



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 8 czerwca 2026 r.

Poz. 4460

UCHWAŁA NR XXXVI/305/2026 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 25 maja 2026 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Rokietnica Południe, rejon ul. Szkolnej i Napachanie Północ, rejon ul. Rokietnickiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz art. 67 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LI/420/2022 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 marca 2022 roku, Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Rokietnica Południe, rejon ul. Szkolnej i Napachanie Północ, rejon ul. Rokietnickiej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, 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;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 4.

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

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) 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;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;

- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię działki budowlanej;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) 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;
- 9) urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć takie urządzenia jak place zabaw, place do gier, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, boiska z nawierzchnią naturalną.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR, 5RNR;
- 5) tereny łąk i pastwisk, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RNL, 2RNL, 3RNL, 4RNL, 5RNL, 6RNL;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM;
- 7) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS;
- 10) tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ;
- 11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR;
- 12) tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KP, 2KP.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków oraz wiat z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia poza te linie pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów i schodów zewnętrznych;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz z zachowaniem parametrów określonych w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości, liczby kondygnacji, kolorystyki i materiałów elewacji oraz kolorystyki i materiałów dachów stromych w przypadku przebudowy i rozbudowy;
- 4) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji wiat o maksymalnej wysokości 5,0 m;
- 7) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości i beżu, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 8) materiał elewacji budynków: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;

- 9) zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 10) zakaz stosowania blachy falistej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 11) maksymalną wysokość ogrodzeń, z zastrzeżeniem pkt 12:
 - a) od strony terenów komunikacji – 1,5 m,
 - b) innych niż wymienione w lit. a – 2,0 m;
- 12) maksymalne wysokości ogrodzeń nie dotyczą terenów zabudowy zagrodowej – RZM;
- 13) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych, z wyłączeniem terenów RZM;
- 14) dopuszczenie lokalizacji szyldów na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniach;
- 15) maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldów – 1,5 m²;
- 16) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych innych niż szyldy;
- 17) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego oraz z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie gospodarowania wodą w rolnictwie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie stosowania urządzeń wodnych z wyłączeniem stawów przeznaczonych do oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz prowadzenia gospodarki rolnej z uwzględnieniem ochrony wód, gleby i powierzchni ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U – kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo – usługowy;
 - c) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM – kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, w granicach wyznaczonych na rysunku planu obszarów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu;
- 2) nakaz uzyskania pozwolenia właściwego miejscowo konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach złoza wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dla procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN – 3MN, 5MN - 8MN, MN-U z zastrzeżeniem lit. b:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 1000 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 500 m²,
 - b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN – 3000 m²,
 - c) minimalną szerokość frontu działki budowlanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN – 8MN, MN-U:
 - dla zabudowy wolno stojącej – 20,0 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej – 10,0 m,
 - d) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych od 70° do 110°;
- 3) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz działek powstałych w wyniku wyznaczonych w planie poszerzeń istniejących dróg;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu, o powierzchni mniejszej niż dopuszczona w planie.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenów ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z rysunkiem planu, ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku likwidacji lub przebudowy na kablową linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji istniejących rowów, oznaczonych symbolami WS, z dopuszczeniem zmiany przebiegu lub ich skanalizowania przy zachowaniu ich ciągłości i przepustowości oraz przeciwdziałaniu podtopieniom;
- 5) pas techniczny rowu, wyznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:
 - a) szerokość – 5,0 m od granicy rowu,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) zakaz realizacji zieleni wysokiej;

- 6) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów położenia w strefie ograniczonej zabudowy dla radaru meteorologicznego zlokalizowanego w miejscowości Wysogotowo, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 8) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży:
 - z dachami stromymi – 5,0 m,
 - z dachami płaskimi – 4,0 m;
- 10) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, dobudowanych do innych budynków;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m² z zastrzeżeniem pkt. 12 i pkt 13;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy bliźniaczej – 500 m²;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu 4MN – 3000 m²;
- 14) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) dwóch stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) jednego stanowiska postojowego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym;
- 15) obsługę komunikacyjną z terenów komunikacji drogowej wewnętrznej w powiązaniu z drogami publicznymi oraz poprzez drogi publiczne, zlokalizowane w granicach planu oraz poza granicami planu z zastrzeżeniem pkt 16);
- 16) w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach o dwóch różnych klasach, obsługę komunikacyjną od strony drogi o niższej klasie.

§ 13. Dla teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej,

- b) usługowych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży;
 - 3) dopuszczenie sytuowania budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży ścianą bez okien lub drzwi w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
 - 7) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków usługowych, garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
 - 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) budynków usługowych – 9,0 m,
 - c) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży:
 - z dachami stromymi – 5,0 m,
 - z dachami płaskimi – 4,0 m;
 - 9) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe,
 - b) budynków usługowych, garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży, dobudowanych do innych budynków;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
 - 11) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) dwóch stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) jednego stanowiska postojowego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym;
 - c) jednego stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 12) obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne, zlokalizowane poza granicami obszaru objętego planem.
- § 14.** Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację budynków usługowych z zakresu usług oświaty;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
 - 6) liczbę kondygnacji budynków – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne;

- 7) maksymalną wysokość budynków – 9,0 m;
- 8) geometrię dachów – dachy płaskie;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – równą powierzchni terenu;
- 10) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej jednego stanowiska postojowego na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDZ oraz drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 15. Dla terenów gruntów ornych oraz upraw, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RNR, 2RNR, 3RNR, 4RNR, 5RNR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: grunty orne oraz upraw;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) budowli służących działalności rolniczej,
 - c) stanowisk postojowych.

§ 16. Dla terenów łąk i pastwisk, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RNL, 2RNL, 3RNL, 4RNL, 5RNL, 6RNL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny łąk i pastwisk;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) budowli służących działalności rolniczej,
 - c) stanowisk postojowych.

§ 17. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej na terenie 2RZM;
- 3) lokalizację budynków gospodarczych oraz budynków inwentarskich;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych, w tym garaży na maszyny rolnicze;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych o maksymalnej wysokości 10,0 m;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych, gospodarczych, inwentarskich i garaży na maszyny rolnicze – 7,0 m;
- 10) liczbę kondygnacji:

- a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowo-gospodarczych, w tym garaży na maszyny rolnicze – jedna kondygnacja nadziemna;
- 11) dachy płaskie lub strome;
- 12) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
- a) dwóch stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) jednego stanowiska postojowego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDZ, oraz drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 18. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zielenć urządzona;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych;
- 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 90%.

