



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 15 października 2025 r.

Poz. 7198

UCHWAŁA NR XXIII/216/2025 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 29 września 2025 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko i w miejscowości Starzyny w rej. ul. Kościuszki i ul. Rynkowej – etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

§ 1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko i w miejscowości Starzyny w rej. ul. Kościuszki i ul. Rynkowej – etap 1 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., ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:2000;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- 4) Załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu oraz Załącznik nr 4.

§ 2. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budowli rolniczej, wiaty oraz ściany zewnętrznej nadziemnej kondygnacji budynku od linii rozgraniczającej tereny, przy czym okapy, gzymsy, balkony, zadaszenia wejściowe, schody zewnętrzne, pochylnie mogą wykraczać poza tą linię o nie więcej niż 1,5 m;

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami 1MNW i 2MNW;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem RZM;
- 3) tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone symbolami od 1RNR do 4RNR;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;
- 5) teren lasu, oznaczony symbolem L;
- 6) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem ZN;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami od 1KR do 3KR;
- 8) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budowli rolniczych, budynków i wiat zgodnie z liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów małej architektury;
- 2) wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%.

3. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
- 2) przebudowę lub nadbudowę części budynków wykraczających poza linie zabudowy;
- 3) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych planem z wyjątkiem terenów: L, RZM, od 1RNR do 4RNR.

4. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) ogrodzeń z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) tablic i urządzeń reklamowych.

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

- 1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zagospodarowanych terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach 1MNW i 2MNW,
 - b) zabudowy zagrodowej na terenie RZM;
- 2) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie i przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w trakcie prowadzenia robót ziemnych przy realizacji inwestycji, związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach terenów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr AZP 51-26/8 oraz nr AZP 51-26/9, wskazanych na rysunku planu, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w zakresie zgodnym z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) jednego budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,
 - c) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy 50%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 20%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego z dachem stromym nie większą niż 8,4 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 6) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalnego: dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dachu o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
 - b) budynku gospodarczo-garażowego: dach płaski lub dach stromy,
 - c) wiat: dowolną;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem RZM ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich;
 - c) budowli rolniczych;
 - d) wiat;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 1,2;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy 30%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego nie większą niż 8,4 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat: nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynków magazynowych, inwentarskich i budowli rolniczych: nie większą niż 12 m;

6) geometrię dachów:

- a) budynku mieszkalnego: dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dachu o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
- b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub strome,
- c) budynków magazynowych, inwentarskich i wiat: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45°;

7) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów gruntów ornych oraz upraw, oznaczonych symbolami od 1RNR do 4RNR ustala się:

- 1) użytkowanie gruntów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych oraz urządzeń budowlanych z nimi związanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych, o ile ich lokalizacja nie naruszy przepisów odrębnych, w tym w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem WS ustala się:

- 1) użytkowanie wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §17 pkt 3,
- 2) dopuszczenie umacniania brzegów w sposób umożliwiający wegetację,
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej,
- 4) dopuszczenie lokalizacji kładek i przepustów.

§ 11. W zakresie zasad zagospodarowania terenu lasu, oznaczonego symbolem L ustala się gospodarowanie gruntami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem ZN ustala się:

- 1) zachowanie zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania samochodów.

§ 13. W zakresie zasad zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami od 1KR do 3KR ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. W zakresie zasad zagospodarowania terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z lokalizacji terenów objętych planem w granicach złoża wód termalnych nr 15707 „Tarnowo Podgórne GT-1”.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) nie określa się zasad scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z:

- 1) lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacji sieci drenarskiej, z dopuszczeniem jej przebudowy przy uzyskaniu stosownych pozwoleń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizacji istniejącego rowu, oznaczonego symbolem WS, z dopuszczeniem zmiany jego przebiegu lub skanalizowaniem rowu przy zachowaniu jego ciągłości i przepustowości;
- 4) przebiegu rurociągu naftowego DN500, dla którego obowiązuje strefa bezpieczeństwa wyznaczona w odległości 8m od osi rurociągu oraz z przebiegu rurociągu naftowego DN800, dla którego obowiązuje strefa bezpieczeństwa wyznaczona w odległości 10 m od osi rurociągu.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem, z zastrzeżeniem, że ich realizacja nie będzie wymagać zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz użytków rolnych klasy III na cele nierolnicze;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie stosowania niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy osiągalnej cieplnej w skojarzeniu nie większej niż 150 kW na terenach RZM i RNR, z wyłączeniem użytków rolnych klasy III;
- 6) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

§ 19. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 20. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Rokietnica uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

