



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 4 lutego 2025 r.

Poz. 1118

UCHWAŁA NR XIV/134/2025 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 27 stycznia 2025 r.

w sprawie: w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rostworowo w rej. ul. Sobockiej i ul. Ogrodowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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:

Rozdział 1. Przepisy Ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rostworowo w rej. ul. Sobockiej i ul. Ogrodowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Rokietnica Nr XI/72/2011 z dnia 27 czerwca 2011 r. ze zm., a dla terenów elektrowni słonecznej (PEF) stosuje się art. 67 ust. 3 pkt 2 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.), zgodnie z którym nie ma obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium w tym zakresie.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku gospodarczo – garażowym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;
- 2) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;

- 3) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku lub wiatę oraz budowlę lokalizowane na terenach **1PEF - 3PEF**, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu;
- 5) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część nieprzezierna stanowi nie mniej niż 50% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;
- 7) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 8) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rokietnica;
- 10) „zabudowie” – należy przez to rozumieć zabudowę budynkami lub wiatami.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowym i cyfrowym;
- 5) strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów elektrowni słonecznej;
- 7) pas techniczny rowu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW - 2MNW**;
- 2) tereny elektrowni słonecznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1PEF – 3PEF**;
- 3) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN - 3RN**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD – 3KDD**;
- 6) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KR**.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

- 1) ustala się sytuowanie budynków, wiat oraz budowli lokalizowanych na terenach **1PEF - 3PEF** zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m² na elewacji oraz 1 m² na ogrodzeniu,

b) lokalizację obiektów małej architektury wyłącznie na terenach **MNW** i **PEF**, o wysokości pojedynczego obiektu nie większej niż 4,0 m;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 2,
- b) lokalizacji szyldów w postaci ekranów LED lub ruchomych obrazów multimedialnych,
- c) lokalizacji ogrodzeń z przęsłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych,
- d) lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 2,0 m, z wyłączeniem ogrodzeń formowanych z zieleni naturalnej,
- e) lokalizacji ogrodzeń na terenach **WS**, **KDD**, **KR**,
- f) stosowania urządzeń zabezpieczających ruch pieszych i rowerzystów w kolorystyce innej niż odcienie szarości,
- g) lokalizacji budynków gospodarczo - garażowych wykonanych z przęsłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustala się:

- a) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **MNW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) zachowanie wód powierzchniowych płynących i rowów jako otwartych, z dopuszczeniem przebudowy, przy zachowaniu ich ciągłości i przepustowości, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zagospodarowanie zieleni wszystkich wolnych od utwardzenia powierzchni gruntu na terenach dróg, z uwzględnieniem wymagań sieci infrastruktury technicznej oraz przepisów odrębnych;

2) zakazuje się:

- a) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nawodnych,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem:
 - inwestycji celu publicznego,
 - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach **1PEF** – **3PEF**.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków i oznaczonych na rysunku planu, w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MNW** - **2MNW**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz nie więcej niż jednego budynku gospodarczo – garażowego lub jednej wiaty,

- b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6 na terenie **1MNW**,
 - nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,3 na terenie **2MNW**,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki:
 - nie więcej niż 20% na terenie **1MNW**,
 - nie więcej niż 10% na terenie **2MNW**,
- e) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo – garażowego lub powierzchnię wiaty po obrysie: nie więcej niż 60 m²,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60% powierzchni działki,
- g) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych: 9,0 m przy dachach stromych lub 4,0 m przy dachach płaskich i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: 5,50 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
- h) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych: strome - dwu- lub wielospadowe, o kątach nachylenia połaci 30° - 45°,
 - dla budynków gospodarczo – garażowych i wiat: płaskie lub strome o kątach nachylenia połaci 30° - 45°,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) obsługę komunikacyjną z drogi **KR** lub z drogi gminnej - ul. Sobockiej, graniczącej z obszarem planu,
- k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny,
- l) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż:
 - 1500 m² na terenie **1MNW**, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - 3200 m² na terenie **2MNW**, z zastrzeżeniem tiret trzecie,
 - ustalenia zawarte w tiret pierwsze i drugie nie dotyczą wydzielania działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) dla budynków mieszkalnych realizację dachów płaskich, przy czym łączna powierzchnia przekrycia dachami płaskimi nie może przekroczyć 25% całej powierzchni zadaszeń budynku,
- b) przebudowę istniejących budynków,
- c) rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących,
- d) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu,
- e) lokalizację w ramach budynku mieszkalnego 1 kondygnacji podziemnej, przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia budynków i izolacji wodnej.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1PEF – 3PEF**:

