



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 9 października 2017 r.

Poz. 6473

### UCHWAŁA NR XLIV/409/2017 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 2 października 2017 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Działkowej i ul. Obornickiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 446, ze zm.)<sup>1)</sup> oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Ogólne ustalenia Uchwały**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia podstawowe**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Działkowej i ul. Obornickiej, zwany dalej Planem, 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.

2. Plan obejmuje teren wskazany na Rysunku Planu, zawarty wewnątrz granic obszaru objętego planem, stanowiący obszar położony w miejscowości Rokietnica.

3. Rysunek Planu na mapie w skali 1:1000 wymieniony w ust. 2 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.

4. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.

5. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz w sprawie zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.

6. Zmiana oznaczenia ewidencyjnego terenów objętych Planem dokonana po przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmienia właściwości niniejszej Uchwały, która obowiązuje wówczas dla nowo wydzielonych lub oznaczonych nieruchomości w zakresie określonym granicą obszaru opracowania.

#### **Rozdział 2.**

#### **Definicje pojęć**

§ 2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

---

<sup>1)</sup> Tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 446. Zmiany do ustawy z 2016 roku poz. 1579.

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połaci są nachylone pod kątem nie większym, niż  $12^{\circ}$ ;
- 2) drobnym handlu – należy przez to rozumieć działalność polegającą na prowadzeniu handlu, realizacja którego stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto handlu obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie  $150\text{m}^2$ ;
- 3) drobnej usłudze – należy przez to rozumieć działalność polegającą na świadczeniu usług, realizacja których stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto usług obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie  $150\text{m}^2$ ;
- 4) działce narożnej – należy przez to rozumieć działkę, której granica przylega z co najmniej dwóch stron do terenów dróg, na długości co najmniej 35% jej całkowitego obwodu;
- 5) kącie nachylenia połaci dachowej – należy przez to rozumieć, wyrażony w stopniach, kąt jaki powstaje pomiędzy płaszczyzną poziomą a płaszczyzną wyznaczaną przez wierzchnie elementy pokrycia dachu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię definiującą minimalną odległość, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię definiującą obowiązującą odległość, w jakiej nakazuje się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu;
- 8) przepisie odrębnym – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne, niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą Uchwałę;
- 9) przeznaczeniu dominującym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, którego realizacja w ramach zagospodarowania lub dozwolonego użytkowania obejmuje łącznie co najmniej 30% jego powierzchni, przy czym w odniesieniu do budynków przyjmuje się ich powierzchnię zabudowy;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomość, część nieruchomości bądź grupę nieruchomości i ich części, dla których ustalono wspólne przeznaczenie;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach, a określającą stosunek całkowitej powierzchni zabudowy wszystkich budynków na danej działce do powierzchni działki, służącą do wyrażenia intensywności zabudowy łącznie z pozostałymi parametrami zagospodarowania i zabudowy;
- 12) zabudowie wolnostojącej – należy przez to rozumieć taką formę zabudowy, która polega na lokalizowaniu budynku na działce w sposób zachowujący odległości przewidziane w przepisach odrębnych jako podstawowe od każdej granicy działki jako odległości minimalne.

### **Rozdział 3.**

#### **Symbolne i oznaczenia użyte w Uchwale i na Rysunku Planu**

##### **§ 3. Oznaczenia obowiązujące w Uchwale**

1. Obowiązującym oznaczeniem w Uchwale stanowiącym jednoznaczne odniesienie ustaleń zagospodarowania przestrzennego i zabudowy do konkretnej części obszaru opracowania jest kod terenu.

2. Obowiązującym objaśnieniem wskazującym przeznaczenie jest literowe oznaczenie na końcu każdego kodu terenu.

3. Objasnienia, o jakich mowa w ust. 2, mogą być tworzone ze skrótów, których znaczenie obowiązuje według poniższego zestawienia:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) MN/UD – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz teren zabudowy drobnych usług i drobnego handlu;
- 3) RM – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

- 4) ZP – teren zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią;
- 5) E – teren infrastruktury – urządzeń elektroenergetycznych;
- 6) KDG – teren dróg publicznych klasy G;
- 7) KDD – teren dróg publicznych klasy D;
- 8) KDW – teren dróg wewnętrznych.

#### § 4. Oznaczenia obowiązujące na Rysunku Planu

1. Ilekroć w Uchwale wskazano oznaczenia odbiegające od ustalonych jako podstawowe w przepisach odrębnych, są one oznaczeniami uzupełniającymi lub odpowiednio mieszanymi w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Obowiązującymi oznaczeniami na Rysunku Planu są oznaczenia użyte w Uchwale, wskazane w § 3.

3. Obowiązującym oznaczeniem na Rysunku Planu są barwne pola powiązane z objaśnieniem literowym przeznaczenia terenu w taki sposób, że kolor tła odpowiada temu objaśnieniu.

4. W odniesieniu do przeznaczenia i zagospodarowania terenów, w tym podejmowanych działań inwestycyjnych polegających na budowie lub przebudowie, z wyłączeniem remontów, obowiązują oznaczenia ujęte w legendzie i na Rysunku Planu, którymi są:

- 1) granica obszaru Planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym;
- 6) strefa objęta zakazem zadrzewiania i zakrzewiania;
- 7) obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - a) dom pracowników kolei, ul. Obornicka 2, mur., l. 80 XIX w.,
  - b) budynek gospodarczy, ul. Obornicka 2, mur., l. 80 XIX w..
- 8) archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej.

5. Na Rysunku Planu umieszcza się dodatkowe oznaczenia o charakterze informacyjnym, którymi są:

- 1) linia rozgraniczająca układu drogowego poza granicami Planu;
- 2) opis istniejących dróg publicznych na obszarze Planu i poza jego granicami;
- 3) opis istniejącej linii kolejowej poza granicami Planu.

## DZIAŁ II.

### Przepisy ogólne

#### Rozdział 1.

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania**

§ 5. 1. Przeznaczenia terenów określa się w przepisach szczegółowych.

2. Ustala się zakaz wprowadzania przeznaczenia innego, niż określone w Uchwale.

3. Ilekroć w Uchwale wskazano więcej, niż jeden sposób przeznaczenia terenu, o ile treść Uchwały nie stanowi inaczej, każdy ze sposobów przeznaczenia terenu może być realizowany niezależnie od funkcjonowania pozostałych dopuszczonych sposobów.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6. 1. Zakazuje się budowania i montażu tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i wolnostojących szyldów.

2. Ogranicza się powierzchnię szyldów, nie wymienionych w ust. 1, montowanych na budynkach lub budowlach do maksymalnie 5% powierzchni wszystkich elewacji.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 7. 1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się realizację jedynie takich przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, które są zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej Uchwale.

3. Dla ochrony ludzi przed szkodliwym wpływem obiektów infrastruktury obowiązują zasady określone w rozdziale 10.

4. Nakazuje się traktowanie w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego wskazanych w Planie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MN, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Nakazuje się traktowanie w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego wskazanych w Planie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz terenów zabudowy drobnych usług i drobnego handlu MN/UD, jak tereny mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. Nakazuje się traktowanie w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego wskazanych w Planie terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RM, jak tereny zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

## **Rozdział 4.**

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

§ 8. 1. Na obszarze Planu znajdują się następujące obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

- 1) dom pracowników kolei, ul. Obornicka 2, mur., l. 80 XIX w.;
- 2) budynek gospodarczy, ul. Obornicka 2, mur., l. 80 XIX w..

2. Na obszarze Planu znajduje się stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

3. Obiekty wymienione w ust. 1 i teren wymieniony w ust. 2 podlegają ochronie konserwatorskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla wskazanych w ust. 1 obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków nakazuje się uzgadnianie z konserwatorem zabytków prac budowlanych, konserwatorskich oraz restauratorskich mających wpływ na wygląd zewnętrzny budynku.

5. Dla wskazanego w ust. 2 stanowiska archeologicznego, w granicach wskazanej na Rysunku Planu archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej, nakazuje się prowadzenie archeologicznych badań wykopaliskowych wyprzedzających zabudowę i zagospodarowanie terenu.

6. Nakazuje się uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków, na prowadzenie wskazanych w ust.5 badań przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

## **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. 1. Terenami przestrzeni publicznej występującymi na obszarze Planu są:

- 1) teren dróg publicznych klasy G, oznaczony na Rysunku Planu symbolem KDG;

2) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na Rysunku Planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD.