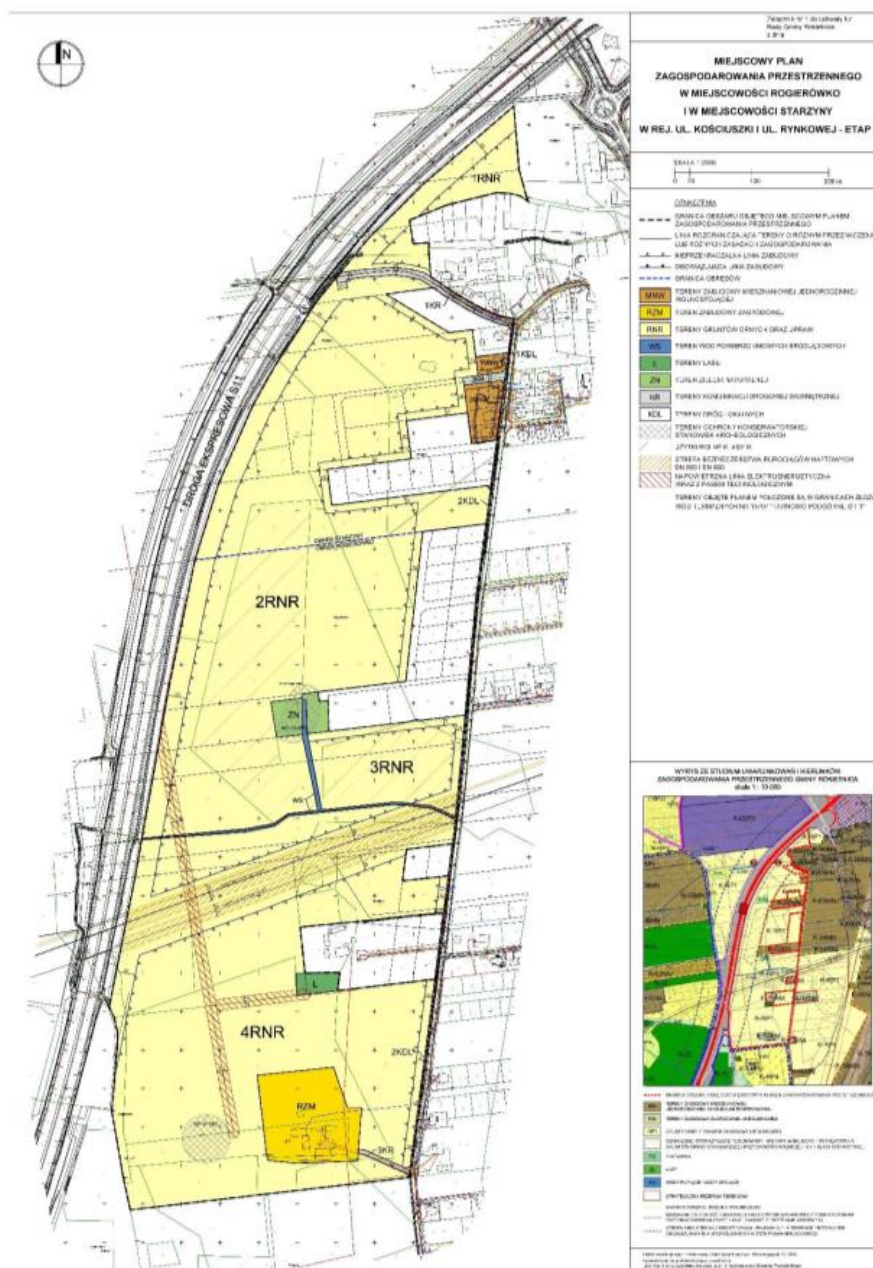
§ 21. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Rokietnica
(-) Izabela Dziamska

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIII/216/2025
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 29 września 2025 r.



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIII/216/2025
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 29 września 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Rogierówko i w miejscowości Starzyny
w rej. ul. Kościuszki i ul. Rynkowej – etap 1**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

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

1. Treść uwagi:

dot. obszaru całego planu

Wydłużenie etapu konsultacji o 3 miesiące.

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 1

3. Uzasadnienie:

Wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu odbywa się za zachowaniem terminów oraz sposobów informowania interesariuszy wskazanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.

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

1. Treść uwagi:

dot. działki nr 9/12, teren 4RNR

Wyłączenie działki z opracowania planu, celem późniejszego zagospodarowania pod budynek mieszkalny jednorodzinny.

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 2

3. Uzasadnienie:

Z opracowania planu zostały wyłączone działki, dla których wydane zostały decyzje administracyjne lub położone w sąsiedztwie zwartej zabudowy miejscowości Starzyny. Przedmiotowa działka położona jest w zwartym areale gruntów rolnych. W północnej części działki przebiegają rurociągi naftowe DN 500 i dn 800 wraz ze strefą bezpieczeństwa.

§ 3.

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

1. Treść uwagi:

dot. działki nr 23/6, teren 2RNR

Wyłączenie działki z opracowania planu.

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 3

3. Uzasadnienie:

Z opracowania planu zostały wyłączone działki, dla których wydane zostały decyzje administracyjne lub położone w sąsiedztwie zwartej zabudowy miejscowości Starzyny. Przedmiotowa działka położona jest w zwartym areale gruntów rolnych.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXIII/216/2025
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 29 września 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Rogierówko i w miejscowości Starzyny w rej. ul. Kościuszki i ul. Rynkowej –
etap 1 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 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. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez:

- 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.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXIII/216/2025
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 29 września 2025 r.

Załącznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę