie przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych następowych lub małogabarytowych, przy czym ustala się dla nich następujące parametry: wysokość nie większa niż 7,0 m, a w przypadku lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych wysokość nie większa niż 2,5 m, dowolną geometrie dachu,
 - c) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii na linie kablowe;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych, przy czym należy stosować urządzenia grzewcze wykorzystujące paliwo o ograniczonej emisji zanieczyszczeń tj.: gaz, olej opałowy, drewno, ekogroszek itp.; dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 9) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym sieci szerokopasmowej w ramach łączności publicznej poprzez istniejące i projektowane urządzenia i sieci;
- 10) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 9.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. Nie ustala się.

DZIAŁ IV.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów

§ 17. 1. Na terenach oznaczonych symbolem i numerami porządkowymi: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN ustala się następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2, ustala się lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
- 2) na terenie 10MN dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnych parametrów zabudowy z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przy zachowaniu ustaleń planu;
- 4) na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;
- 5) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 6) w przypadku istnienia ściany szczytowej budynku bliźniaka na granicy działki budowlanej, ustala się lokalizację zabudowy na tej granicy, na styku ze ścianą szczytową;
- 7) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;

- 8) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków poza wyznaczonymi liniami zabudowy bez możliwości ich rozbudowy w części zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczoną w planie linią zabudowy;
- 9) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;
- 11) na terenach 1MN, 2MN, 3MN ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% przy czym:
 - a) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może przekraczać 250 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 60 m²;
- 12) na terenach nie wymienionych w pkt 11 ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% przy czym:
 - a) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może przekraczać 250 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 60 m²;
- 13) ustala się wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego do II kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 9,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy; bądź do 7,5 m licząc od poziomu terenu do okapu lub gzymsu w przypadku realizacji dachów płaskich,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego do I kondygnacji nadziemnej i nie większą niż 5,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy; bądź do 4,0 m licząc od poziomu terenu do okapu lub gzymsu w przypadku realizacji dachów płaskich;
- 14) ustala się poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego nie wyższy niż 0,4 m nad projektowaną i urządzoną powierzchnią terenu przed wejściem głównym do budynku;
- 15) z zastrzeżeniem pkt 16 i 17, ustala się dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30 o do 45 o;
- 16) na terenie 7MN, 8MN, 10MN dopuszcza się dachy płaskie;
- 17) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych;
- 18) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie wolnostojącej,
 - b) 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie bliźniaczej;
- 19) ustala się zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z § 14.

§ 18. 1. Na terenach oznaczonych symbolem i numerami porządkowymi: 12MN/U i 13MN/U ustala się następujące przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2, ustala się lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego i jednego budynku mieszkalnego, w zabudowie wolnostojącej;
- 2) na terenie 13MN/U dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 3) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych;
- 5) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnych parametrów zabudowy z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przy zachowaniu ustaleń planu;
- 6) dopuszcza się realizację parkingów;

- 7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 8) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 9) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,5;
- 11) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% przy czym:
 - a) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego nie może przekraczać 250 m²,
 - b) powierzchnia zabudowy budynku usługowego nie może przekraczać 200 m²,
 - c) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie może przekraczać 110 m²;
- 12) ustala się wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego do II kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 9,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy bądź do 7,5 m licząc od poziomu terenu do okapu lub gzymsu w przypadku realizacji dachów płaskich,
 - b) budynku usługowego do I kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 7,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy bądź do 6,0 m licząc od poziomu terenu do okapu lub gzymsu w przypadku realizacji dachów płaskich,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego do I kondygnacji nadziemnej i nie większą niż 5,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub gzymsu, attyki bądź okapu w przypadku realizacji dachów płaskich;
- 13) ustala się poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego nie wyższy niż 0,4 m nad projektowaną i urządzoną powierzchnią terenu przed wejściem głównym do budynku;
- 14) ustala się dachy płaskie;
- 15) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m²;
- 16) ustala się zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z § 14.