2. Poza warunkami, zasadami i standardami kształtowania zagospodarowania określonymi w Rozdziale 10 dla terenów dróg publicznych nie określa się innych szczególnych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

### **Rozdział 6.**

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

**§ 10. 1.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określa się w przepisach szczegółowych, odpowiednio dla każdego terenu.

2. Wszelkie projektowane na obszarze Planu budowle o wysokości równej i większej niż 50m n.p.t. należy każdorazowo, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

### **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**

**§ 11.** Nie określa 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**

##### **§ 12.** Tereny objęte scalaniem i podziałem

Nie ustala się obszarów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.

##### **§ 13.** Zasady ogólne

1. Dopuszcza się takie podziały terenów zabudowy, które:

- 1) skutkują wydzieleniem działki o powierzchni nie mniejszej niż 600m<sup>2</sup> i wymiarach nie mniejszych niż 14,00m na 18,00m na terenie 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN oraz na terenie MN/UD w przypadku gdy na danej działce realizowana będzie wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) skutkują wydzieleniem działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000m<sup>2</sup> i wymiarach nie mniejszych niż 20,00m na 40,00m na terenie MN/UD w przypadku gdy na danej działce realizowana będzie łącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z zabudową drobnych usług i drobnego handlu;
- 3) skutkują wydzieleniem działki o powierzchni nie mniejszej niż 150m<sup>2</sup> i wymiarach nie mniejszych niż 8,00m na 15,00m na terenie MN/UD w przypadku gdy na danej działce realizowana będzie wyłącznie zabudowa drobnych usług i drobnego handlu;
- 4) skutkują wydzieleniem działki o powierzchni nie mniejszej niż 3000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 50,00m na terenie RM;
- 5) pozwalają na realizację przeznaczenia terenu.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury.

##### **§ 14.** Zasady podziału terenów zabudowy i terenów komunikacji i transportu

Nie ustala się szczególnych zasad podziału terenów zabudowy i terenów komunikacji i transportu.

## **Rozdział 9.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 15. 1. Na terenie 1ZP, 2ZP i 3ZP ustala się zakaz budowy budynków.

2. Na całym obszarze Planu zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

3. Dla terenów położonych w sąsiedztwie zlokalizowanej poza granicami obszaru Planu linii kolejowej obowiązują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych określone w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem ust. 4.

4. Zakazuje się zadrzewiania i zakrzewiania gruntów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej o jakiej mowa w ust. 3, w granicach wyznaczonej na Rysunku Planu strefie objętej zakazem zadrzewiania i zakrzewiania.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 16. Zasady ogólne**

Ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji i transportu drogowego polegają na nakazie zagospodarowania terenów komunikacji i transportu drogowego w sposób spełniający wymogi techniczne określone dla dróg pożarowych, w przypadku wykorzystania tych terenów na cele ochrony przeciwpożarowej, według przepisów odrębnych.

#### **§ 17. Drogi publiczne klasy G**

1. Wyznacza się symbol KDG określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren dróg publicznych klasy G.

2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych KDG polegające na:

- 1) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o szerokości w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu, ze względu na istniejące formy zabudowy i zagospodarowania terenów oraz podziałów geodezyjnych;
- 2) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i zjazdów z drogi publicznej KDG na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczeniu lokalizowania skrzyżowań i połączeń z terenami komunikacji i transportu drogowego na warunkach technicznych określonych przez właściwego gestora drogi;
- 4) zakazie lokalizacji miejsc postojowych;
- 5) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury gminnej w poprzek oraz wzdłuż drogi.

#### **§ 18. Drogi publiczne klasy D**

1. Wyznacza się symbol KDD określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren dróg publicznych klasy D.

2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych KDD polegające na:

- 1) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o szerokości:
  - a) minimalnej 10,0m na terenie drogi publicznej 3KDD, z zastrzeżeniem, że szerokość drogi może przybierać inne, lecz nie mniejsze niż określone na Rysunku Planu wartości, ze względu na istniejące podziały geodezyjne,
  - b) minimalnej 10,0m na terenach dróg publicznych 1KDD, 2KDD, 4KDD, 7KDD i 9KDD,
  - c) w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu na terenach dróg publicznych 5KDD i 6KDD, ze względu na istniejące formy zabudowy i zagospodarowania terenów oraz podziałów geodezyjnych,
  - d) minimalnej 15,0m na terenie drogi publicznej 8KDD;

- 2) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych KDD na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczeniu lokalizowania skrzyżowań i połączeń z terenami komunikacji i transportu drogowego na warunkach technicznych określonych przez właściwego gestora drogi;
- 4) dopuszczeniu lokalizacji miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczeniu budowy urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury gminnej w poprzek oraz wzdłuż drogi.

3. Nakazuje się na terenach dróg publicznych KDD pozostawianie terenów ogólnodostępnych z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi.

### § 19. Drogi wewnętrzne

1. Wyznacza się symbol KDW określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych KDW polegające na:

- 1) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o szerokości:
  - a) minimalnej 6,0m na terenach dróg wewnętrznych 4KDW i 5KDW,
  - b) minimalnej 10,0m na terenach dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 6KDW i 8KDW,
  - c) w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu na terenach drogi wewnętrznej 7KDW, ze względu na istniejące formy zabudowy i zagospodarowania terenów oraz podziałów geodezyjnych;
- 2) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg wewnętrznych KDW na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszczeniu lokalizowania skrzyżowań i połączeń z terenami komunikacji i transportu drogowego na warunkach technicznych określonych przez właściwego gestora drogi;
- 4) dopuszczeniu lokalizacji miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczeniu budowy urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury gminnej w poprzek oraz wzdłuż drogi;
- 7) nakazie wyznaczenia granicy pasa jezdni na terenie drogi wewnętrznej 2KDW w minimalnej odległości 2,0m od granicy z terenem 7MN, na odcinku przylegającym do terenu 7MN, na którym nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przy terenie 2KDW;
- 8) nakazie wyznaczenia granicy pasa jezdni na terenie drogi wewnętrznej 8KDW w minimalnej odległości 2,0m od granicy z terenem 13MN.

3. Wyznacza się dla zlokalizowanej poza terenami kolejowymi drogi 7KDW, przeznaczenie służące obsłudze komunikacyjnej zlokalizowanej poza granicami Planu linii kolejowej, a także obsłudze komunikacyjnej terenów innych.

### § 20. Ogólne warunki dotyczące wyznaczania miejsc postojowych

1. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną i transportową terenów z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych, z zastrzeżeniem zachowania zasad dotyczących obsługi komunikacyjnej i transportowej o jakich mowa w § 17, §18 i § 19.

2. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc postojowych przypadających na jedną działkę w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwudziestu miejsc postojowych przypadających na 1000m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku drobnych usług lub drobnego handlu lub budynku którego część stanowią drobne usługi lub drobny handel, lecz co najmniej czterech miejsc na jeden budynek.

4. Nakazuje się wyznaczanie miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi

5. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej 2 miejsc do pozostawienia rowerów przypadających na jeden budynek drobnych usług lub drobnego handlu lub budynku którego część stanowią drobne usługi lub drobny handel, w przypadku gdy powierzchnia sprzedaży lub usług przekracza 100m<sup>2</sup>.

6. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej trzech miejsc postojowych przypadających na jedną działkę w zabudowie zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

**§ 21. 1.** Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:

- 1) zasilania w ciepło z zastosowaniem do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 2;
- 2) zasilania w ciepło z zastosowaniem alternatywnych, w szczególności odnawialnych źródeł energii, traktowanych jako źródło zapewniające całkowite lub częściowe zapotrzebowanie w ciepło, z uwzględnieniem § 15, ust. 2;
- 3) zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzania ścieków bytowych z terenów zabudowy do sieci kanalizacyjnej, względnie, o ile sieci kanalizacyjnej brakuje, do zbiorników szczelnych, posiadających stosowne atesty, certyfikaty dopuszczające do stosowania, zapewniające szczelność i bezpieczeństwo użytkowania w zakresie ochrony środowiska, tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 5) odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, względnie, o ile sieci takiej brakuje do wód lub do gruntu w obrębie danej działki, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zasilania w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych poprzez sieć elektroenergetyczną, a także budowy oraz przebudowy sieci elektroenergetycznych, zgodnie ze wskazaniem gestora sieci infrastruktury elektroenergetycznej, z dopuszczeniem lokalizowania stacji transformatorowych konsumenckich oraz stacji transformatorowych gestora sieci;
- 7) przebudowy sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) wyznaczania lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych bez obowiązku zachowania linii zabudowy, z uwzględnieniem odległości określonych w przepisach odrębnych;
- 9) gospodarowania odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) wyznaczania wraz z ciągami infrastruktury technicznej odpowiadających im stref ochrony, zgodnie z aktualnymi przepisami.

2. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na zakazie:

- 1) lokalizacji w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, wynoszącego 7,5 m na stronę od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, wszelkich budynków oraz zieleni wysokiej, z zachowaniem odległości określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem dopuszczeń określonych w przepisach szczegółowych dla terenu 14MN;
- 2) odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny dróg publicznych.

3. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na nakazie realizacji zaopatrzenia w wodę do celów ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.



4. Na obszarze Planu ustala się zasady prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:

- 1) wyznaczania ciągów sieci gminnej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji i transportu drogowego, z zachowaniem zasad wyznaczania przebiegów tych sieci określonych odrębnymi przepisami;
- 2) lokalizowania przyłączy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w miejscach umożliwiającym dostęp dla odpowiednich służb z terenu ogólnodostępnego.

### **Rozdział 11.**

#### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 22. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy Szczegółowe**

##### **Rozdział 1.**

#### **Tereny 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN**

§ 23. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

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

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 20%, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 25% dla działek narożnych;
- 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25%;
- 5) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu, z zastrzeżeniem ust. 3, pkt. 4;
- 7) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych.
- 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- 3) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 9,00m;
- 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 16,00m;
- 6) nakazuje się krycie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dachami stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°, z zastrzeżeniem pkt. 7;

- 7) dopuszcza się na terenie 9MN, 12MN 13MN i 14MN krycie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dachami płaskimi;
- 8) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
- 9) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
- 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80m;
- 11) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00m;
- 12) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°, z zastrzeżeniem pkt. 13;
- 13) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla projektowanego budynku mieszkalnego na danej działce lub istniejącego budynku mieszkalnego na danej działce, o ile spełnia on warunek geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej o jakim mowa w pkt. 6;
- 14) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60m<sup>2</sup>;
- 15) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50m;
- 16) dopuszcza się krycie wiat garażowych dachami o dowolnej geometrii.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
- 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
- 4) dopuszcza się przy zachowaniu przepisów odrębnych, remonty oraz renowacje, a także przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy, istniejących na terenie 14MN budynków lub ich części zlokalizowanych w całości lub częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy.

4. Na terenie 14MN, w granicach pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV:

- 1) nakazuje się uwzględnienie zasad zgodnie z zapisami § 21, ust. 2, pkt 2, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 2;
- 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem zasad zagospodarowania i zabudowy o których mowa w § 24, ust. 1, ust. 2 i ust. 3, w przypadku skablowania i zmiany trasy linii elektroenergetycznej.

## **Rozdział 2. Teren MN/UD**

**§ 25.** Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.
2. Równorzędnym przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.
3. Dopuszcza się łączenie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 w jednym budynku.

**§ 26.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 20%;

- 3) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25%;
- 4) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 5) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych.
- 6) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.

## 2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym lub nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym z funkcją drobnych usług i drobnego handlu lub nie więcej niż jednym budynkiem drobnych usług i drobnego handlu;
- 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z funkcją drobnych usług i drobnego handlu lub budynków drobnych usług i drobnego handlu o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe, z zastrzeżeniem ust.3;
- 3) nakazuje się w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z funkcją drobnych usług i drobnego handlu lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w parterze budynku;
- 4) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
- 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z funkcją usługową lub budynków drobnych usług i drobnego handlu wynoszącej 9,00m;
- 6) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z funkcją drobnych usług i drobnego handlu wynoszącej 16,00m;
- 7) nie ogranicza się szerokości elewacji frontowej budynków drobnych usług i drobnego handlu;
- 8) nakazuje się krycie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z funkcją drobnych usług i drobnego handlu dachami płaskimi lub stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połąci dachowej od 25° do 40°;
- 9) dopuszcza się krycie budynków drobnych usług i drobnego handlu dachami o dowolnej geometrii;
- 10) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
- 11) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
- 12) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80m;
- 13) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00m;
- 14) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połąci dachowej od 25° do 40°, z zastrzeżeniem pkt. 15;
- 15) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połąci dachowej, jak dla istniejącego lub projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z funkcją usługową lub budynku usługowego na danej działce;
- 16) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60m<sup>2</sup>;
- 17) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50m;
- 18) dopuszcza się krycie wiat garażowych dachami o dowolnej geometrii.

## 3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
- 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.

### **Rozdział 3. Teren RM**

**§ 27.** Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

Przeznaczeniem terenu jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

**§ 28.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 25%;
- 3) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25%;
- 4) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 5) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych.
- 6) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, budynkami zagrodowymi, to jest związanymi z realizacją produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej i budynkami gospodarczymi, w tym pełniącymi funkcję garażu;
- 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i budynków zagrodowych, to jest związanych z realizacją produkcji rolnej, hodowlanej i ogrodniczej o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- 3) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków o jakich mowa w pkt. 2 wynoszącej 9,00m;
- 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków o jakich mowa w pkt. 2 wynoszącej 16,00m;
- 6) nakazuje się krycie budynków o jakich mowa w pkt. 2 dachami płaskimi lub stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°;
- 7) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
- 8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
- 9) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80m;
- 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00m;
- 11) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°, z zastrzeżeniem pkt. 12;
- 12) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla projektowanego budynku mieszkalnego na danej działce lub istniejącego budynku mieszkalnego na danej działce, o ile spełnia on warunek geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej o jakim mowa w pkt. 6;

- 13) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60m<sup>2</sup>;
- 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50m;
- 15) dopuszcza się krycie wiat garażowych dachami o dowolnej geometrii.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
- 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakazuje się nadbudowy budynków.

#### **Rozdział 4. Tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP**

**§ 29.** Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

Przeznaczeniem terenu jest zagospodarowanie na cele zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią, z dopuszczeniem budowy następujących urządzeń i obiektów:

- 1) chodników;
- 2) dróg rowerowych;
- 3) placów;
- 4) obiektów małej architektury, w tym w szczególności takich, jak ławki, murki, ogródki skalne, kosze na odpady, elementy oświetlenia wysokiego i niskiego, pergole, altany o konstrukcji lekkiej, to jest drewnianej lub o stalowej z wypełnieniem drewnianym lub murowanym, misy, donice, tablice pamiątkowe, pomniki;
- 5) placów zabaw i gier, lecz wyłącznie na terenie 2ZP;
- 6) pól gier i pól służących rekreacji i wypoczynkowi, lecz wyłącznie na terenie 2ZP;
- 7) sieci infrastruktury technicznej.

**§ 30.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy;
- 2) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 60%;
- 3) nakazuje się pozostawienie terenu jako ogólnodostępnego, bez możliwości jego grodzenia;
- 4) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych;

2. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków powiązanych trwale z gruntem.

#### **Rozdział 5. Teren E**

**§ 31.** Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

Przeznaczeniem terenu jest zagospodarowanie na cele infrastruktury elektroenergetycznej.

**§ 32.** Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) nie wskazuje się minimalnej ani maksymalnej intensywności zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakazuje się przekraczania maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy wynoszącego 60%;
- 3) nie ustala się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) dopuszcza się budowę ogrodzenia, lecz jedynie jeśli ogrodzenie to służy zabezpieczeniu mienia lub zapewnieniu bezpieczeństwa, a wybudowane ogrodzenie zapewnia swobodny dostęp służb gestora sieci oraz służb naprawczych;
- 5) zakazuje się nasadzania zieleni wysokiego i średniego piętra w odległościach ochronnych dla sieci, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych.

2. Dopuszcza się budowę jedynie takich budynków, w tym budynków tymczasowych i niepowiązanych trwale z gruntem, które służą realizacji obsługi infrastrukturalnej terenów i nie mają pomieszczeń na pobyt stały ludzi.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie dopuszcza się przebudowę.

#### **DZIAŁ IV. Przepisy Końcowe**

##### **§ 33.** Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze

Na obszarze Planu, na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 listopada 2015 roku, znak pisma nr GZ.tr.057 – 602 – 650/15, przeznacza się na cele nierolnicze:

- 1) 1,1780 ha gruntów rolnych klasy IIIa;
- 2) 2,9764 ha gruntów rolnych klasy IIIb.

