



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 6 września 2017 r.

Poz. 5785

### UCHWAŁA NR XLIII/398/2017 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 28 sierpnia 2017 r.

#### **w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kobylniki, rejon ulicy Żurawiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm. ) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Rokietnica uchwala się, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kobylniki, rejon ulicy Żurawiej, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar położony wzdłuż ulicy Żurawiej, w miejscowości Kobylniki, którego granica określona jest na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kobylniki, rejon ulicy Żurawiej, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) ekologicznych źródeł ciepła – należy przez to rozumieć źródła energii i paliwa, których pozyskanie nie doprowadza do degradacji środowiska naturalnego i których produkty spalania nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce podzieloną przez powierzchnię tej działki;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 5) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej;
- 7) sieciach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej, itp.;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe.

**§ 3.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku symbolem 1MN/U;
- 3) teren zieleni otwartej, oznaczony na rysunku symbolem ZO;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem KDW.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala:

- 1) sytuowanie budynków, charakter architektoniczny nowej zabudowy, linie zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnie zabudowy, maksymalne wysokości budynków, formy dachów – zgodnie z zapisami w planie;
- 2) zakaz sytuowania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowiskazowej i mogący rozpraszać uwagę uczestników ruchu drogowego;
- 3) zakaz oświetlania obiektów zrealizowanych na obszarze planu w sposób ujemnie wpływający na drogi położone w sąsiedztwie;
- 4) zakaz stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni i niebieskiego;
- 5) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 6) dopuszczenie zachowania istniejących funkcji, parametrów i wskaźników kształtowania i zagospodarowania terenów dla istniejącej zabudowy z możliwością jej remontu i przebudowy;
- 7) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
  - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, części podziemne budynku – maksymalnie o 1,3 m,
  - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality – maksymalnie o 0,8 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest obowiązkowe sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminnym;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) nakaz zapewnienia dostępu do wód powierzchniowych na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych;

- 6) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku i w budynkach nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 8) dopuszczenie stosowania zasad akustyki budowlanej w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi

**§ 6.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 9. 1.** Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem MN, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem, przy czym dopuszcza się zachowanie, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków lub ich części, usytuowanych poza obszarem ograniczonym przez te linie, wyłącznie zgodnie z parametrami określonymi w planie;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 3) lokalizację garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego w granicy działki, przy czym budynek taki musi być zblokowany z budynkiem gospodarczo-garażowym na sąsiedniej działce;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynku mieszkalnego 2 kondygnacje – 9 m do kalenicy,
  - b) dla budynku gospodarczo-garażowego 1 kondygnacja – 5 m do kalenicy;
- 9) intensywność zabudowy działki od 0,15 do 0,6;
- 10) przekrycie budynków mieszkalnych dachem stromym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°-45°;
- 11) przekrycie budynków gospodarczo-garażowych dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°-40°;
- 12) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 13) dopuszczenie przekrycia części budynku mieszkalnego dachem płaskim o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni zabudowy;
- 14) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 600 m<sup>2</sup>;
- 15) zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 2 stanowisk postojowych na każdy lokal mieszkalny;
- 16) dostęp do dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem, poprzez drogę wewnętrzną KDW;
- 17) dopuszczenie lokalizacji dojazdów;

18) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru szyldów i tablic informacyjnych.

2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 14 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu.

**§ 10.1.** Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonym na rysunku symbolem MN/U, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem,
  - 2) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego, usytuowanego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej, przy czym funkcja usługowa musi być zlokalizowana w parterze budynku mieszkalno-usługowego;
  - 3) lokalizację garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
  - 4) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
  - 5) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego w granicy działki, przy czym budynek taki musi być zblokowany z budynkiem gospodarczo-garażowym na sąsiedniej działce;
  - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) dla budynku mieszkalnego lub mieszkano-usługowego 2 kondygnacje – 9 m do kalenicy,
    - b) dla budynku gospodarczo-garażowego 1 kondygnacja – 5 m do kalenicy;
  - 9) intensywność zabudowy działki od 0,15 do 0,7;
  - 10) przekrycie budynków mieszkalnych dachem stromym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30°-45°;
  - 11) przekrycie budynków gospodarczo-garażowych dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°-40°;
  - 12) dla przekryć kaferków i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
  - 13) dopuszczenie przekrycia części budynku mieszkalnego dachem płaskim o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni zabudowy;
  - 14) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 600 m<sup>2</sup>;
  - 15) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
    - a) dla zabudowy mieszkalno-usługowej co najmniej 20 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 4 miejsc postojowych oraz dla niepełnosprawnych co najmniej 3 stanowisk postojowych na każde 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, lecz nie mniej niż 3 stanowiska postojowe;
    - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co najmniej 2 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny;
  - 16) dostęp do dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem, poprzez drogę wewnętrzną KDW;
  - 17) dopuszczenie lokalizacji dojsć i dojazdów;
  - 18) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru szyldów i tablic informacyjnych.
2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 14 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu.