§ 19.1. Na terenie oznaczonym symbolem i numerem porządkowym: 14U ustala się następujące przeznaczenie: teren zabudowy usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) ustala się lokalizację na działce budowlanej jednego budynku usługowego;
- 2) dopuszcza się realizację, parkingów i placów manewrowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację, urządzeń rekreacyjnych i obiektów małej architektury;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 6) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,6;
- 8) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 30%;
- 9) ustala się wysokość do II kondygnacji nadziemnej i nie większą niż 9,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 10) ustala się dach stromy lub płaski;
- 11) ustala się zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z § 14.

§ 20.1. Na terenie oznaczonym symbolem i numerami porządkowymi: 15IF ustala się następujące przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 1%;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 90%;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,9;
- 6) ustala się wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m;
- 7) ustala się dachy o dowolnym kształcie.

§ 21. Dla terenów komunikacji, drogi publiczne oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: 1KDZ, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD ustala się parametry zgodnie z ich klasyfikacją.

§ 22. 1. Na terenach oznaczonych symbolem i numerami porządkowymi: 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, ustala się następujące przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się minimalnie realizację jezdni z jednostronnym chodnikiem albo pieszo-jezdni;
- 3) na terenach: 6KDW, 7KDW, 11KDW, 13KDW ustala się lokalizację placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu drogi;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów związanych z komunikacją drogową;
- 6) dopuszcza się lokalizację dróg rowerowych lub pasów rowerowych.

§ 23. 1. Na terenie oznaczonym symbolem i numerem porządkowym: 14KDx ustala się następujące przeznaczenie: ciąg pieszy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabudowę oraz zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi oraz następującymi warunkami:

- 1) ciąg pieszy o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się stosowanie nawierzchni ażurowych;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń związanych z komunikacją oraz infrastrukturą techniczną.

§ 24. Określa się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15% .

DZIAŁ V. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Rokietnica
(-) Ryszard Lubka

Załącznik nr 2
do Uchwały nr XII/ 101 /2015
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 28 września 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do
wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Trakt Napoleoński, ul. Szamotulskiej
i ul. Sportowej.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.)

Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Uwagi wniesione do planu podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od
19 lutego 2015 r. do 20 marca 2015 r.:

1. Uwaga wniesiona przez Tomasza Bojanowskiego

Treść uwagi:

W związku z trwającymi pracami nad przedmiotowym projektem planu miejscowego,
chciałbym zaznaczyć, że ul. Mickiewicza na odcinku ok 40 m (od adresu Mickiewicza 37 do
Mickiewicza 35) jest bardzo wąska, uniemożliwia minięcie się dwóch samochodów
osobowych, dostawczych czy ciężarowych. Dodatkowo w istniejącym pasie drogowym przy
moim domu – Mickiewicza 35 znajduje się dwunożny słup średniego napięcia, który
dodatkowo powoduje zwężenie i problem komunikacyjny. Uważam że projekt planu
miejscowego powinien zakładać zakończenie drogi – ul. Mickiewicza przy mojej posesji nr 35.
Proponuję stworzenie tzw. zawrotki na terenie, na którym planuje się wprowadzenie drogi o
symbolu 10KDX, a zatem na działkach 24/4 i 23 oraz pozostawienie jedynie ciągu pieszo-
rowerowego.

W domach które zlokalizowane są przy ww. drodze mieszkają dzieci, granice naszej posesji
zostały pozbawione poszerzenie od istniejącej drogi, zatem istnieje duże ryzyko związane z
zagrożeniem wypadku z udziałem dzieci.

Proszę zatem o odbyte wizji lokalnej przy ul. Mickiewicza i korektę projektu planu miejscowego -
planowanego połączenia ul. Mickiewicza z drogą 10KDX i zaproponowanie innego rozwiązania.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Wyjaśnia się, że priorytetowym zadaniem planu miejscowego jest zapewnienie
ładu przestrzennego przy zrównoważonym rozwoju. Ład przestrzenny to takie ukształtowanie
przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach
wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz
kompozycyjno-estetyczne. Przedmiotowy plan ma na celu uruchomić nowe tereny

inwestycyjne przy zachowaniu racjonalnej kompozycji funkcjonalno-przestrzennej. Uruchamiając nowe tereny inwestycyjne niezbędne jest wyznaczenie nowych ciągów komunikacyjnych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu oraz bezpieczeństwo. Przestrzeń jako dobro wspólne racjonalnie zagospodarowane winno zapewniać odpowiednią jakość życia przez ww. elementy. Nieracjonalne wydaje się działanie planistyczne w kontekście wyłącznie pojedynczego terenu. Prawo miejscowe realizowane zgodnie z polityką przestrzenną gminy musi stanowić holistyczne rozwiązania zagospodarowania terenu.