**§ 34.** Opłaty z tytułu art. 36, ust. 4 Ustawy. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

##### **§ 35.** Podmiot wykonujący Uchwałę

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

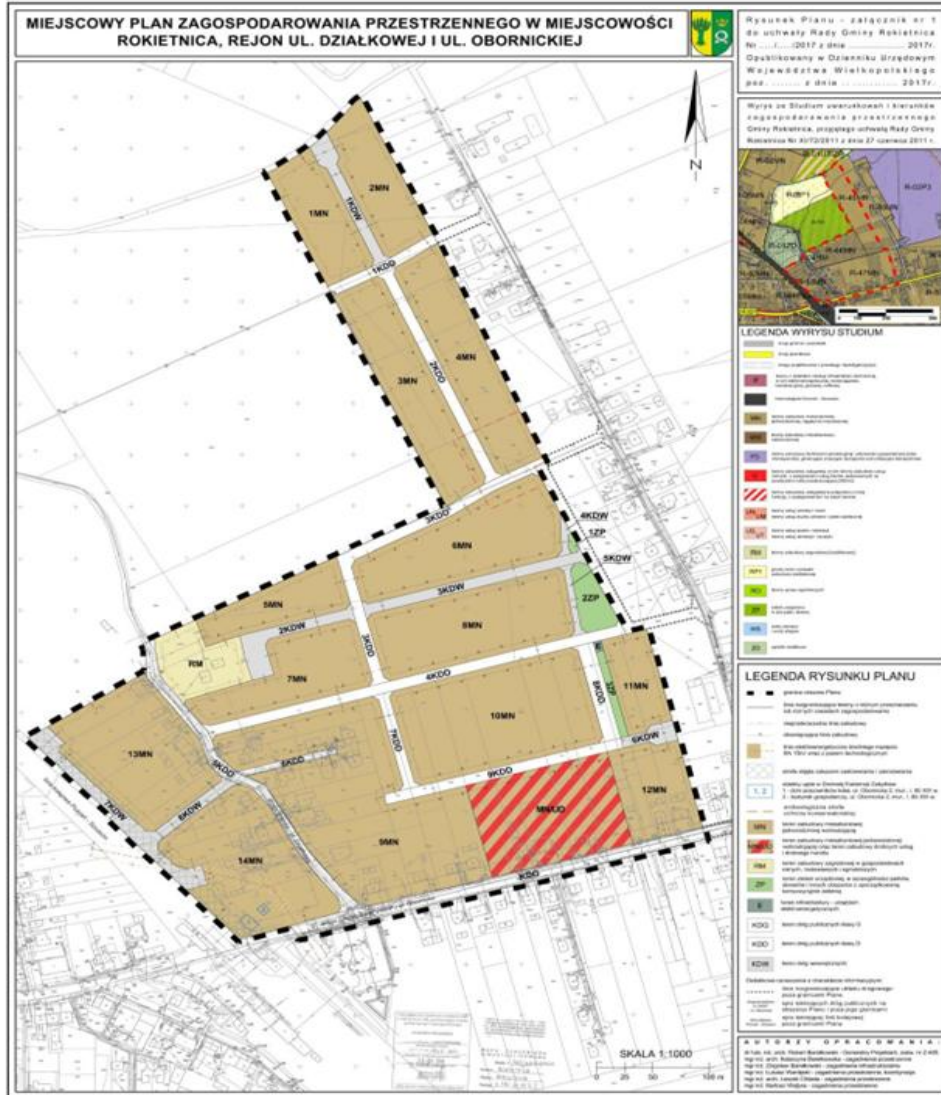
##### **§ 36.** Termin obowiązywania przepisów Uchwały

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

Przewodniczący Rady

(-) Adam Pioch

**Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XLIV/409/2017  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia 2 października 2017r.**



Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XLIV/409/2017  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia 2 października 2017r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Działkowej i ul. Obornickiej**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.)  
Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

**§ 1**

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osoby fizyczne, w ustawowo określonym terminie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

**1. Treść uwagi:**

Nie wyrażam zgody na lokalizację drogi 8KDW na działce 382 i 383. Proponowane rozwiązania  
Wariant I

1. Proponuję przeprowadzenie drogi 8KDW pomiędzy działkami 381/1 a 381/2 Jednocześnie w nawiązaniu do dyskusji w dniu 14 grudnia 2015 nad projektem planu, pozwoli właścicielom działek na których powstałaby ta droga na podział większej ilości nowych działek, o które zabiegali na spotkaniu.

Wariant II

2. Proponuję przeprowadzenie drogi KDD pomiędzy działkami 381/1 a 381/2. Drodze należy nadać rangę KDD i wyprowadzić ruch do ulicy Obornickiej. Zaplanowanie tej drogi usprawni układ komunikacyjny (dojazd z ulicy Obornickiej do nowo powstałego obszaru objętego planem). Jednocześnie w nawiązaniu do dyskusji w dniu 14 grudnia 2015 nad projektem planu pozwoli właścicielom działek na których powstałaby ta droga na podział większej ilości nowych działek o które zabiegali na spotkaniu.

**2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona**

**3. Uzasadnienie:**

ad.1. Zaproponowany podział doprowadził by do zaburzenia zaprojektowanego szkieletu komunikacyjnego – oś 1KDD – 8KDW. Ponadto, generowałby konieczność zaprojektowania pola do zawracania – „zawrotki” (min.20x20m) w zachodniej części drogi 10KDW. Przy takim przeprowadzeniu drogi na działkach 381/1 i 381/2 podział na więcej niż 2 działki byłby niemożliwy bądź wysoce utrudniony (min. pow. działki 600m<sup>2</sup>).

ad.2. Przeprowadzenie drogi w zaproponowanym kształcie generowałoby konflikt z istniejącą zabudową na działce 381/1 - bezpośredni i bliski przebieg granicy działki drogowej od ścian budynków.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną gminy drogom nadawa jest kategoria publicznej w przypadku gdy stanowią one główne osie szkieletu komunikacyjnego i będą łączyć ze sobą już istniejące drogi publiczne poza obszarem opracowania planu.

Ponadto, zgodnie z wnioskiem złożonym w ramach procedury przez Zarząd Dróg Powiatowych: "Należy ograniczyć do minimum ilość zjazdów bezpośrednich na drogę powiatową (dopuszcza się je jedynie w przypadku zabudowy plombowej lub braku możliwości wydzielenia drogi gminnej lub wewnętrznej)."



Przy takim przeprowadzeniu drogi na działkach 381/1 i 381/2 podział na więcej niż 2 działki byłby niemożliwy bądź wysoce utrudniony (min. pow. działki 600m<sup>2</sup>)

## § 2

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osoby fizyczne, w ustawowo określonym terminie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

### 1. Treść uwagi:

Nie wyrażam zgody na lokalizację drogi 8KDW na działce 382 i 383. Proponowane rozwiązania  
Wariant I

1. Proponuję przeprowadzenie drogi 8KDW pomiędzy działkami 381/1 a 381/2. Jednocześnie w nawiązaniu do dyskusji w dniu 14 grudnia 2015 nad projektem planu, pozwoli właścicielom działek na których powstałaby ta droga na podział większej ilości nowych działek, o które zabiegali na spotkaniu.

Wariant II

2. Proponuję przeprowadzenie drogi KDD pomiędzy działkami 381/1 a 381/2. Drodze należy nadać rangę KDD i wyprowadzić ruch do ulicy Obornickiej. Zaplanowanie tej drogi usprawni układ komunikacyjny (dojazd z ulicy Obornickiej do nowo powstałego obszaru objętego planem). Jednocześnie w nawiązaniu do dyskusji w dniu 14 grudnia 2015 nad projektem planu pozwoli właścicielom działek na których powstałaby ta droga na podział większej ilości nowych działek o które zabiegali na spotkaniu.

### 2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

### 3. Uzasadnienie:

ad.1. Zaproponowany podział doprowadził by do zaburzenia zaprojektowanego szkieletu komunikacyjnego – oś 1KDD – 8KDW. Ponadto, generowałby konieczność zaprojektowania pola do zawracania – „zawrotki” (min.20x20m) w zachodniej części drogi 10KDW. Przy takim przeprowadzeniu drogi na działkach 381/1 i 381/2 podział na więcej niż 2 działki na każdej z nich (na terenie 10MN) byłby niemożliwy bądź wysoce utrudniony (min. pow. działki 600m<sup>2</sup>)

ad.2. Przeprowadzenie drogi w zaproponowanym kształcie generowałoby konflikt z istniejącą zabudową na działce 381/1 - bezpośredni i bliski przebieg granicy działki drogowej od ścian budynków.

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną gminy drogom nadawa jest kategoria publicznej w przypadku gdy stanowią one główne osie szkieletu komunikacyjnego i będą łączyć ze sobą już istniejące drogi publiczne poza obszarem opracowania planu.