1) ustala się:

- a) lokalizację elektrowni słonecznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną,
- b) lokalizację kontenerowych stacji transformatorowych,

- c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0 i nie więcej niż 0,01,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 1%, przy czym do tej wartości wlicza się wyłącznie powierzchnię zajmowaną przez kontenerowe stacje transformatorowe,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki,
- f) wysokość paneli fotowoltaicznych oraz kontenerowych stacji transformatorowych nie większą niż 5,0 m,
- g) geometrię dachów kontenerowych stacji transformatorowych: płaskie,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych wyznaczonych w planie, w tym poprzez dojścia i dojazdy,
- j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na 3 zatrudnionych przy obsłudze elektrowni słonecznej,

2) dopuszcza się lokalizację dojść i dojazdów.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RN - 3RN**:

1) ustala się:

- a) użytkowanie gruntów rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2,
- b) dostęp do terenów z dróg wyznaczonych w planie;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- b) lokalizację zbiorników wodnych, związanych z przeznaczeniem terenów;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS**:

1) ustala się:

- a) użytkowanie wód powierzchniowych śródlądowych, istniejącego rowu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2,
- b) dostęp do terenu z dróg wyznaczonych w planie, w tym poprzez tereny **RN** oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

2) dopuszcza się:

- a) umacnianie brzegów, w sposób umożliwiający vegetację,
- b) lokalizację obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej,
- c) lokalizację kładek i przepustów.

§ 13. 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Samicy Kierskiej;
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru planu koncesją nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, ważnej do dnia 12.04.2029 r.

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy na terenach **1RN – 3RN, WS, 1KDD – 3KDD, KR**;
- 2) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów elektrowni słonecznej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) pas techniczny rowu o szerokości 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach którego zakazuje się realizacji zieleni wysokiej;
- 4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

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

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
 - d) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - e) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wykonywanie na wszystkich terenach robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem nienaruszania przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
 - b) lokalizację stacji transformatorowych i przepompowni ścieków, z zastrzeżeniem nienaruszania przepisów odrębnych dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 17. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu;

- 2) ustalenia § 5 pkt 2 lit. a) i lit. b), § 5 pkt 3 lit. a) - lit. e), zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3. Przepisy Końcowe

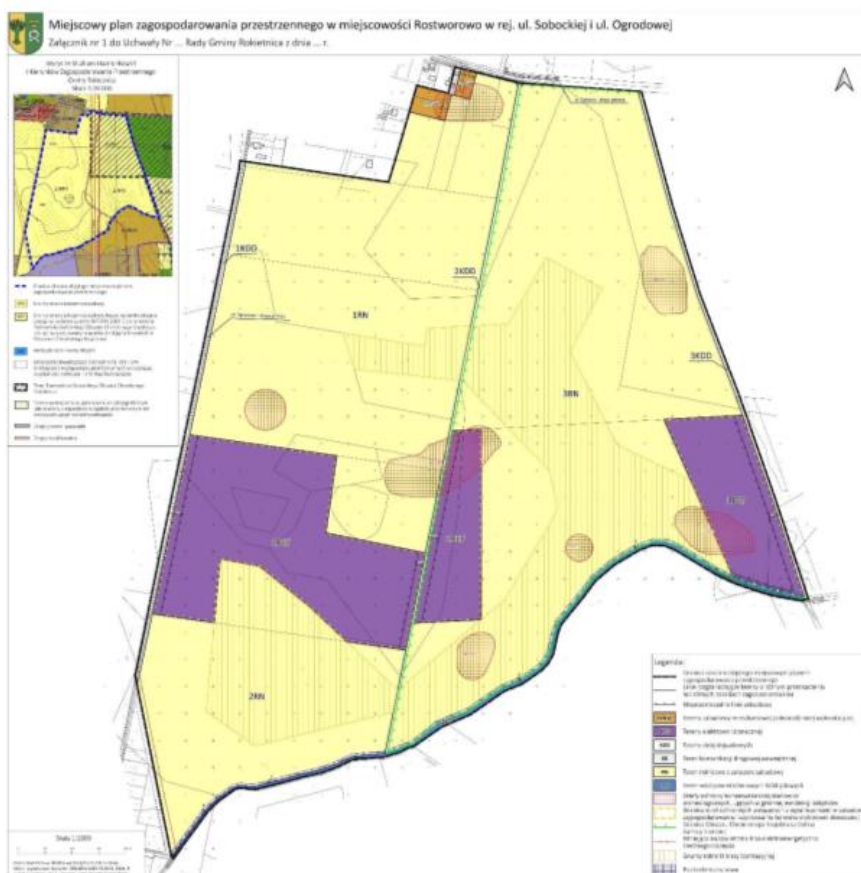
§ 18. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

