



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 12 czerwca 2017 r.

Poz. 4377

### UCHWAŁA NR XXXVIII/368/2017 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 29 maja 2017 r.

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Tęczowej, ul. Poranek i ul. Świt**

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 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XIX/192/2016 Rady Gminy Rokietnica z dnia 21 marca 2016 r., Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Tęczowej, ul. Poranek i ul. Świt, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do przechowywania pojazdów oraz materiałów, narzędzi i sprzętu służących do obsługi budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować minimum 75% ściany elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych, dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;

6) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 4) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia poza nie pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów i schodów zewnętrznych z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z zachowaniem ustaleń w planie, z zastrzeżeniem pkt 3, 4;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości, liczby kondygnacji w przypadku rozbudowy;
- 4) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy pod warunkiem zachowania dotychczasowej odległości od granicy pasa drogowego;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod dojeżdża, dojazdy, poszerzanie dróg publicznych, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 7) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków.

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

- 1) nakaz, aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu, nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U – kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie stosowania środków technicznych lub technologicznych mających na celu ochronę przed hałasem.

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

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

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

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”, obejmującego cały obszar planu.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz uzgadniania lokalizacji budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,25 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) liczbę kondygnacji:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
  - b) budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
- 6) maksymalną wysokość do najwyższego punktu dachu:
  - a) budynków mieszkalnych – 9,5 m,
  - b) budynków gospodarczych oraz garażowo-gospodarczych – 6,0 m;
- 7) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
- 9) kolor minimum 80% powierzchni elewacji budynku - biel, odcienie beżów, szarości lub zastosowanych materiałów budowlanych;
- 10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej co najmniej dwóch miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych;
- 11) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 1MN – z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD lub z ulicy Koszycy, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) terenu 2MN – z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 3KDD,
  - c) terenu 3MN – z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD,

- d) terenu 4MN - z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 3KDD, z zastrzeżeniem lit. e,
- e) dla działki budowlanej nie posiadającej bezpośredniego dostępu do publicznych dróg dojazdowych 1KDD, 3KDD, położonej na terenie 4MN, dopuszczenie obsługi komunikacyjnej z drogi powiatowej nr 2425P – ulicy Kolejowej, zlokalizowanej poza granicą obszaru planu.

**§ 13.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku usługowego wolnostojącego lub dobudowanego do budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie przeznaczenia nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego pod funkcję usługową, zlokalizowaną w parterze budynku;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) liczbę kondygnacji:
  - a) budynku mieszkalnego – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;
  - b) budynków usługowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) maksymalną wysokość do najwyższego punktu dachu:
  - a) budynku mieszkalnego – 9,5 m,
  - b) budynku usługowego, budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – 6,0 m;
- 9) geometrię dachów:
  - a) budynku mieszkalnego i usługowego – dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
  - b) budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych – dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 11) kolor minimum 80% powierzchni elewacji budynku - biel, odcienie beżów, szarości lub zastosowanych materiałów budowlanych;
- 12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, wliczając w to miejsca postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych, co najmniej:
  - a) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsca postojowego na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub lokali usługowych;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD lub z ulicy Koszycy, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

**§ 14.** Dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczonego na rysunku planu symbolem E, ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z funkcją terenu z zastrzeżeniem §4 pkt 5,

4) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2KDD, 3KDD.

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

- 1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu oraz rozbiórki sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, bez naruszania interesu osób trzecich;
- 5) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie realizacji kontenerowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach o minimalnej powierzchni 50,0 m<sup>2</sup> oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 8) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 17.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15 %.

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

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

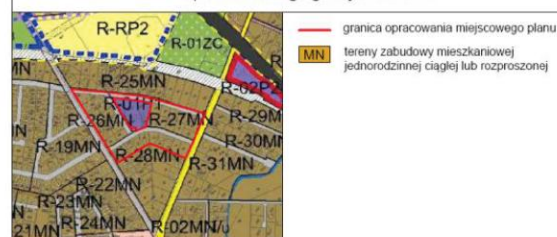
Przewodniczący  
Rady Gminy Rokietnica  
(-) Adam Pioch

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI ROKIETNICA,  
REJON UL. TĘCZOWEJ, UL. PORANEK I UL. ŚWIT

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXXVIII/368/2017  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia 29 maja 2017 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego gminy Rokietnica



Oznaczenia

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- E - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach złoza wód termalnych "Tarnowo Podgórne GT-1"

Skala:  
1 : 1000



API Sp. z o.o.  
architektura, planowanie, inwestycje  
60-792 Poznań, ul. Wojskowa 6/B6  
tel. 61 2230908, e-mail: biuro@apiszoo.pl

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XXXVIII/368/2017  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia 29 maja 2017 r.

#### **Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica**

##### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Tęczowej, ul. Poranek i ul. Świt**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 poz. 778 z późn. zm.)

Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

#### **§ 1**

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 grudnia 2016 r. do 27 stycznia 2017 r. W dniu 16 stycznia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Uwagi do projektu zmiany planu można było składać w nieprzekraczalnym terminie do dnia 13 lutego 2017 r. W związku z wyłączeniem z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przeznaczonego pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U, plan miejscowy został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24.03.2017 r. do 24.04.2017 r. w siedzibie Urzędu Gminy Rokietnica. W dniu 03.04.2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10.05.2017 r.

#### **§2**

W ustawowym terminie pierwszego jak i drugiego wyłożenia nie została wniesiona żadna uwaga, w związku z czym Rada Gminy Rokietnica nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o którym mowa w art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XXXVIII/368/2017  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia 29 maja 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY GMINY ROKIETNICA**

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

**§ 1**

**Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej**

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego 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 planu wydatków na wieloletnie plany inwestycyjne lub wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych.
3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie plany inwestycyjne lub wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych.
4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.**

**Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.**

Finansowanie inwestycji odbywać się będzie poprzez:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) 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.