Ponadto, zgodnie z wnioskiem złożonym w ramach procedury przez Zarząd Dróg Powiatowych: "Należy ograniczyć do minimum ilość zjazdów bezpośrednich na drogę powiatową (dopuszcza się je jedynie w przypadku zabudowy plombowej lub braku możliwości wydzielenia drogi gminnej lub wewnętrznej)."

Przy takim przeprowadzeniu drogi na działkach 381/1 i 381/2 podział na więcej niż 2 działki na każdej z nich (na terenie 10MN i 2 na terenie 9MN) byłby niemożliwy bądź wysoce utrudniony (min. pow. działki 600m<sup>2</sup>).

**§ 3**

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osoby fizyczne, w ustawowo określonym terminie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

**1. Treść uwagi:**

W związku z tworzeniem planu zagospodarowania rejonu ulicy Obornickiej i wyłożenia planu uprzejmie prosimy o dopuszczenie na działce nr 381/2, której jesteśmy właścicielami zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

**2. Rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona****3. Uzasadnienie:**

Ustalenia Studium dopuszczają dla tego obszaru, jako funkcję mogącą towarzyszyć zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowę drobnych usług i drobnego handlu. Taka też funkcja, obok mieszkaniowej jednorodzinnej, została przewidziana na przedmiotowym terenie. Jej obszar został jednak ograniczony do południowej części działki (teren od strony ul. Obornickiej), dla pozostałej części działki przewiduje się wyłącznie zabudowę mieszkaniową jednorodziną i fragment drogi wewnętrznej.

**§ 4**

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

**1. Treść uwagi:**

1. Proszę o przesunięcie urządzenia energetycznego E na teren działki oznaczonej w planie 1ZP lub 2ZP.

2. W tej chwili mamy jedną niezabudowaną działkę od strony ulicy Obornickiej przez którą możemy połączyć drogę wewnętrzną z ulicą Obornicką. Proszę rozważyć poprowadzenie drogi publicznej właśnie tą działką 381/2 lub dwiema 381/1 i 381/2 po połowie. W takiej sytuacji otworzy się szerszy dostęp do powiększyć wskaźnik procentowy zabudowy z 20 do 25% na wszystkich działkach kanalizacji i innych mediów w szczególności jak pamiętam większego przekroju gazociągu i kanalizacji.

3. Proszę powiększyć wskaźnik procentowy zabudowy z 20 do 25% na wszystkich działkach.

4. Proszę o zwężenie dróg wewnętrznych (10KDW, 8KDW ) do szerokości 8 m jest to wystarczające i praktykowane w podobnych miejscach w naszej gminie.

**2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona****3. Uzasadnienie:**

ad. 1. Brak uzasadnienia do zmiany lokalizacji terenu E – teren infrastruktury – urządzeń elektroenergetycznych. Jego obecna lokalizacja została uznana za najbardziej zasadną: wąska działka, łatwość i bezkolizyjność obsługi przez służby energetyczne, bezpośrednie położenie przy projektowanej drodze publicznej.

ad. 2. Przeprowadzenie drogi w połowie na działce 381/1 i w połowie na działce 381/2 generowałoby konflikt z istniejącą zabudową na działce 381/1 - bezpośredni i bliski przebieg granicy działki drogowej od ścian budynków. Z kolei poprowadzenie drogi wyłącznie na działce 381/2 powodowało by że możliwości inwestycyjne w jej granicach byłyby znacznie ograniczone lub uniemożliwione.

Ponadto, zgodnie z wnioskiem złożonym w ramach procedury przez Zarząd Dróg Powiatowych: "Należy ograniczyć do minimum ilość zjazdów bezpośrednich na drogę powiatową (dopuszcza się

je jedynie w przypadku zabudowy plombowej lub braku możliwości wydzielenia drogi gminnej lub wewnętrznej)."

ad.3. Dla ustalonej w projekcie planu minimalnej powierzchni działek 600m<sup>2</sup> ustalenia Studium wyznaczają, że wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną oraz nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną. Takie też ustalenia zawarte są w projekcie planu.

ad.4. Zaprojektowana szerokość 10m dla dróg w liniach rozgraniczających jest minimalną i optymalną szerokością dla wyznaczenia w przekroju chodnika – jedni – chodnika, a tym samym zapewnienia sprawnej i bezpiecznej komunikacji, w tym bezproblemowego umożliwienia dostępu służbom porządkowym i ratowniczym.

## § 5

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

#### 1. Treść uwagi:

Jako właściciel działki nr 390/7 mieszczącej się przy ul. Witkowej 27 wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Działkowej i Obornickiej. Wnioskuje o połączenie drogi 1KDW z drogą 3KDW w taki sposób aby zostały one przekształcone w drogę publiczną, mającą bezpośrednie połączenie z istniejącą już ul. Witkową oraz planowaną drogą 1KDD (będącą drogą publiczną) również bezpośrednio połączoną z ul. Witkową zgodnie z rysunkiem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego pisma. Ponadto jak wszyscy wiemy droga wjazdowa/wyjazdowa z ul. Witkowej na ul. Obornicką jest bardzo wąska. Z trudnością mijają się samochody osobowe. Dodatkowym utrudnieniem, są również samochody ciężarowe (TIR-y), które dostarczają towar do istniejących na ul. Witkowej firm, m.in. Tomplyt oraz Varia. W przypadku „spotkania” na drodze TIR-a wjazd lub wyjazd z ul. Witkowej jest praktycznie niemożliwy nawet dla samochodów osobowych. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obecnym stanie spowoduje bardzo duży wzrost natężenia ruchu pojazdów mechanicznych (zarówno samochodów osobowych jak i przede wszystkim samochodów ciężarowych dostarczających m.in. materiały budowlane na tereny budów) na ul. Witkowej co jeszcze bardziej utrudni wjazd/wyjazd na ul. Obornicką. W związku z powyższym wnioskuje o zaprojektowanie drogi wjazdowej na teren objęty planem zagospodarowania przestrzennego bezpośrednio z ul. Obornickiej, np. poprzez wytyczenie wyjazdu na ul. Obornicką bezpośrednio z planowanej drogi 10 KDW.

#### 2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

#### 3. Uzasadnienie:

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną gminy drogom nadawane jest kategoria publicznej w przypadku gdy stanowią one główne osie szkieletu komunikacyjnego i będą łączyć ze sobą już istniejące drogi publiczne poza obszarem opracowania planu. Wskazane w uwadze drogi są drogami wyznaczonymi wyłącznie w celu obsługi terenów 1MN-4MN.

Przeprowadzenie drogi łączącej drogę 10KDW z drogą KDG (ul. Obornicka) jest możliwe wyłącznie w dwóch miejscach: poprzez działkę 381/1 i 378, gdyż nie są one obecnie zabudowane od strony ul. Obornickiej. Jednak poprowadzenie drogi na jednej z tych działek spowodowałoby że możliwości inwestycyjne w jej granicach byłyby znacznie ograniczone lub uniemożliwione.

Ponadto, zgodnie z wnioskiem złożonym w ramach procedury przez Zarząd Dróg Powiatowych: "Należy ograniczyć do minimum ilość zjazdów bezpośrednich na drogę powiatową (dopuszcza się je jedynie w przypadku zabudowy plombowej lub braku możliwości wydzielenia drogi gminnej lub wewnętrznej)."

## § 6

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

**1. Treść uwagi:**

Proponuję:

1. inny przebieg połączenia komunikacyjnego w obszarze 10MN polegający na połączeniu dróg 2KDD i 10KDW pasem drogowym wytyczonym w równych częściach szerokości na działkach nr 378 i 379. Uzasadnienie:

- zachodzi obawa, że odcinek drogi 10KDW biegnący przez działkę 380/2 może nie być uruchomiony ze względu na nieregulowane sprawy spadkowe

- duże wątpliwości budzi również uruchomienie proponowanej drogi 9KDW

Z obu tych względów działki nr 379, 378, 374/1, 374/2 nie miałyby dojazdu z proponowanej drogi 10KDW;

2. Zmniejszenie szerokości dróg wewnętrznych obsługujących tereny 9MN, 10MN, 11 MN z 10 m do 8 m, ze względu na to, że będą obciążone tylko niewielkim ruchem lokalnym.

**2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona****3. Uzasadnienie:**

ad.1. Zaproponowany podział doprowadził by do zaburzenia zaprojektowanego szkieletu komunikacyjnego – oś 1KDW – 7KDW – 9KDW (w przypadku gdy intencją wnoszącego uwagę była zmiana lokalizacji przebiegu drogi 9KDW). Droga 9KDW została wyznaczona w granicach działek 376 i 377 z uwagi faktu ich małych szerokości i jednocześnie braku możliwości ich wykorzystania na cele zabudowy mieszkaniowej. Nie ma uzasadnienia aby w tak bliskiej odległości od drogi 9KDW (jeżeli z kolei taka była intencja wnoszącego uwagę) wyznaczać nową, równoległą drogę. W tym przypadku, z uwagi na konieczne do wyznaczenia linii zabudowy od drogi 9KDW i od wnioskowanej drogi, możliwości inwestycyjne na działce 378, w ramach terenu 10MN byłyby znacznie ograniczone, bądź uniemożliwione.

ad.2. Zaprojektowana szerokość 10m dla dróg w liniach rozgraniczających jest minimalną i optymalną szerokością dla wyznaczenia w przekroju chodnika – jedni – chodnika, a tym samym zapewnienia sprawnej i bezpiecznej komunikacji, w tym bezproblemowego umożliwienia dostępu służbom porządkowym i ratowniczym.

## § 7

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

**1. Treść uwagi:**

Proponuję:

1. inny przebieg połączenia komunikacyjnego w obszarze 10MN polegający na połączeniu dróg 2KDD i 10KDW pasem drogowym wytyczonym w równych częściach szerokości na działkach nr 378 i 379.

Uzasadnienie propozycji:

- zachodzi obawa, że odcinek drogi 10KDW biegnący przez działkę 380/2 może nie być uruchomiony ze względu na nieregulowane sprawy spadkowe

- duże wątpliwości budzi również uruchomienie proponowanej drogi 9KDW

Z obu tych względów działki nr 379, 378, 374/1, 374/2 nie miałyby dojazdu z proponowanej drogi 10KDW;

2. Zmniejszenie szerokości dróg wewnętrznych obsługujących tereny 9MN, 10MN, 11 MN z 10 m do 8 m, ze względu na to, że będą obciążone tylko niewielkim ruchem lokalnym.
3. zwiększenie maksymalnego wskaźnika zabudowy do 25% ze względu na wielkość działek na terenach 9MN, 10MN i 11MN.

**2. Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**3. Uzasadnienie:**

ad.1. Zaproponowany podział doprowadził by do zaburzenia zaprojektowanego szkieletu komunikacyjnego – oś 1KDW – 7KDW – 9KDW (w przypadku gdy intencją wnoszącego uwagę była zmiana lokalizacji przebiegu drogi 9KDW). Droga 9KDW została wyznaczona w granicach działek 376 i 377 z uwagi faktu ich małych szerokości i jednocześnie braku możliwości ich wykorzystania na cele zabudowy mieszkaniowej. Niema uzasadnienia aby w tak bliskiej odległości od drogi 9KDW (jeżeli z kolei taka była intencja wnoszącego uwagę) wyznaczać nową, równoległą drogę. W tym przypadku, z uwagi na konieczne do wyznaczenia linii zabudowy od drogi 9KDW i od wnioskowanej drogi, możliwości inwestycyjne na działce 378, w ramach terenu 10MN byłyby znacznie ograniczone, bądź uniemożliwione.

ad.2. Zaprojektowana szerokość 10m dla dróg w liniach rozgraniczających jest minimalną i optymalną szerokością dla wyznaczenia w przekroju chodnika – jedni – chodnika, a tym samym zapewnienia sprawnej i bezpiecznej komunikacji, w tym bezproblemowego umożliwienia dostępu służbom porządkowym i ratowniczym.

ad.3. Dla ustalonej w projekcie planu minimalnej powierzchni działek 600m<sup>2</sup> ustalenia Studium wyznaczają, że wskaźnik intensywności zabudowy nie powinien być wyższy, niż 20% na działkach posiadających jedną krawędź – granicę z drogą publiczną oraz nie powinien być wyższy, niż 25% na działkach posiadających więcej, niż jedną krawędź – granicę z drogą publiczną. Takie też ustalenia zawarte są w projekcie planu.

**§ 8**

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

**1. Treść uwagi:**

Jako właściciel działki nr 389/4 mieszczącej się przy ul. Witkowej wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Działkowej i Obornickiej. Wnioskuje o połączenie drogi 1 KDW z drogą 3 KDW w taki sposób aby zostały one przekształcone w drogę publiczną, mającą bezpośrednie połączenie z istniejącą już ul. Witkową oraz planowaną drogą 1KDD (będącą drogą publiczną) również bezpośrednio połączoną z ul. Witkową zgodnie z rysunkiem stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego pisma. Wnioskuje również o możliwość budowy budynków i wjazdów na posesje od drogi 1 KDD. Ponadto jak wszyscy wiemy droga wjazdowa/wyjazdowa z ul. Witkowej na ul. Obornicką jest bardzo wąska. Z trudnością mijają się samochody osobowe. Dodatkowym utrudnieniem, są również samochody ciężarowe (TIR-y), które dostarczają towar do istniejących na ul. Witkowej firm, m.in. Tompłyt oraz Varia. W przypadku „spotkania” na drodze TIR-a wjazd lub wyjazd z ul. Witkowej jest praktycznie niemożliwy nawet dla samochodów osobowych. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obecnym stanie spowoduje bardzo duży wzrost natężenia ruchu pojazdów mechanicznych (zarówno samochodów osobowych jak i przede wszystkim samochodów ciężarowych dostarczających m.in. materiały budowlane na tereny budów) na ul. Witkowej co jeszcze bardziej utrudni wjazd/wyjazd na ul. Obornicką. W związku z powyższym wnioskuje o zaprojektowanie drogi wjazdowej na teren objęty planem zagospodarowania przestrzennego bezpośrednio z ul. Obornickiej, np. poprzez wytyczenie wjazdu na ul. Obornicką bezpośrednio z planowanej drogi 10 KDW.

**2. Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona**3. Uzasadnienie:**

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną gminy drogom nadawa jest kategoria publicznej w przypadku gdy stanowią one główne osie szkieletu komunikacyjnego i będą łączyć ze sobą już istniejące drogi publiczne poza obszarem opracowania planu. Wskazane w uwadze drogi są drogami wyznaczonymi wyłącznie w celu obsługi terenów 1MN-4MN.

Dla terenu 2MN i 4MN ustalono obowiązującą linię zabudowy od strony drogi 1KDW zgodnie z racjonalnym kształtowaniem przestrzeni. Zatem od strony drogi 1KDW na terenach 3MN i 4MN należy wyznaczyć front działki. Przeprowadzenie drogi łączącej drogę 10KDW z drogą KDG (ul. Obornicka) jest możliwe wyłącznie w dwóch miejscach: poprzez działkę 381/1 i 378, gdyż nie są one obecnie zabudowane od strony ul. Obornickiej

Jednak poprowadzenie drogi na jednej z tych działek powodowałoby że możliwości inwestycyjne w jej granicach byłyby znacznie ograniczone lub uniemożliwione.

Ponadto, zgodnie z wnioskiem złożonym w ramach procedury przez Zarząd Dróg Powiatowych: "Należy ograniczyć do minimum ilość zjazdów bezpośrednich na drogę powiatową (dopuszcza się je jedynie w przypadku zabudowy plombowej lub braku możliwości wydzielenia drogi gminnej lub wewnętrznej)."

**§ 9****Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.****1. Treść uwagi:**

Jestem właścicielką działki 390/8 i wnoszę uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Działkowej i Obornickiej,

1. Wnoszę o połączenie drogi 1KDW z drogą 3KDW w taki sposób, aby zostały one przekształcone w drogę gminną, mające bezpośrednie połączenie z istniejącą już ulicą Witkową oraz planowaną drogą 1KDD (będącą drogą publiczną) również bezpośrednio połączoną z ulicą Witkową.

2. Wnoszę, aby pas ziemi oznaczony na planie numerem 3MN miał szerokość 30 m.

3. W związku z tym, że ulica Witkowa jest bardzo wąska i z trudem mijają się dwa samochody osobowe. Dodatkowym utrudnieniem są również samochody ciężarowe także typu TIR-y, które dostarczają towar do Vari i Tompłyt. W przypadku spotkania na drodze TIR-a wjazd lub wyjazd jest bardzo utrudniony w związku z planowanym nowym zabudowaniem terenu między ulicą Obornicką a Działkową, wnoszę o zaplanowanie nowej drogi wyjazdowej o zaplanowanie nowej drogi wyjazdowej i wjazdowej z ulicy Obornickiej.