§ 19. Dla terenu zieleni, oznaczonego na rysunku planu symbolem Z, ustala się:

- 1) zachowanie zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
- 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) stanowisk postojowych.

§ 20. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu – rów, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §11 pkt 4;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem urządzeń wodnych w rozumieniu przepisów odrębnych.

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

- 1) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 3) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,

- b) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 4) dla terenów komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KP, 2KP:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizację ciągu pieszo-rowerowego,
 - c) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych,
 - d) dopuszczenie utrzymania istniejących dojazdów do terenu 1RNR;
- 5) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji zbiorników retencyjnych, w szczególności w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji zbiornika retencyjnego;
- 7) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny zasilanie z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych,
 - d) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu zawarte w §4 pkt 11-15 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.

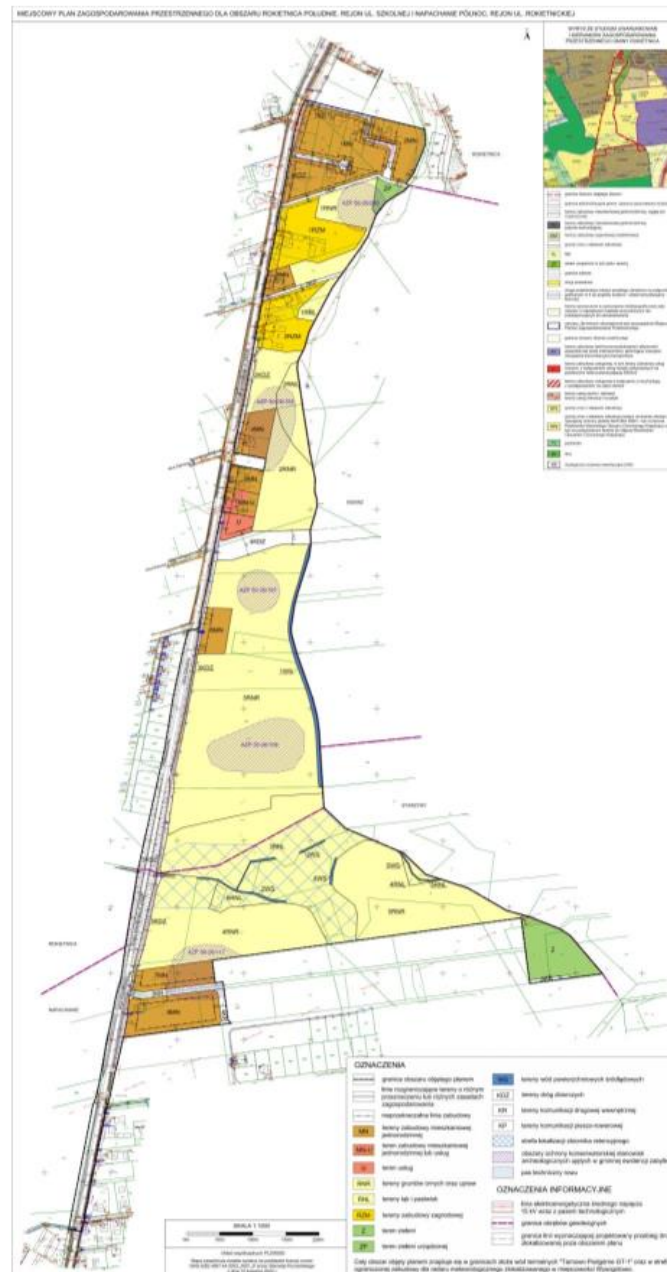
§ 24. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

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

Przewodnicząca
Rady Gminy Rokietnica
(-) Izabela Dziamska

z dnia 25 maja 2026 r.



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXVI/305/2026
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 25 maja 2026 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru Rokietnica Południe, rejon ul. Szkolnej i Napachanie Północ,
rejon ul. Rokietnickiej**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 67 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

Wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 12.10.2023 r. do 03.11.2023 r.
Termin składania uwag do dnia 17.11.2023 r.

§ 1

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

1. Treść uwagi:

Wykreślenie dla wnioskowanych działek w treści uchwały oraz w części graficznej symbol 3RNR i zastąpienie go oznaczeniem w części graficznej na 3RZM, następne stworzenie dla tego obszaru nowego paragrafu z zapisami treści niemal identycznymi w § 16 niniejszego projektu planu dla nowego obszaru o symbolu 3RZM o treści bardzo zbliżonej do §16 nowo tworzonego planu miejscowego, czyli:

§ ? „Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3RZM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych o jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie dwóch budynku mieszkalnych jednorodzinnych na działce budowlanej;
- 3) lokalizację budynków gospodarczych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowo-gospodarczych, w tym garaży na maszyny rolnicze;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budowli rolniczych o maksymalnej wysokości 10,0 m;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej — 40%;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego — 9,0 m,
 - b) budynków garażowo-gospodarczych, gospodarczych i garaży na maszyny rolnicze — 7,0 m;
- 10) liczbę kondygnacji:
 - a) budynku mieszkalnego — maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych, w tym garaży na maszyny rolnicze — jedna kondygnacja nadziemna;
- 11) dachy płaskie lub strome;
- 12) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej:
 - a) dwóch stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny, wliczając w to stanowiska postojowe w budynkach garażowo-gospodarczych,
 - b) jednego stanowiska postojowego na lokal użytkowy w budynku mieszkalnym;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu

symbolem 3KDZ oraz drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.
Uzasadnienie w treści uwagi.

Uwaga dotyczy działek o nr ewid.: 1034/2 – obręb Rokietnica, 178 – obręb Napachanie
Tereny: 3RNR, 3RNL

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 1.

3. Uzasadnienie:

Plan miejscowy nie może stać w sprzeczności z ustaleniami Studium, w którym wskazano grunty orne z zakazem zabudowy RP2 i tereny łąk RL. Ponadto brak jest wydanych decyzji administracyjnych na zmianę zagospodarowania terenu. Wnioskowane do wyłączenia grunty to tereny otwarte – rolnicze, oddzielające zabudowę miejscowości Rokietnica od zabudowy miejscowości Napachanie.

Teren ten ma istotne znaczenie ze względu na zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z centralnej części Rokietnicy. Ponadto zapewnia wymianę powietrza i przewietrzanie zwartej zabudowy centrum Rokietnicy.

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

§ 2

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

1. Treść uwagi:

Odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Rokietnica Południe, rejon ul. Szkolnej i Napachanie Północ, rejon ul. Rokietnickiej”

alternatywnie o: ujęcie w Projekcie MPZP przebiegu planowanej drogi publicznej (4KDZ) w granicy północnej Nieruchomości 1033/6 tj. w granicy z działką nr 1027/6, względnie w osi przedmiotowej granicy tj. częściowo na działce 1027/6 (szerokość drogi około 6 m) oraz częściowo na Nieruchomości (szerokość drogi około 14 m), oraz wyłączenie Nieruchomości 1033/10 z zakresu Projektu MPZP i tym samym z zakresu sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Rokietnica Południe, rejon ul. Szkolnej i Napachanie Północ, rejon ul. Rokietnickiej”

Podkreślając jednocześnie, iż sprzeciwiam się ustaleniu przeznaczenia terenu obejmującego obszar Nieruchomości 1033/6 i 1033/10 jako „tereny gruntów ornych oraz upraw” (3RNR) lub inne równoważne, które wyłączają możliwość realizacji na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej, względnie mieszkaniowo-usługowej.

Uzasadnienie w treści uwagi.

Uwaga dotyczy działek o nr ewid.: 1033/6, 1033/10 – obręb Rokietnica

Tereny: 4KDZ, 2RNR, 3RNR, 1WS

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 2.

3. Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona w części zmiany przebiegu drogi KDZ z uwzględnieniem kontynuacji jej przebiegu w obrębie Kiekrz. Przebieg projektowanej drogi KDZ wskazany jest w obowiązującym Studium jako obligatoryjny, ustalenia Studium umożliwiają korektę przebiegu jedynie we wskazanym w ustaleniach studium zakresie. W pozostałym zakresie odrzucona gdyż plan miejscowy nie może stać w sprzeczności z ustaleniami Studium, w którym wskazano grunty orne z zakazem zabudowy RP2. Ponadto brak jest wydanych decyzji administracyjnych na zmianę zagospodarowania terenu. Wnioskowane do wyłączenia grunty to tereny otwarte – rolnicze, oddzielające zabudowę

miejsowości Rokietnica od zabudowy miejscowości Napachanie. Przez teren działek objętych uwagą przebiega rów SK - 62 odprowadzający wody opadowe i roztopowe z rejonu centrum Rokietnicy do Samicy Kierskiej

Ponadto zapewnia wymianę powietrza i przewietrzanie zwartej zabudowy centrum Rokietnicy. W związku z nadpodażą gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na terenie gminy nie planuje się w aktualnej perspektywie czasowej rozwoju zabudowy w tym kierunku.

§ 3

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

1. Treść uwagi:

Odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Rokietnica Południe, rejon ul. Szkolnej i Napachanie Północ, rejon ul. Rokietnickiej”

alternatywnie o:

wyłączenie Nieruchomości z zakresu Projektu MZP i tym samym z zakresu sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Rokietnica Południe, rejon ul. Szkolnej i Napachanie Północ, rejon ul. Rokietnickiej”. Podkreślając jednocześnie, iż sprzeciwiamy się ustaleniu przeznaczenia terenu obejmującego obszar Nieruchomości jako „tereny gruntów ornych oraz upraw” (3RNR) lub inne równoważne, które wyłączają możliwość realizacji na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej, względnie mieszkaniowo-usługowej.

Uzasadnienie w treści uwagi.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: 1033/12 – obręb Rokietnica

Teren: 3RNR, 1WS

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 3.

3. Uzasadnienie:

Plan miejscowy nie może stać w sprzeczności z ustaleniami Studium, w którym wskazano grunty orne z zakazem zabudowy RP2. Ponadto brak jest wydanych decyzji administracyjnych na zmianę zagospodarowania terenu. Wnioskowane do wyłączenia grunty to tereny otwarte – rolnicze, oddzielające zabudowę miejscowości Rokietnica od zabudowy miejscowości Napachanie.

Przez teren działki objętej uwagą przebiega rów SK - 62 odprowadzający wody opadowe i roztopowe z rejonu centrum Rokietnicy do Samicy Kierskiej. Ponadto zapewnia wymianę powietrza i przewietrzanie zwartej zabudowy centrum Rokietnicy.

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

§ 4

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

1. Treść uwagi:

Odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn.: „Rokietnica Południe, rejon ul. Szkolnej i Napachanie Północ, rejon ul. Rokietnickiej”

alternatywnie o:

wyłączenie Nieruchomości z zakresu Projektu MPZP i tym samym z zakresu sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Rokietnica Południe, rejon ul. Szkolnej i Napachanie Północ, rejon ul. Rokietnickiej”. Podkreślając jednocześnie, iż sprzeciwiam się ustaleniu przeznaczenia terenu obejmującego obszar Nieruchomości jako „tereny gruntów ornych oraz upraw”

(3RNR) lub inne równoważne, które wyłączają możliwość realizacji na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej, względnie mieszkaniowo-usługowej.
Uzasadnienie w treści uwagi.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: 1033/8 – obręb Rokietnica
Tereny: 3RNR, 6MN, 1WS

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 4.

3. Uzasadnienie:

Plan miejscowy nie może stać w sprzeczności z ustaleniami Studium, w którym wskazano grunty orne z zakazem zabudowy RP2. Ponadto dla terenu oznaczonego na rysunku planu jako 3RNR brak jest wydanych decyzji administracyjnych na zmianę zagospodarowania terenu. Wnioskowane do wyłączenia grunty to tereny otwarte – rolnicze, oddzielające zabudowę miejscowości Rokietnica od zabudowy miejscowości Napachanie.

Przez teren działki objętej uwagą przebiega rów SK – 62 odprowadzający wody opadowe i roztopowe z rejonu centrum Rokietnicy do Samicy Kierskiej. Ponadto zapewnia wymianę powietrza i przewietrzanie zwartej zabudowy centrum Rokietnicy. W związku z nadpodażą gruntów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową na terenie gminy nie planuje się w aktualnej perspektywie czasowej rozwoju zabudowy w tym kierunku.

Jednocześnie w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie uwzględniono wydane pozwolenie na budowę i wyznaczony został teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 5

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

1. Treść uwagi:

W pierwszej kolejności, jako wieloletni gospodarz, którego gospodarstwo funkcjonuje w oparciu o intensywne wykorzystanie działek o numerach 967/6 i 967/4, objęte przedmiotowym projektem planu podaję, iż przyjęcie planu w ustalonej obecnie postaci będzie miało bezpośredni, jednoznacznie negatywny wpływ na funkcjonowanie mojego przedsiębiorstwa rolnego. Po zapoznaniu się z szeregiem niekorzystnych zapisów, stanowczo sprzeciwiam się przyjęciu planu w zaproponowanym kształcie. Realizacja propozycji w konsekwencji uniemożliwi mi prowadzenie gospodarstwa rolnego w dotychczasowym miejscu.

W pierwszej kolejności wnoszę o wyłączenie działek 967/6 i 967/4 z obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Rokietnica Południe, rejon ul. Szkolnej i Napachanie Północ, rejon ul. Rokietnickiej oraz zaniechanie wyznaczenia ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych 1KP i 2KP, wzdłuż granic ww. działek. Działki są obecnie intensywnie wykorzystywane w ramach prowadzonego gospodarstwa rolnego, a przyjęcie planu w przedstawionym zakresie uniemożliwi ich dalsze użytkowanie w dotychczasowym celu. Szczegółowe uwagi dotyczące wpływu poszczególnych zapisów zamieszczono poniżej. Niemniej jednak na wstępie należy wskazać, iż przyjęcie przeznaczenia części działek 967/6 i 967/4 jako 1RNR uniemożliwi dalszą rozbudowę gospodarstwa, celem jego dostosowania do obowiązujących przepisów. Natomiast umiejscowienie ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż granic gospodarstwa uniemożliwi bezpośredni dostęp do drogi publicznej działki 967/4. Wyznaczenie przedmiotowych ścieżek doprowadzi również do skutków opisanych poniżej.

W przypadku nieuwzględnienia wskazanej uwagi, wnoszę o:

1. o zmianę zapisów dot. ogrodzenia poprzez zaniechanie ograniczenia możliwości budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz płotów w planowanym kształcie i dopuszczenie budowy ogrodzeń, w tym również z prefabrykatów betonowych do wysokości 2,5 metra, celem zapewnienia bezpieczeństwa oraz spokoju zwierząt. Wskazuję, iż określony w treści plan wyklucza budowę

ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz płotów powyżej 1.5 m. Powyższe uregulowania łącznie uniemożliwiają funkcjonowanie gospodarstwa oraz chów zwierząt w dotychczasowym wymiarze.

2. zaniechanie wyznaczenia ścieżek pieszo-rowerowych oznaczonych 1KP i 2KP, gdyż ich przebieg na moich działkach gdyż:

a. wytyczenie drogi pieszo - rowerowej w miejscu dotychczasowego dojazdu pozbawi to działkę 967/4 bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;

b. w bezpośrednim sąsiedztwie planowanych ścieżek pieszo - rowerowych ma miejsce wypas zwierząt hodowlanych oraz składowane są ciężkie maszyny rolnicze;

b. dopuszczenie osób postronnych w bezpośrednie pobliże miejsc wypasu bydła oraz przechowywania ciężkiego sprzętu rolniczego (w szczególności wobec ograniczeń co do wysokości ogrodzeń) może powodować powstanie licznych konfliktów oraz powodować płoszenie bydła. Na swoich działkach prowadzę hodowlę bydła. Już w przeszłości miałem problemy z osobami wchodzącymi na teren moich działek. Takie zachowania niosą niebezpieczeństwo dla osób postronnych z oczywistych względów. Powyższa okoliczność powoduje, iż planowana lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego (2KP) wzdłuż działek 967/6 i 967/4 uniemożliwi ich wykorzystywanie w ramach hodowli bydła w dotychczasowy sposób.

3. zmianę przeznaczenia działek nr 967/6 i 967/4 w ten sposób, iż obszar oznaczony w projekcie planu jako 1RNR - tereny gruntów rolnych oraz upraw, zostanie określony jako 1RZM - teren zabudowy zagrodowej co umożliwi w konsekwencji prowadzenie dalszej rozbudowy zagrodowej i utrzymanie funkcjonowania gospodarstwa poprzez dostosowanie do obowiązujących przepisów.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: 967/6 i 967/4 – obręb Rokietnica

Tereny: 1RZM, 1RNR, 1KP, 2KP, ZP, 3MN

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 5.

3. Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia terenu, jednocześnie dostosowano zasięg zabudowy siedliskowej do stanu istniejącego. Wskazane przeznaczenie wynika z kierunków wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - grunty orne z zakazem zabudowy RP2 oraz ZP - zieleni urządzonej w tym parki, skwery. Wyznaczone ciągi piesze zapewniają powiązanie terenów położonych na zachód od drogi powiatowej nr 2400P ulicy Szkolnej poprzez projektowane tereny usług publicznych i społecznych z terenami zieleni publicznej istniejącymi terenami usług publicznych i komercyjnych do wschodniej części obrębu i węzła przesiadkowego Rokietnica. Jednocześnie dopuszczono obsługę komunikacyjną terenu 1RNR przez tereny komunikacji pieszo-rowerowej KP oraz wyłączono teren RZM z ustaleń dotyczących ogrodzeń.

§ 6

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

1. Treść uwagi:

Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od krawędzi drogi prywatnej wewnętrznej z 5m do 2m a także żeby drogę 1 KR w linii pñ.- pñd. ograniczyć do szer. 6 m zupełnie wystarczającej dla pojazdów z kilku domów jednorodzinnych.

Uzasadnienie w treści uwagi.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: 14/20 – obręb Rokietnica

Tereny: 1MN, 2MN, 1KR

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 6.

3. Uzasadnienie:

Wyznaczona szerokość pasa drogowego zapewni możliwość dojazdu służb porządkowych, asenizacyjnych i ratunkowych do docelowych mieszkańców. Planowana szerokość zgodna jest z wydaną dla tej działki Decyzją o warunkach zabudowy.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 20.06.2025 r. do 11.07.2025 r.**Termin składania uwag do dnia 28.07.2025 r.****§ 7**

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: podmiot gospodarczy, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

Wniosek o zmianę przeznaczenia działki nr 180/6 położonej w obrębie ewidencyjnym Napachanie, obecnie projektowanej jako tereny zieleni, na teren przeznaczony pod lokalizację magazynów energii.