**§ 11.** Na terenie zieleni otwartej, oznaczonym na rysunku symbolem ZO, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów;
- 4) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 5) dostęp do dróg publicznych, zlokalizowanych poza planem, poprzez drogę wewnętrzną KDW.

**§ 12.** Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku symbolem KDW, ustala się:

- 1) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;
- 2) dopuszczenie usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalony pkt 1 elementów infrastruktury transportowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
- 5) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

**§ 13.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) granicę złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 2) nakaz uwzględnienia zapisów koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Pniewy – Stęszew” nr 14/2001/p z dnia 19.07.2001 r. – ważna do dnia 19.10.2018 r., z możliwością realizacji zabudowy.

**§ 14.** W przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi w planie i minimalnymi powierzchniami działek budowlanych.

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

- 1) obowiązek zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP wszelkich obiektów o wysokości większej jak 50 m npt. przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 2) zakaz zabudowy na terenie ZO.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) zachowanie istniejącej infrastruktury transportowej, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy lub przebudowy;
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 6) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 7) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, lub dreno-kolektorów gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych;
- 10) dopuszczenie zagospodarowania i retencjonowania wód opadowych i roztopowych, z możliwością ich wtórnego wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych w obszarze własnej działki;
- 11) zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych źródeł ciepła;
- 12) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 13) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 14) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych.

**§ 17.** Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

**§ 18.** Dla terenu objętego planem ustala się 15 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

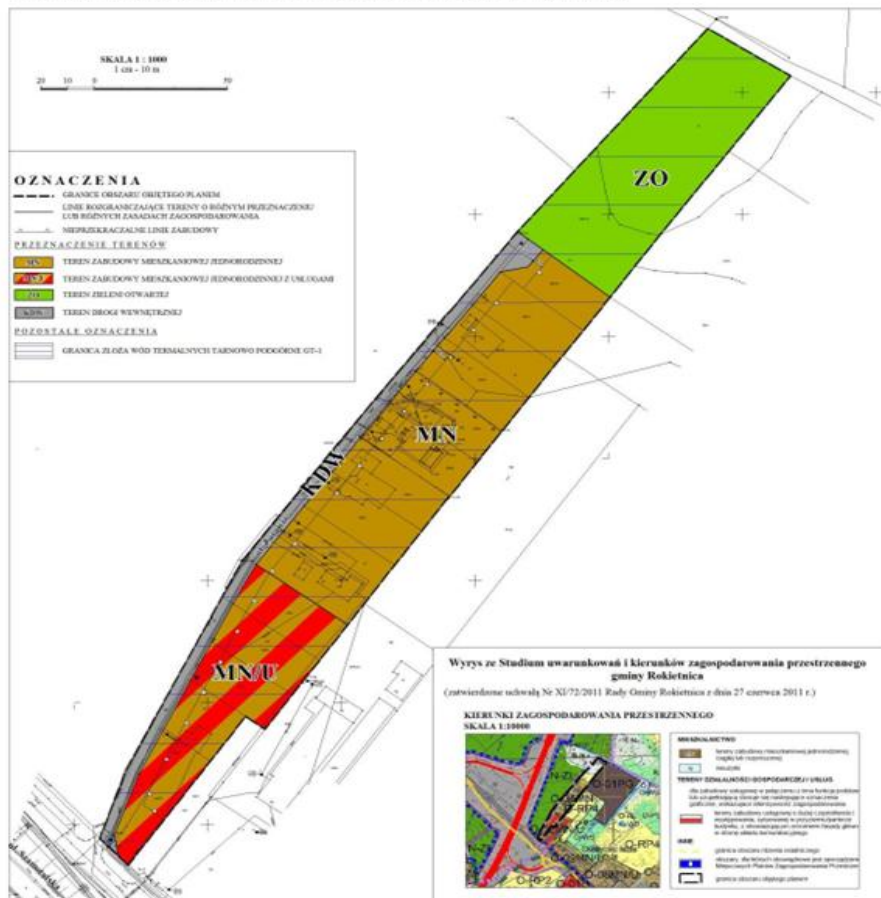
**§ 19.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Rokietnica  
(-) Adam Pioch

**Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XLIII/398/2017  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia 28 sierpnia 2017 r.**

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kobylniki, rejon ulicy Żurawiej**  
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr ...../2017 Rady Gminy Rokietnica z dnia ..... 2017 r.



**Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XLIII/398/2017  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia 28 sierpnia 2017 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w miejscowości Kobylniki, rejon ulicy Żurawiej.**

W ustawowo wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu planu, w związku z czym Rada Gminy Rokietnica nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j.).



**Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XLIII/398/2017  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia 28 sierpnia 2017 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
w miejscowości Kobylniki, rejon ulicy Żurawiej, 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j.), 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 przystąpienia 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 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.

Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.