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

§ 20. 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 XIV/134/2025
RADY GMINY ROKIETNICA
z dnia 27 stycznia 2025 r.**



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XIV/134/2025
RADY GMINY ROKIETNICA
z dnia 27 stycznia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Rostworowo w rej. ul. Sobockiej i ul. Ogrodowej**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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:

Uwzględnienie przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Rokietnica możliwość zagospodarowania działki nr 56/1, obręb Rostworowo przy ulicy Ogrodowej jako obszar zabudowy pod nieuciążliwą działalność gospodarczą, np. budynki nieuciążliwej produkcji, usług, magazyny, składy oraz budynki towarzyszące jako zaplecza biurowo-socjalne, oraz mieszkalne dla obsługi osób prowadzących działalność gospodarczą. Przedmiotowa działka nie posiada wysokiej klasy bonitacyjnej - zdecydowana większość terenu ma klasę V i tym samym nie stanowi wartościowy grunt rolny umożliwiający prowadzenie dochodowej i rozwojowej działalności rolniczej. Działka ta nie stanowi też istotny element krajobrazowy, który należy chronić. Otoczenie Doliny Samicy jako obszar Natury 2000 znajduje się w znacznej odległości. Dopuszczenie zagospodarowania działki 56/1 jako kontynuacji istniejącej zabudowy przemysłowo-gospodarczej w pasie wzdłuż ulicy Topolowej w Bytkowie i później ogrodowej od strony Rostworowa nie zakłóca lokalne walory widokowo - krajobrazowe. Z drugiej strony wspomniana ulica Ogrodowa zapewnia bardzo dobrą komunikację do głównych dróg w gminie, bliskie sąsiedztwo Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych zapewni wystarczające uzbrojenie terenu w media i tym samym teren staje się atrakcyjny dla aktywizacji gospodarczej, która może przynieść Gminie Rokietnica realnie więcej przychodu niż z niskoefektywnej działalności rolniczej.

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 1

3. Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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.), plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica - działka nr geod. 56/1, obręb Rostworowo zlokalizowana jest w ramach terenów gruntów ornych z zakazem zabudowy (oznaczenie RP2). Dopuszczenie na przedmiotowej działce zabudowy naruszałoby ww. ustalenia Studium i powodowało naruszenie zasad sporządzania planu.

§ 2.

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

1. Treść uwagi:

Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rostworowo w rej. ul. Sobockiej i ul. Ogrodowej wnoszę o zmianę zapisów o przeznaczeniu działki 62/11, obręb Rostworowo. Wg projektu planu Miejscowego działka oznaczona jest jako teren 1 RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Wnoszę o zmianę przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej podobnie jak na sąsiednim terenie oznaczonym jako 1 MW i 2MW. Na przedmiotowej działce uzyskano już wcześniej decyzję o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Na działce sąsiedniej nr 62/10 również znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny. Dodatkowo na działkach sąsiadujących od strony zachodniej uchwalany jest miejscowy plan umożliwiający zabudowę mieszkalną jednorodziną. Mając na uwadze powyższe przedmiotowa działka nr 62/11 staje się pustym obszarem zamkniętym niemal z trzech stron zabudową mieszkalną i tym samym nie nadającym się do racjonalnego użytkowania rolniczego, tym bardziej że posiada niską klasę RV. Dopuszczenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej na działce 62/11 stanowić będzie kontynuację zabudowy sąsiedniej i sensowne zamknięcie osiedla między ulicą Ogrodową oraz Sobocką.