**2. Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona**3. Uzasadnienie:**

ad.1. Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną gminy drogom nadawa jest kategoria publicznej w przypadku gdy stanowią one główne osie szkieletu komunikacyjnego i będą łączyć ze sobą już istniejące drogi publiczne poza obszarem opracowania planu. Wskazane w uwadze drogi są drogami wyznaczonymi wyłącznie w celu obsługi terenów 1MN-4MN.

ad.2. Brak możliwości rozpatrzenia uwagi: zieleni (tereny zieleni urządzonej) oznaczone są w planie symbolem ZP a nie tak jak wskazuje wnoszący uwagę MN. Wskazany symbol 3MN odnosi się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Trudno zatem zinterpretować o jaki teren chodzi oraz w jaki sposób miałby być on poszerzony.

ad.3. Przeprowadzenie nowej drogi łączącej się z drogą KDG (ul. Obornicka) jest możliwe wyłącznie w dwóch miejscach: poprzez działkę 381/1 i 378, gdyż nie są one obecnie zabudowane od strony ul. Obornickiej. Jednak poprowadzenie drogi na jednej z tych działek spowodowałoby że możliwości inwestycyjne w jej granicach byłyby znacznie ograniczone lub uniemożliwione. Ponadto, zgodnie z wnioskiem złożonym w ramach procedury przez Zarząd Dróg Powiatowych: "Należy ograniczyć do minimum ilość zjazdów bezpośrednich na drogę powiatową (dopuszcza się je jedynie w przypadku zabudowy plombowej lub braku możliwości wydzielenia drogi gminnej lub wewnętrznej)."

#### § 10

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osoby fizyczne, w ustawowo określonym terminie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

##### 1. Treść uwagi:

Jesteśmy współwłaścicielami 3 działek o nr 399/3 o pow. 0,0880 ha, 399/4 o pow. 0,0649 ha, 399/5 o pow. 0,0650.

W 2012 r. roku dokonano podziału 2 nieruchomości przez właścicieli:

1. osoba fizyczna działka nr 398/1 na 398/4, 398/5, 398/6 i 398/7.

2. osoba fizyczna działka nr 399/1 na 399/3, 399/4, 399/5.

W/w działki zostały oznaczone w planie symbolem 13MN. Podziału nieruchomości dokonano z warunkiem ustanowienia służebności gruntowej dla działek nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi gminnej ul. Działkowej.

Działka nr 398/7 została ustanowiona drogą ze służebnością dostępu do działek nr 398/5, 398/6, 399/4, 399/5.

ad.1. Decyzja zatwierdzająca podział nr RG.6831.64a.2012 z dnia 15.10.2012 r.

ad. 2. Decyzja zatwierdzająca podział Nr RG. 6831.64. 2012 z dnia 15.10.2012 r.

W/w właściciele otrzymali decyzję o warunkach zabudowy Nr RG. 6730.45.2012 z dnia 12.06.2012 r. ustalając warunki dla 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce 399/1, 398/1.

Uwagi i pytania:

- 1) czy wydana decyzja o warunkach zabudowy będzie obowiązywała w nowym projekcie planu?
- 2) czy dla wydzielonych 5 działek będzie można uzyskać pozwolenie na budowę dwóch garaży?
- 3) czy decyzje podziałowe dla dwóch nieruchomości pozostaną aktualne w planie?
- 4) czy w związku z poszerzeniem drogi wewnętrznej 12KDW nr dz. 398/7 z 5 m do 10 m, będzie wymagało ponownego podziału?
- 5) czy poszerzenie drogi wewnętrznej nr 398/7 12KDW o 5 m z sąsiedniej działki nr 398/2 będzie wymagało zgody właściciela o służebność przejazdu i przechodu?
- 6) proponujemy zmianę w projekcie planu miejscowego przez przedłużenie w linii prostej granicę działek 398/6 i 399/2 drogi 11KDW z zachowaniem 10 m szerokości;
- 7) czy w związku z punktem 6 trzeba będzie przeprowadzić podział działek?
- 8) proponujemy zmianę w planie miejscowym przedłużenie linii granicy działek 398/5 i 398/6 w linii prostej do drogi 11KDW z zachowaniem szerokości 10 m.
- 9) Czy w związku z pkt 8 trzeba będzie przeprowadzić podział poszczególnych działek?

##### 2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

##### 3. Uzasadnienie:

ad.1 – ad. 5, ad.7 i ad.9. Punkty zawierają pytania które nie stanowią uwag, zatem pozostawia się je bez rozstrzygnięcia:

ad. 6 i ad. 8. Plan nie zajmuje się kwestią konkretnych podziałów geodezyjnych i takich podziałów nie przeprowadza. Wprowadzać może jednak zasady w jakich te podziały mogą zostać przeprowadzone na poszczególnych terenach. Wnioskowane podziały geodezyjne można

przeprowadzić poza trybem opracowania projektu planu jeżeli będą one zgodne z jego ustaleniami.

#### § 11

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osoby fizyczne, w ustawowo określonym terminie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

**1. Treść uwagi:**

W przypadku braku akceptacji do zgłoszonych uwag w dniu 18.01.2016 r. wnoszę o uwzględnienie zmniejszenia minimalnej szerokości drogi 8KDW na działce 382 i 383 z 10 m do 8 m i drogi 10KDW z 10 m do 8 m na całej jej długości. Jednocześnie proszę o uwzględnienie zapisu w uchwale w §19 minimalnej szerokości drogi wewnętrznej 8 m na terenach dróg wewnętrznych 8KDW i 10KDW. Po zmniejszeniu szerokości drogi 10KDW o 2 metry, proszę o przesunięcie skrajnej granicy 10KDW w kierunku terenu 9MN.

**2. Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**3. Uzasadnienie:**

Zaprojektowana szerokość 10m dla dróg w liniach rozgraniczających jest minimalną i optymalną szerokością dla wyznaczenia w przekroju chodnika – jezdni – chodnika, a tym samym zapewnienia sprawnej i bezpiecznej komunikacji, w tym bezproblemowego umożliwienia dostępu służbom porządkowym i ratowniczym.

#### § 12

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: Stowarzyszenie Witkowa, w ustawowo określonym terminie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

**1. Treść uwagi:**

W związku z wyłożeniem do wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w nawiązaniu do dyskusji publicznej nad planem, która miała miejsce w urzędzie gminy Rokietnica, Stowarzyszenie WITKOWA zgłasza swoje zastrzeżenia. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ul. Działkowej i Obornickiej zakłada lokalizację na tym terenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Niestety w naszym odczuciu projekt w żaden sposób nie podnosi kwestii rozwiązań komunikacyjnych dla przedmiotowego obszaru. Jesteśmy zdania, że w planie nie uwzględniono faktu, że wraz z lokalizacją budynków mieszkalnych należy zapewnić godziwy dojazd do nich. Przy rozwiązaniu w zaproponowanym planie duża część ruchu samochodowego obciąży ulicę Witkową. Warto wspomnieć, że szerokość ulicy Witkowej przy wyjeździe do ul. Obornickiej wynosi 6 metrów. Już przy obecnym natężeniu ruchu skrzyżowanie to jest bardzo niebezpieczne i nie wyobrażamy sobie sytuacji, gdy ruch na ul. Witkowej wzrośnie wielokrotnie. Jest to szczególnie istotne z punktu widzenia pieszych, dla których nie ma tam już po prostu miejsca. W związku z powyższym postulujemy o zaprojektowanie dodatkowego wjazdu od ul. Obornickiej na teren objęty projektem planu z wykorzystaniem jednej z obecnie niezabudowanych działek (lub ich części, w przypadku poprowadzenia takiej drogi przy częściowym wykorzystaniu działki już zabudowanej) np. dz. 381/2 lub dz. 378. Pragniemy zwrócić uwagę, że jeśli nie pochylimy się z góry nad tym problemem, to rozwiązanie go w przyszłości może się okazać niemożliwe.

**2. Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona



**3. Uzasadnienie:**

Przeprowadzenie nowej drogi łączącej się z drogą KDG (ul. Obornicka) jest możliwe wyłącznie w dwóch miejscach: poprzez działkę 381/1 i 378, gdyż nie są one obecnie zabudowane od strony ul. Obornickiej. Jednak poprowadzenie drogi na jednej z tych działek powodowałoby że możliwości inwestycyjne w jej granicach byłyby znacznie ograniczone lub uniemożliwione.

Ponadto, zgodnie z wnioskiem złożonym w ramach procedury przez Zarząd Dróg Powiatowych: "Należy ograniczyć do minimum ilość zjazdów bezpośrednich na drogę powiatową (dopuszcza się je jedynie w przypadku zabudowy plombowej lub braku możliwości wydzielenia drogi gminnej lub wewnętrznej)."

