



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 11 kwietnia 2017 r.

Poz. 3238

### UCHWAŁA NR XXXVI/344/2017 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 27 marca 2017 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rostworowo dla działek nr 74/35÷74/55 oraz część działek nr 74/66 i 74/67 – etap I**

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 2016 r. poz. 778, ze zm.)<sup>2)</sup>, 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 Rostworowo dla działek nr 74/35÷74/55 oraz część działek nr 74/66 i 74/67 – etap I, 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 Rostworowo.

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, 1948.

<sup>2)</sup> Tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778. Zmiany do ustawy z 2016 roku poz. 904, 961, 1250, 1579.

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połaci są nachylone pod kątem nie większym, niż 12°;
- 2) 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;
- 3) kącie nachylenia połaci dachowej – należy przez to rozumieć, wyrażony w stopniach, kąt jaki powstaje pomiędzy umowną płaszczyzną poziomą a płaszczyzną wyznaczaną przez wierzchnie elementy pokrycia dachu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć umowną linię definiującą minimalną odległość, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć umowną linię definiującą obowiązującą odległość, w jakiej nakazuje się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu;
- 6) przepisie odrębnym – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne, niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą Uchwałę;
- 7) 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;
- 8) szerokości działki – należy przez to rozumieć odległość minimalną między bokami granicy działki prostopadłymi lub zbliżonymi do prostopadłych do frontu działki, z zastrzeżeniem, że jest to odległość minimalna między tymi dwoma bokami, przy czym w przypadku działki narożnej do określenia szerokości działki obiera się najbliższe położone pary boków, których wzajemne położenie najbardziej zbliżone jest do równoległego;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomość, część nieruchomości bądź grupę nieruchomości i ich części, dla których ustalono wspólne przeznaczenie;
- 10) trwałym nośniku informacji – należy przez to rozumieć szyldy oraz inne elementy zawierające informacje nie będące reklamą;
- 11) trwałym nośniku reklamy – należy przez to rozumieć tablicę reklamową, względnie urządzenie reklamowe nie będące szyldem;
- 12) 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.
- 13) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć teren zabudowy usług różnych, to jest wszystkich pól działalności klasyfikowanych w przepisach odrębnych jako usługi.

### **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 umownym wskazującym przeznaczenie jest literowe oznaczenie na końcu każdego kodu terenu.

3. Objaśnienia, 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/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz teren zabudowy usługowej;
- 3) 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) 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 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 ładu przestrzennego**

§ 6. Zakazuje się budowania i montażu wolnostojących trwałych nośników reklamowych.

#### **Rozdział 3.**

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

§ 7. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, których realizacja powodowałaby jakiegokolwiek przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Zakazuje się prowadzenia działalności, których oddziaływanie mogłoby powodować jakiegokolwiek przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. 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 i spełniają wymogi określone w ust. 1 i ust. 2.

5. Zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi nie wynikających z decyzji administracyjnych wydawanych dla przedsięwzięć budowlanych.

6. Zakazuje się ingerencji w konfigurację terenu niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym Uchwałą, oraz niezgodnej z wydaną prawomocną decyzją administracyjną służącą inwestycji.

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

8. 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.

9. Nakazuje się traktowanie w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego wskazanych w Planie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz terenów zabudowy usługowej MN/U, jak tereny mieszkaniowo-usługowe 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 znajduje się stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

2. Teren wymieniony w ust. 1 podlega ochronie konserwatorskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla wskazanego w ust. 1 stanowiska archeologicznego, w granicach wskazanej na Rysunku Planu archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej, nakazuje się prowadzenie archeologicznych badań wykopaliskowych wyprzedzających zabudowę i zagospodarowanie terenu.

4. Nakazuje się uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków, na prowadzenie wskazanych w ust.3 badań przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

#### **Rozdział 5.**

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

§ 9. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie dotyczy.

#### **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. Nakazuje się jedynie takie podziały terenów zabudowy, które:

- 1) skutkują wydzieleniem działki o powierzchni nie mniejszej niż 800m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 18,00m na terenie 1MN, 2MN i 3MN oraz na terenie 1MN/U i 2MN/U 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 1MN/U i 2MN/U w przypadku gdy na danej działce realizowana będzie wyłącznie zabudowa usługowa lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z zabudową usługową;
- 3) pozwalają na realizację przeznaczenia terenu.