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 2

3. Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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), plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica - działka nr geod. 62/11, obręb Rostworowo zlokalizowana jest w ramach terenów gruntów ornych z zakazem zabudowy (oznaczenie RP2). Dopuszczenie na przedmiotowej działce zabudowy naruszałoby ww. ustalenia Studium i powodowało naruszenie zasad sporządzania planu.

§ 3.

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

1. Treść uwagi:

Wnoszę o wyłączenie z opracowania planu części działki o nr ewid. 62/5, obręb Rostworowo, która to zgodnie z ustaleniami projektu planu przeznaczona została jako tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem 1RN.

Wprowadzone przeznaczenie części działki o nr 62/5 w projekcie planu jest sprzeczne z założonym sposobem zagospodarowania terenu.

Na mocy prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy nr RZP.6730.392.2020 wystąpiono w dniu 22 grudnia 2021 r. o wydanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Starosta Poznański w dniu 14.02.2022 wydał pozytywną decyzję nr 596/22 zatwierdzającą projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego dwulokalowego, wskazanego do realizacji na części działki o nr ewid. 65/2, obręb Rostworowo, gmina Rokietnica. Ten stan rzeczy został usankcjonowany w ustaleniach planu, wprowadzając dla części działki o nr ewid. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem 2MNW.

Jednakże, ustalenia planu dla pozostałej części działki wprowadzają tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem 1RN. Takie ustalenie całkowicie uniemożliwia zagospodarowanie terenu w sposób inny niż rolniczy, pomimo iż uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne pozwalają na przeznaczenie omawianego terenu pod budownictwo mieszkaniowe. W bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego obszaru występują zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana na działkach o nr ewid. 62/1, 61/31, 62/10. Jednocześnie, w północnej części działki o nr ewid. 62/5 realizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Pozostawienie pozostałej części działki 62/5 pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy staje się również bezzasadne z punktu przydatności powierzchni tego terenu do produkcji rolniczej. Pozostawienie obszaru o powierzchni 0,89 ha, bez pośredniego dostępu do drogi, jest nieuzasadnione ekonomicznie, tym samym nie opłacalne dla prowadzenia produkcji rolniczej.

Docelowo planuje się realizację zabudowy mieszkaniowej w kontynuacji do powstającej już zabudowy w północnej części działki o nr ewid. 62/5, jako zabezpieczenie terenu dla kolejnego pokolenia.

Wobec powyższego, wnoszę o wyłączenie z opracowania planu części działki o nr ewid. 62/5, obręb Rostworowo, w obszarze wskazanym na załączniku graficznym, która to zgodnie z ustaleniami projektu planu przeznaczona została jako tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem 1RN.

Propozycja wyłączenia stanowi jedynie fragment działki o nr ewid. 62/5, który stanowić będzie całość z istniejącą zabudową mieszkaniową w sąsiedztwie.

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 3

3. Uzasadnienie:

Cześć działki nr geod. 62/5, obręb Rostworowo została przeznaczona w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jednakże wyłącznie w zakresie odpowiadającym wydanemu pozwoleniu na budowę. Takie rozwiązanie sankcjonuje zastany stan faktyczny i prawny, umożliwiając jednocześnie zagospodarowanie terenu zgodnie z wcześniejszymi zamierzeniami Inwestora. Wyłączenie z granic opracowania części przedmiotowej działki objętej uwagą nie znajduje uzasadnienia ze względu na fakt, że podstawowym założeniem było sporządzenie planu miejscowego w pełnym zakresie określonym na załączniku nr 1 do uchwały, zgodnie z obowiązującym Studium, co stanowi realizację woli Rady Gminy Rokietnica, wyrażoną w uchwale Nr LXVI/560/2023 z dnia 29 maja 2023 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rostworowo w rej. ul. Sobockiej i ul. Ogrodowej. Wyłączenie wskazanego na załączniku fragmentu działki w jeszcze większym zakresie ograniczy przydatność terenu do produkcji rolniczej. Ponadto, w związku z nadpodażą

gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na terenie gminy, nie planuje się w aktualnej perspektywie czasowej rozwoju zabudowy w tym kierunku.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XIV/134/2025
RADY GMINY ROKIETNICA
z dnia 27 stycznia 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego w miejscowości Rostworowo, w rej. ul. Sobockiej i ul. Ogrodowej,
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 (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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

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.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XIV/134/2025
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 27 stycznia 2025 r.

Zalacznik4.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