„Dla wskazanego terenu posiadamy podpisaną umowę dzierżawy z właścicielem działki i planujemy realizację inwestycji polegającej na budowie magazynu energii. Jest to nowoczesna, proekologiczna i strategiczna inwestycja wspierająca transformację energetyczną oraz rozwój niskoemisyjnej gospodarki. Magazyny energii stanowią ważny element infrastruktury energetycznej nowej generacji, przynosząc szereg korzyści zarówno dla lokalnej społeczności, jak i całego regionu:

- Zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego - umożliwiają magazynowanie nadwyżek energii i wykorzystywanie ich w momentach szczytowego zapotrzebowania lub awarii sieci.

- Wsparcie dla odnawialnych źródeł energii (OZE) - stabilizują pracę instalacji fotowoltaicznych i wiatrowych, umożliwiając efektywne wykorzystanie zielonej energii.

- Ograniczenie strat przesyłowych - lokalizacja magazynu w pobliżu odbiorców zmniejsza straty energii i podnosi efektywność systemu.

- Brak uciążliwości dla środowiska i mieszkańców - magazyny nie emitują hałasu, spalin, ani zapachów. Są neutralne dla otoczenia i zgodne z przepisami ochrony środowiska.

- Zwiększenie atrakcyjności Inwestycyjnej gminy - rozwój infrastruktury energetycznej nowej generacji przyciąga inwestorów i wpisuje się w nowoczesną politykę przestrzenną.

- Zgodność z polityką energetyczną kraju i UE - projekt wpisuje się w cele transformacji energetycznej, zwiększania niezależności energetycznej oraz redukcji emisji CO₂.

Mając powyższe na uwadze, wnosimy o uwzględnienie niniejszej uwagi i zmianę projektu planu miejscowego poprzez dopuszczenie funkcji magazynów energii na działce nr 180/6 w obrębie ewidencyjnym Napachanie.”

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: 180/6 – obręb Napachanie

Tereny: Z, 5KR

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 7.

3. Uzasadnienie:

Zachowanie wyznaczonych w projekcie planu terenów zieleni wynika z konieczności adaptacji do zmian klimatu, w szczególności w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych m.in. deszczy nawalnych, które generują problem odbioru wód opadowych oraz powodzie błyskawiczne i podtopienia terenów zabudowanych. Teren jest niekorzystną lokalizacją dla magazynu energii z uwagi na położenie działki w bezpośrednim sąsiedztwie przebiegu rowu R-SK-58 odprowadzającego wody m.in. ze zmeliorowanych pól i opadowe i roztopowe z części miejscowości Napachanie i Starzyny do Samicy Kierskiej. Wizja terenowa i analiza materiałów kartograficznych wykazała niekorzystne warunki hydrologiczne związane z płytkim występowaniem wód gruntowych, co stwarza ryzyko wystąpienia podtopień. Ponadto bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej generuje potencjalny konflikt przestrzenny, naruszając zasady racjonalnego kształtowania przestrzeni oraz ochrony ładu przestrzennego.

§ 8

Uwagi wniesione do projektu planu przez: osobę fizyczną przez pełnomocnika prawnego, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

- 1) Projekt mpzp dotyczący działki 1033/6 narusza postanowienia Studium. W projekcie planu część działki przeznaczono pod drogę zbiorczą 4KDZ.
W obowiązującym dla Gminy Rokietnica Studium cały teren działki 1033/6 przeznaczony jest pod uprawy rolne i nie ma tam mowy o przebiegu jakiegokolwiek drogi. Co więcej wg ustaleń Studium droga ta nie biegnie dalej przez działki 75/1 i 79/. Zatem zaproponowana droga jest nie tylko, że niezgodna z ustaleniami Studium, ale jest drogą kończącą się na działce 1033/6.
- 2) Przeznaczenie części działki 1033/6 pod drogę 4KDZ, czyli przeznaczenie tej części na cele nierolne wymaga zgodnie z art. 5a ust. 1 Ustawy z 14.12.1995 o izbach rolniczych zasięgnięcia opinii właściwej miejscowo izby Rolniczej. Wobec tego, że projekt mpzp odnosi się do rolnictwa (tereny rolnicze, ograniczenie prawa zabudowy terenów rolnych, w tym zabudowy budynkami gospodarczymi), co oznacza, że w trakcie procedury jej uchwalania należało pozyskać opinię właściwej miejscowo izby rolniczej, czego nie uczyniono. Powyższe naruszenie skutkować będzie nieważnością ewentualnie podjętej uchwały o uchwaleniu mpzp. (tak w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego, II OSK 1587/13; II OSK 252/17).
Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 19 stycznia 2018 r., II OSK 839/16 „nie sposób przyjąć, aby plan miejscowy, który określa przeznaczenie terenów m. in. pod szeroko pojęte zagospodarowanie rolnicze (ustala, które tereny będą służyć gospodarce rolnej; stanowi o zmianie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, wymienia warunki zagospodarowania terenów rolnych i hodowli zwierząt) nie dotyczy dziedziny rolnictwa.”
- 3) Uzasadnienie do uchwały dotyczącej mpzp narusza art. 32 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej upzp) - Uchwała Nr XVI/154/2015 odnosiła się do obowiązującego wówczas Studium, które zmienione zostało w 2022r, a zatem odnosi się do nieobowiązującego Studium. Od 21.12.2015r nie podjęto uchwały wymaganej art. 32 upzp.
- 4) Niezgodność postanowień projektu mpzp z treścią Studium. Oznaczenia przeznaczenia terenu zaproponowane w projekcie mpzp są niezgodne z treścią Załącznika nr 1 do obowiązującego Studium, gdzie na str. 121-123 wskazano obowiązujące standardy oznaczeń przeznaczenia terenu w planach miejscowych sporządzanych na podstawie Studium. We wskazanych standardach brak oznaczenia RNR. Takie oznaczenie zastosowane w projekcie mpzp nie jest również zgodne z ustalonymi w Załączniku nr 1 do Studium relacjami między oznaczeniami Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z klasyfikacją wprowadzoną w ramach zmiany Studium nr III – tabela na str. 119 dla symbolu RP2.
- 5) W prognozie finansowej skutków uchwalenia mpzp nie uwzględniono wysokości należnych, zgodnie z art. 36 upzp odszkodowań, które tylko dla działek nr 1033/6 i 1033/10 wynosić będą ok. 5.300.000,00 zł.
- 6) Projekt planu sporządzono na podstawie nieaktualnego opracowania ekofizjograficznego.
- 7) Dla działek 1033/6 i 1033/10 oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 3RNR wskazano, iż jest to obszar gruntów ornych oraz upraw z jednoczesnym zakazem lokalizacji budynków oraz budowli służących działalności rolniczej. Nawet w przypadku uznania za dopuszczalne ograniczenia własności poprzez zakaz zabudowy jest to bezpodstawne ograniczanie rodzajów działalności rolniczej, uniemożliwienie rozwoju działalności np. poprzez zakaz lokalizacji budowli służących działalności rolniczej. Takie ograniczenia wymagają zgodnie z art. 5a ust 1. Ustawy z 14.12.1995 o