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

## 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:

- 1) zakazie sytuowania trwałych nośników informacji oraz innych obiektów budowlanych w sposób niezgodny z przepisami odrębnymi, a także w sposób ograniczający widoczność użytkowników układu drogowego i utrudniający percepcję znaków drogowych poziomych i pionowych, w tym drogowskazów, umieszczanych w ramach istniejącego i projektowanego układu drogowego na terenach dostępnych publicznie;
- 2) zakazie kształtowania oświetlenia terenów położonych na obszarze Planu, niebędących terenami komunikacji i transportu drogowego w sposób pogarszający warunki widoczności bądź inne warunki techniczne na drogach;
- 3) nakazie dostosowania układu drogowego do warunków technicznych i użytkowych wynikających z wprowadzanego sposobu użytkowania i przeznaczenia terenów przez podmiot wprowadzający ten sposób użytkowania bądź przeznaczenia terenów;
- 4) nakazie kształtowania geometrii skrzyżowań, wjazdów i wyjazdów w sposób zapewniający bezpieczeństwo i należytą widoczność, w tym w szczególności zapewnienie widoczności przez odpowiednie ukształtowanie trójkątów widoczności u zbiegu ulic lub dróg, a także wjazdów i wyjazdów;
- 5) 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 wewnętrzne

1. Wyznacza się symbol KDW określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren dróg wewnętrznych.

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

- 1) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o minimalnej szerokości 10,0m;
- 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 przystaniające 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.

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

1. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc postojowych dla samochodów osobowych przypadających na jedną działkę w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

2. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwudziestu pięciu miejsc postojowych dla samochodów osobowych przypadających na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku usługowego, lecz nie mniej niż piętnastu miejsc postojowych na jeden budynek.

3. Nakazuje się, wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc postojowych dla motocykli przypadających na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku usługowego, lecz nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden budynek.

4. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej 10 miejsc do pozostawienia rowerów przypadających na jeden budynek usługowy.

§ 19. 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;
- 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 stosowania zbiorników szczelnych na ścieki wykonywanych na budowie;

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, najdogodniej w miejscach dostępnych przez odpowiednie służby z terenu ogólnodostępnego.

### **Rozdział 11.**

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

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

### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy Szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Tereny 1MN, 2MN, 3MN**

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

Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca.

§ 22. 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 30%;
- 5) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 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 jednorodzinnym wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- 3) dopuszcza się wykonywanie podpiwniczeń jedynie w przypadku kiedy pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 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 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 istniejącego lub projektowanego budynku mieszkalnego na danej działce;
- 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 2.** **Tereny 1MN/U, 2MN/U**

**§ 23.** 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 usługowa.
3. Dopuszcza się łączenie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 w jednym budynku.

**§ 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 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej realizowanej łącznie na jednej działce wynoszący 20%, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej realizowanej łącznie na jednej działce wynoszący 25% dla działek narożnych;
- 4) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej wynoszący 25%, z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej wynoszący 30% dla działek narożnych;
- 6) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej realizowanej łącznie na jednej działce nie niższy niż 30%;
- 7) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy usługowej nie niższy niż 25%;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 9) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych.
- 10) 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 usługową lub nie więcej niż dwoma budynkami usługowymi;
- 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z funkcją usługową 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 usługową lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w parterze budynku;
- 4) dopuszcza się budowę budynków usługowych o jednej kondygnacji nadziemnej;
- 5) dopuszcza się wykonywanie podpiwniczeń jedynie w przypadku kiedy pozwalają na to warunki gruntowo-wodne;
- 6) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z funkcją usługową wynoszącej 9,00m;
- 7) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków usługowych wynoszącej 4,80m;
- 8) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z funkcją usługową wynoszącej 16,00m;
- 9) nie ogranicza się szerokości elewacji frontowej budynków usługowych.
- 10) nakazuje się krycie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z funkcją usługową dachami płaskimi lub stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°;
- 11) dopuszcza się krycie budynków usługowych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°;
- 12) 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;
- 13) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
- 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80m;
- 15) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00m;
- 16) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°, z zastrzeżeniem pkt. 17;

- 17) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla istniejącego lub projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z funkcją usługową lub budynku usługowego na danej działce;
- 18) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60m<sup>2</sup>;
- 19) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50m;
- 20) 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.

#### **DZIAŁ IV. Przepisy Końcowe**

**§ 25.** 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%.

**§ 26.** Podmiot wykonujący Uchwałę

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

**§ 27.** Termin obowiązywania przepisów Uchwały

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Rokietnica  
(-) Adam Pioch



Załącznik nr 2  
do UCHWAŁY Nr XXXVI/344/2017  
RADY GMINY ROKIETNICA  
z dnia 27 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w miejscowości Rostworowo dla działek nr 74/35+74/55 oraz część działek nr  
74/66 i 74/67 – etap I**

W ustawowo wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu planu, w związku z czym Rada Gminy Rokietnica nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

Załącznik nr 3  
do UCHWAŁY Nr XXXVI/344/2017  
RADY GMINY ROKIETNICA  
z dnia 27 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w  
miejscowości Rostworowo dla działek nr 74/35÷74/55 oraz część działek nr 74/66 i 74/67 – etap I,  
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 2016 r. poz. 778 ze zm.)

Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

**§ 1** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2** 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.