**§ 13**

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

**1. Treść uwagi:**

Uwaga nr 1, dotycząca dróg 3KDW i 2KDW: Nie zgadzam się na zaprojektowanie dróg 3KDW i 2KDW wyłącznie na działce 391/7. Drogi 3KDW i 2KDW powinny być zaprojektowane w granicy działek 391/7 i 390/5.

Uzasadnienie: zaplanowany już w odrębnym planie miejscowym odcinek drogi, który łączy drogę 3KDW z ul. Witkową i którego przedłużeniem ma być droga 3KDW i dalej 2KDW, zaprojektowany został w obecnym kształcie tylko ze względu na istniejące formy zabudowy i zagospodarowania terenu na działce 390/5. Po ominięciu utrudnień droga ta miała być prowadzona w granicy działek 391/7 i 390/5 (dalej konsekwentnie 390/4). Drogi 3KDW i 2 KDW będą służyły do obsługi tych działek a także drogi 1KDW, a zatem naturalnym rozwiązaniem jest zaprojektowanie ich w granicy działek.

Uwaga nr 2, dotycząca dróg 3KDW i 2KDW: zmiana klasyfikacji dróg 3KDW i 2KDW z dróg wewnętrznych na drogi publiczne klasy D, oznaczane w projekcie planu symbolem KDD.

Uzasadnienie: projektowana droga, składająca się z 3KDW i 2KDW, będzie tworzyła ciąg komunikacyjny pomiędzy ul. Witkową a drogą 1KDW, a w przyszłości - na co wskazuje obecny projekt planu - również z ul. Boczną i Działkową. Droga ta nie może zatem być traktowana jedynie jako droga wewnętrzna i jako taka projektowana, ponieważ tworzyć ona będzie istotny element układu komunikacyjnego.

**2. Rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona****3. Uzasadnienie:**

ad.1 – częściowo pozytywnie, częściowo negatywnie

Przebieg dróg 2KDW i 3KDW został w możliwie racjonalny sposób zmieniony, tak aby w maksymalnym stopniu oś drogi przebiegała w granicy podziału geodezyjnego.

ad.2 – negatywnie

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną gminy drogom nadawana jest kategoria publicznej w przypadku gdy stanowią one główne osie szkieletu komunikacyjnego i będą łączyć ze sobą już istniejące drogi publiczne poza obszarem opracowania planu. Wskazane w uwadze drogi oraz droga 1KDW są drogami wyznaczonymi wyłącznie w celu obsługi terenów 1MN-4MN.

**§ 14**

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osoby fizyczne, w ustawowo określonym terminie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

**1. Treść uwagi:**

W przypadku braku akceptacji zgłoszonych uwag, zawartych w piśmie złożonym w UG w Rokietnicy dnia 25.01.2016 r., wnoszę o uwzględnienie zmniejszenia minimalnej szerokości drogi 8KDW na działce 382 i 383 z 10 metrów do 8 metrów oraz drogi 10KDW z 10 metrów do 8 metrów na całej jej długości. Jednocześnie proszę o uwzględnienie zapisu w uchwale w paragrafie 19 minimalnej szerokości drogi wewnętrznej 8 metrów na terenach dróg wewnętrznych 8KDW i 10KDW.

**2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona****3. Uzasadnienie:**

Zaprojektowana szerokość 10m dla dróg w liniach rozgraniczających jest minimalną i optymalną szerokością dla wyznaczenia w przekroju chodnika – jezdni – chodnika, a tym samym zapewnienia sprawnej i bezpiecznej komunikacji, w tym bezproblemowego umożliwienia dostępu służbom porządkowym i ratowniczym.

**§ 15**

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osoby fizyczne, w ustawowo określonym terminie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu.

**1. Treść uwagi:**

Wnoszę o zmianę kwalifikacji drogi 8KDW i 10KDW ze statusu drogi wewnętrznej na drogę gminną. Układ tych dróg połączony jest z siecią dróg publicznych, jest otwarty dla publicznego i prywatnego transportu, a korzystanie z nich nie jest ograniczone do indywidualnie oznaczonej grupy osób.

Zgodnie z art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeśli część nieruchomości przeznaczona została na drogę publiczną, a właściciel, dokona z własnej inicjatywy jej podziału (np. na mniejsze działki celem ich odsprzedaży), to wydzielona w ten sposób droga automatycznie przechodzi na własność gminy. Dlatego nie wyrażamy zgody na zakwalifikowanie tej drogi jako wewnętrznej, gdyż będzie ona ogólnodostępna, a korzystać z niej będzie nieoznaczona liczba potencjalnych użytkowników, na podobnych zasadach jak z dróg wybudowanych i utrzymywanych przez samorząd lub inne podmioty publiczne. Podstawą zakwalifikowania wyżej wymienionej drogi jako gminnej, jest jej ogólna dostępność i możliwość korzystania z niej nieograniczonej liczby użytkowników. Nadmienię, że jako właściciel nieruchomości (działka o nr 383), w przypadku ustanowienia na mojej działce drogi jakiegokolwiek kategorii, będę występować do Urzędu Gminy o stosowne odszkodowanie - rekompensatę, za wywłaszczenie terenu /zgodnie z aktualnymi przepisami prawa - np. wyrok z 15 stycznia 2013 r. wydany przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie (sygn. akt II SA/OI 1314/12)/.

**2. Rozstrzygnięcie: uwaga w części nieuwzględniona****3. Uzasadnienie:**

Zmiana przeznaczenia drogi 8KDW na drogę publiczną klasy dojazdowej (D). Drogę 10KDW pozostawia się w dotychczasowym przeznaczeniu. Zmiana przeznaczenia części drogi 9KDW (w tym zlokalizowanej na terenie wnioskowanej działki nr 383) na drogę publiczną klasy dojazdowej (D)

**§ 16**

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osoby fizyczne, w ustawowo określonym terminie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu.

**1. Treść uwagi:**

Składamy uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica rejon ul. Działkowej i ul. Obornickiej w zakresie zmiany określenia drogi z terenu dróg wewnętrznych o symbolu 7KDW i 8KDW na teren dróg publicznych klasy D o symbolu 7KDD i 8 KDD. Uzasadniamy tym, że w przyszłości z dróg będą korzystali właściciele dużej ilości działek. Nieruchomości nasza znajdują się rejonie określonym symbolem 14MN.

**2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona****3. Uzasadnienie:**

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną gminy drogom nadawa jest kategoria publicznych w przypadku gdy stanowią one główne osie szkieletu komunikacyjnego i będą łączyć ze sobą już istniejące drogi publiczne poza obszarem opracowania planu. Wskazane w uwadze drogi są drogami wyznaczonymi w celu obsługi terenów 13MN i 14MN i to wyłącznie ich tylnich części.

**§ 17**

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

**1. Treść uwagi:**

Wnoszę do wyżej wymienionego projektu MPZP uwagę dotyczącą drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDW, projektowaną na działce o nr ewidencyjnym 391/7. Nie zgadzam się na zaklasyfikowanie drogi 1KDW jako drogi wewnętrznej i wnioskuję o zmianę klasyfikacji drogi 1KDW z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy D, oznaczaną w projekcie planu symbolem KDD.

Uzasadnienie: projektowana droga 1KDW stanowi naturalne przedłużenie drogi 2KDD, w związku z tym powinna zachować taki sam status jak droga 2KDD. Droga 1KDW projektowana jest z takimi samymi parametrami co droga 2KDD i służyć będzie do obsłużenia znacznej ilości działek (nawet ok.12), stąd powinna ona mieć rangę publicznej drogi dojazdowej a nie jedynie drogi wewnętrznej.

**2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona****3. Uzasadnienie:**

Zgodnie z aktualną polityką przestrzenną gminy drogom nadawa jest kategoria publicznych w przypadku gdy stanowią one główne osie szkieletu komunikacyjnego i będą łączyć ze sobą już istniejące drogi publiczne poza obszarem opracowania planu. Wskazana w uwadze droga jest drogą wyznaczoną wyłącznie w celu obsługi terenów 1MN i 2MN zlokalizowanych w całości na działce nr ewid. 391/7, dlatego projektowana droga 1KDW wyznaczona została do obsługi projektowanych terenów zabudowy 1MN i 2MN zlokalizowanych na tej samej działce.

**Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XLIV/409/2017  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia 2 października 2017r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Działkowej i ul. Obornickiej, 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 2017 r. poz. 1073)

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** 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.