izbach rolniczych zasięgnięcia opinii właściwej miejscowo Izby Rolniczej. Wobec tego, że projekt mpzp odnosi się do rolnictwa (tereny rolnicze; ograniczenie prawa zabudowy terenów rolnych, w tym zabudowy budynkami gospodarczymi), co oznacza, że w trakcie procedury jej uchwalania należało pozyskać opinię właściwej miejscowo izby rolniczej, czego nie uczyniono. Powyższe naruszenie skutkować będzie nieważnością ewentualnie podjętej uchwały o uchwaleniu mpzp. (tak w Wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego, II OSK 1587/13; II OSK 252/17). Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 19 stycznia 2018r., II OSK 839/16 „nie sposób przyjąć, aby plan miejscowy, który określa przeznaczenie terenów m.in. pod szeroko pojęte zagospodarowanie rolnicze (ustala, które tereny będą służyć gospodarce rolnej; stanowi o zmianie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, wymienia warunki zagospodarowania terenów rolnych i hodowli zwierząt) nie dotyczy dziedziny rolnictwa.

Uwagi dotyczą działek o nr ewid.: 1033/6, 1033/10 – obręb Rokietnica
Tereny: 4KDZ, 2RNR, 3RNR, 1WS

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 8.

3. Uzasadnienie:

- 1) Wprowadzone przeznaczenie zgodne jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, które dopuszcza wyznaczenie nowego układu komunikacyjnego na gruntach rolnych. Wyznaczona w projekcie planu droga w obowiązującym Studium wskazana została jako droga projektowana strategiczna i stanowi element układu komunikacyjnego mającego na celu połączenie ul. Trakt Napoleoński i ul. Szkolnej w Rokietnicy oraz odciążenie obecnie przeciążonego układu drogowego w rejonie ronda w ciągu ul. Szkolnej. Projektowana droga 4KDZ ma powiązanie z drogą projektowaną w projekcie planu miejscowego dla obszaru Kiekrz Północ – etap 2, opracowywanego w sąsiedztwie oraz dalej z drogą wskazaną w obowiązujących już od 2015 r i 2017 r. planach miejscowych. Przedmiotowa droga została zaprojektowana również w celu obsługi nowych terenów na obszarze Kiekrz, na których realizowane będą zadania własne gminy z zakresu szeroko pojętych usług publicznych i mieszkalnictwa komunalnego. Dla części terenów tych Minister wydał już zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne w prowadzonej procedurze planistycznej.
- 2) Projekt planu wysłany został do zaopiniowania do Wielkopolskiej Izby Rolniczej.
- 3) Przywołana zmiana Studium nie dotyczyła analizowanego terenu, dla którego ustalenia z 2011 r. pozostały nie zmienione. W uzasadnieniu zaktualizowano informację dotyczącą analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na aktualną.
- 4) Zastosowane w projekcie planu symbole zgodne są z Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania, które jest aktem prawa nadrzędnym w stosunku do Studium.
- 5) Zgodnie z danymi ewidencyjnymi pozyskanymi z PODGIK w Poznaniu działki 1033/6 i 1033/10 stanowią grunt rolny. Z wizji terenowych wynika, że użytkowane są rolniczo. Dodatkowo nie wydano dla nich decyzji administracyjnych mających wpływ na zmianę przeznaczenia na funkcje pozarolnicze. W związku z powyższym nie ma zastosowania art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalone w planie miejscowym przeznaczenie działek nr 1033/6, 1033/10 jest zgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Prognoza finansowa została opracowana w oparciu o dane pozyskane z Referatów Urzędu Gminy Rokietnica wg. ich kompetencji, w odniesieniu do zawieranych transakcji i uwzględnia rzeczywiste skutki uchwalenia planu.
- 6) Do sporządzenia projektu planu wykorzystano dotychczas opracowane oraz najnowsze dostępne dane środowiskowe i przestrzenne. Dane te obejmują aktualny stan środowiska przyrodniczego i uwarunkowania terenowe, co zapewnia rzetelność i zgodność projektu z obowiązującymi przepisami oraz wytycznymi planistycznymi. W procedurze planu uzyskano niezbędne opinie

- i uzgodnienia, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
- 7) Projekt planu wysłany został do zaopiniowania do Wielkopolskiej Izby Rolniczej. Grunt użytkowany jest jako orny. W procedurze opracowania planu nie złożono wniosków o dopuszczeniu budowli rolniczych w tym silosów. Wprowadzone ograniczenia uwarunkowane są bliskim sąsiedztwem terenów zabudowy mieszkaniowej. Mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa, komfortu i spójności funkcjonalno-przestrzennej obszaru.

§ 9

Uwagi wniesione do projektu planu przez: osobę fizyczną przez pełnomocnika prawnego, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