2. Uwaga wniesiona przez Norberta Antkowiaka

Treść uwagi:

Jako właściciel działki nr 24/4 chciałbym zgłosić sprzeciw wobec wytyczenia drogi wewnętrznej na granicy pomiędzy działkami nr 24/4 i 33/1.

Uważam że droga w tym miejscu jest zbędna, zabiera 4 m z szerokości i 59 m długości (236 m²) mojego obszaru, za które z pewnością nie otrzymam żadnego ekwiwalentu pieniężnego. Dojazd do działek sąsiadujących bezpośrednio z planowaną drogą wewnętrzną jest możliwy z drogi 13KDW oraz 2KDD, dlatego za bezzasadne uważam wytyczenie dodatkowej drogi w tym miejscu.

Podobna sytuacja dotyczy wydzielenia drogi wewnętrznej 10KDW, która również zabiera z mojego areалу na długości 42 m każde 2,5 m oraz na długości ok 14 m każde 5 m szerokości przeznaczonych na powstanie tej drogi. Dodatkowo po wytyczeniu drogi 10KDW zostaje mi bezużyteczny obszar ziemi w kształcie trójkąta o wym. 12 m x 7 m x 15m. Z taki kawałkiem ziemi umiejscowionym w takim miejscu z pewnością nic nie będę w stanie zrobić.

Z uwagi na fakt, że żyję z uprawy roli, w momencie przystąpienia do planu tracę cenne metry ziemi, za które nikt mi nie zapłaci.

W związku z powyższym proszę o rozpatrzenie moich uwag i zaproponowanie alternatywnego rozwiązania.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Priorytetowym zadaniem planu miejscowego jest zapewnienie ładu przestrzennego przy zrównoważonym rozwoju. Ład przestrzenny to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Przedmiotowy plan ma na celu uruchomić nowe tereny inwestycyjne przy zachowaniu racjonalnej kompozycji funkcjonalno-przestrzennej. Uruchamiając nowe tereny inwestycyjne niezbędne jest wyznaczenie nowych ciągów komunikacyjnych, zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu oraz bezpieczeństwo. Przestrzeń jako dobro wspólne racjonalnie zagospodarowane winno zapewniać odpowiednią jakość życia przez ww. elementy. Nieracjonalne wydaje się działanie planistyczne w kontekście wyłącznie pojedynczego terenu. Prawo miejscowe realizowane zgodnie z polityką przestrzenną gminy musi stanowić holistyczne rozwiązania zagospodarowania terenu.

§ 3

Uwaga wniesiona do planu podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 18 maja 2015 r. do 19 czerwca 2015 r.:

1. Uwaga wniesiona przez Anne Greczka

Treść uwagi:

Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działki o nr ewid. 44/1 ul. Szamotulska 33 z MN na MN/U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Na etapie przystąpienia do realizacji planu nie wniesiono wniosku o zmianę funkcji użytkowania przedmiotowego terenu. Ponadto projekt planu już w pierwszej wersji projektowej zakładał funkcję wyłącznie mieszkaniową na przedmiotowym terenie. W trakcie trwania procedury planistycznej projekt został wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie – na I i II wyłożeniu nie wnoszono uwag w przedmiotowej sprawie.

Załącznik nr 3
do Uchwały nr XII/ 101 /2015
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 28 września 2015 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Trakt Napoleoński, ul. Szamotulskiej i ul. Sportowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. 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 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. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 3) Określenie terminów rozpoczęcia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 4) 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 odbywać się będzie 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.