- 1) Uzasadnienie do uchwały dotyczącej mpzp narusza art. 32 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej upzp) - Uchwała Nr XVI/154/2015 odnosiła się do obowiązującego wówczas Studium, które zmienione zostało w 2022 r., a zatem odnosi się do nieobowiązującego Studium. Od 21.12.2015r nie podjęto uchwały wymaganej art. 32 upzp.
- 2) Niezgodność postanowień projektu mpzp z treścią Studium. Oznaczenia przeznaczenia terenu zaproponowane w projekcie mpzp są niezgodne z treścią Załącznika nr 1 do obowiązującego Studium, gdzie na str. 121-123 wskazano obowiązujące standardy oznaczeń przeznaczenia terenu w planach miejscowych sporządzanych na podstawie Studium. We wskazanych standardach brak oznaczenia RNR. Takie oznaczenie zastosowane w projekcie mpzp nie jest również zgodne z ustalonymi w Załączniku nr 1 do Studium relacjami między oznaczeniami Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z klasyfikacją wprowadzoną w ramach zmiany stadium nr III – tabela na str. 119 dla symbolu RP2.
- 3) W prognozie finansowej skutków uchwalenia mpzp nie uwzględniono wysokości należnych, zgodnie z art. 36 upzp odszkodowań, które tylko dla działki nr 1033/8 wynosić będą ok. 5.200.000,00 zł.
- 4) Projekt planu sporządzono na podstawie nieaktualnego opracowania ekofizjograficznego,
- 5) Dla działki 1033/8 oznaczonej w projekcie mpzp symbolem 3RNR wskazano, iż jest to obszar gruntów ornych oraz upraw z jednoczesnym zakazem lokalizacji budynków oraz budowli służących działalności rolniczej. Nawet w przypadku uznania za dopuszczalne ograniczenia własności poprzez zakaz zabudowy jest to bezpodstawne ograniczanie rodzajów działalności rolniczej, uniemożliwienie rozwoju działalności np. poprzez zakaz lokalizacji budowli służących działalności rolniczej. Takie ograniczenia wymagają zgodnie z art. 5a ust. 1 Ustawy z 14.12.1995 o izbach rolniczych zasięgnięcia opinii właściwej miejscowo Izby Rolniczej. Wobec tego, że projekt mpzp odnosi się do rolnictwa (tereny rolnicze, ograniczenie prawa zabudowy terenów rolnych, w tym zabudowy budynkami gospodarczymi), co oznacza, że w trakcie procedury jej uchwalenia należało pozyskać opinię właściwej miejscowo izby rolniczej, czego nie uczyniono. Powyższe naruszenie skutkować będzie nieważnością ewentualnie podjętej uchwały o uchwaleniu mpzp (tak w Wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego, II OSK 1587/13; II OSK 252/17). Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z 19 stycznia 2018r., II OSK 839/16 „nie sposób przyjąć aby plan miejscowy, który określa przeznaczenie terenów m.in. pod szeroko pojęte zagospodarowanie rolnicze (ustala, które tereny będą służyć gospodarce rolnej; stanowi o zmianie przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, wymienia warunki zagospodarowania terenów rolnych i hodowli zwierząt) nie dotyczy dziedziny rolnictwa,”

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: 1033/8 – obręb Rokietnica
Tereny: 3RNR, 6RM, 1WS

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 9.

3. Uzasadnienie:

- 1) Przywołana zmiana Studium nie dotyczyła analizowanego terenu, dla którego ustalenia z 2011 r. pozostały nie zmienione. W uzasadnieniu zaktualizowano informację dotyczącą analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na aktualną.
- 2) Zastosowane w projekcie planu symbole zgodne są z Rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania, które jest aktem prawa nadrzędnym w stosunku do Studium.
- 3) Zgodnie z danymi ewidencyjnymi pozyskanymi z PODGIK w Poznaniu działka 1033/8 stanowi grunt rolny. Z wizji terenowych wynika, że użytkowana jest rolniczo. W projekcie planu uwzględniono wydaną dla działki decyzję administracyjną - pozwolenie na budowę. W związku z powyższym nie ma zastosowania art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalone w projekcie planu miejscowego przeznaczenie działki nr 1033/8 jest zgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i z wydaną decyzją administracyjną. Prognoza finansowa została opracowana w oparciu o dane pozyskane z Referatów Urzędu Gminy Rokietnica wg. ich kompetencji, w odniesieniu do zawieranych transakcji i uwzględnia rzeczywiste skutki uchwalenia planu.
- 4) Do sporządzenia projektu planu wykorzystano dotychczas opracowane oraz najnowsze dostępne dane środowiskowe i przestrzenne. Dane te obejmują aktualny stan środowiska przyrodniczego i uwarunkowania terenowe, co zapewnia rzetelność i zgodność projektu z obowiązującymi przepisami oraz wytycznymi planistycznymi. W procedurze planu uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia, w tym Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska.
- 5) Projekt planu wysłany został do zaopiniowania do Wielkopolskiej Izby Rolniczej. Grunt użytkowany jest jako orny. W procedurze opracowania planu nie złożono wniosków o dopuszczeniu budowli rolniczych w tym silosów. Wprowadzone ograniczenia uwarunkowane są bliskim sąsiedztwem terenów zabudowy mieszkaniowej. Mają na celu zapewnienie bezpieczeństwa, komfortu i spójności funkcjonalno-przestrzennej obszaru.

Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 26.02.2026 r. do 19.03.2026 r.**Termin składania uwag do dnia 02.04.2026 r.****§ 10**

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

1. Treść uwagi:

Wniosek o przywrócenie do obszaru objętego planem wskazanych działek oraz objęcie ich przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, spójnym z terenami sąsiednimi, także w jednej linii zabudowy.

Wyłączenie działek nr 180/2 i 180/3 z zakresu planu prowadzi do powstania nielogicznej „luki” przestrzennej - strefa otwarta w projekcie POG - pomiędzy obszarami przeznaczonymi pod zabudowę jednorodzinną. Rozwiązanie to narusza podstawową zasadę ładu przestrzennego, rozumianego jako harmonijne i spójne kształtowanie przestrzeni. Plan miejscowy ma obowiązek określać przeznaczenie terenów w sposób racjonalny i spójny funkcjonalnie. Wprowadzanie enklawy o odmiennym przeznaczeniu w obrębie jednorodnego obszaru zabudowy mieszkaniowej prowadzi do fragmentaryzacji struktury przestrzennej i jest sprzeczne ze standardami planowania. Podstawą zmiany nie może być sam projekt planu ogólnego – nie jest on jeszcze aktem prawa miejscowego i nie wiąże planu miejscowego. Co więcej, kierunki reformy planistycznej wskazują na potrzebę unikania „luk” w zabudowie, a nie ich tworzenia. Należy również podkreślić, że przeznaczenie przedmiotowych

działek było w toku dotychczasowych prac planistycznych konsekwentnie kształtowane jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zarówno w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, jak i w kolejnych wersjach projektu MPZP. Wprowadzenie na ostatnim etapie procedury – przy trzecim wyłożeniu – diametralnej zmiany polegającej na wyłączeniu tych działek z planu stanowi odstępstwo od dotychczasowej, spójnej koncepcji zagospodarowania i nie znajduje wystarczającego uzasadnienia merytorycznego. Tego rodzaju nagła zmiana narusza zasadę przewidywalności działań planistycznych oraz podważa zaufanie do procesu planowania przestrzennego, prowadząc do nieproporcjonalnego pogorszenia sytuacji właścicieli nieruchomości bez wykazania istotnego interesu publicznego.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: dz. o nr 180/2, 180/3 ob. Napachanie
Tereny: 8MN, 4KR oraz tereny położone poza obszarem planu

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona w części rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 10.

3. Uzasadnienie:

Złożone uwagi dotyczą wyłożonego planu jedynie w części – dla zachodniej części działki nr 180/2 w projekcie planu wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla pozostałej części, wyodrębnionej do osobnego etapu, w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica dla wnioskowanej działki ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ciągłej lub rozproszonej.

Jednocześnie zaawansowane prace nad projektem Planu ogólnego gminy Rokietnica (POG), w szczególności bilans chłonności luk urbanistycznych przeznaczonych do zabudowy na terenach mieszkaniowych nie pozwala na przeniesienie wszystkich terenów o kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w obowiązującym Studium. W przypadku uchwalania planu miejscowego pod zabudowę mieszkaniową na tych terenach gmina zobligowana będzie do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej do projektu planu ogólnego. W związku z powyższym uwagi przekazano do ponownej analizy pod kątem możliwości wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego gminy.

§ 11

1. Treść uwagi:

Wniosek o przywrócenie działek nr 180/10, 180/15, 180/8 oraz 180/7 do obszaru objętego planem miejscowym oraz objęcie ich przeznaczeniem zgodnym z wcześniejszymi wersjami projektu MPZP, tj. w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz w części pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

W dotychczasowych etapach prac planistycznych działki te były konsekwentnie ujmowane jako element układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną. Ich wyłączenie lub zmiana przeznaczenia prowadzi do naruszenia spójności funkcjonalnej i ciągłości struktury przestrzennej obszaru. Zmiana ta, wprowadzona na zaawansowanym etapie procedury planistycznej, stanowi odstępstwo od dotychczasowej koncepcji zagospodarowania i nie znajduje wystarczającego uzasadnienia merytorycznego, a jednocześnie prowadzi do nieproporcjonalnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Wnoszę zatem o przywrócenie wskazanych działek do granic MPZP i zachowanie ich funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obsługą komunikacyjną, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, jak i kolejnych wersji projektu MPZP.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: dz. o nr 180/10, 180/15, 180/8 oraz 180/7 ob. Napachanie
Tereny: 3KR oraz tereny położone poza obszarem planu

2. Rozstrzygnięcie:uwaga nieuwzględniona w częścirozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 11.**3. Uzasadnienie:**

Złożone uwagi dotyczą wyłożonego planu jedynie w części – dla zachodniej części działki 180/10 oraz działki 180/15 wyznaczony został teren komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR.

Dla pozostałej części, wyodrębnionej do oddzielnego etapu w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica dla wnioskowanej działki ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ciągłej lub rozproszonej.

Jednocześnie zaawansowane prace nad projektem Planu ogólnego gminy Rokietnica (POG), w szczególności bilans chłonności luk urbanistycznych przeznaczonych do zabudowy na terenach mieszkaniowych nie pozwala na przeniesienie wszystkich terenów o kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w obowiązującym Studium. W przypadku uchwalania planu miejscowego pod zabudowę mieszkaniową na tych terenach gmina zobligowana będzie do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej do projektu planu ogólnego. W związku z powyższym uwagi przekazano do ponownej analizy pod kątem możliwości wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego gminy.

§ 12

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

1. Treść uwagi:

Wniosek o przywrócenie do obszaru objętego planem wskazanych działek oraz objęcie ich przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, spójnym z terenami sąsiednimi, także w jednej linii zabudowy.

Wyłączenie działek nr 180/2 i 180/3 z zakresu planu prowadzi do powstania nielogicznej „luki” przestrzennej – strefa otwarta w projekcie POG – pomiędzy obszarami przeznaczonymi pod zabudowę jednorodziną. Rozwiązanie to narusza podstawową zasadę ładu przestrzennego, rozumianego jako harmonijne i spójne kształtowanie przestrzeni. Plan miejscowy ma obowiązek określać przeznaczenie terenów w sposób racjonalny i spójny funkcjonalnie. Wprowadzanie enklawy o odmiennym przeznaczeniu w obrębie jednorodnego obszaru zabudowy mieszkaniowej prowadzi do fragmentaryzacji struktury przestrzennej i jest sprzeczne ze standardami planowania. Podstawą zmiany nie może być sam projekt planu ogólnego – nie jest on jeszcze aktem prawa miejscowego i nie wiąże planu miejscowego. Co więcej, kierunki reformy planistycznej wskazują na potrzebę unikania „luk” w zabudowie, a nie ich tworzenia. Należy również podkreślić, że przeznaczenie przedmiotowych działek było w toku dotychczasowych prac planistycznych konsekwentnie kształtowane jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zarówno w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, jak i w kolejnych wersjach projektu MPZP. Wprowadzenie na ostatnim etapie procedury – przy trzecim wyłożeniu – diametralnej zmiany polegającej na wyłączeniu tych działek z planu stanowi odstępstwo od dotychczasowej, spójnej koncepcji zagospodarowania i nie znajduje wystarczającego uzasadnienia merytorycznego. Tego rodzaju nagła zmiana narusza zasadę przewidywalności działań planistycznych oraz podważa zaufanie do procesu planowania przestrzennego, prowadząc do nieproporcjonalnego pogorszenia sytuacji właścicieli nieruchomości bez wykazania istotnego interesu publicznego.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: dz. o nr 180/2, 180/3 ob. Napachanie

Tereny: 8MN, 4KR oraz tereny położone poza obszarem planu

2. Rozstrzygnięcie:uwaga nieuwzględniona w częścirozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 12.

3. Uzasadnienie:

Złożone uwagi dotyczą wyłożonego planu jedynie w części – dla zachodniej części działki nr 180/2 w projekcie planu wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla pozostałej części, wyodrębnionej do osobnego etapu, w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica dla wnioskowanej działki ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ciągłej lub rozproszonej.

Jednocześnie zaawansowane prace nad projektem Planu ogólnego gminy Rokietnica (POG), w szczególności bilans chłonności luk urbanistycznych przeznaczonych do zabudowy na terenach mieszkaniowych nie pozwala na przeniesienie wszystkich terenów o kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w obowiązującym Studium. W przypadku uchwalania planu miejscowego pod zabudowę mieszkaniową na tych terenach gmina zobligowana będzie do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej do projektu planu ogólnego. W związku z powyższym uwagi przekazano do ponownej analizy pod kątem możliwości wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego gminy.

§ 13

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

1. Treść uwagi:

Wniosek o przywrócenie działek nr 180/10, 180/15, 180/8 oraz 180/7 do obszaru objętego planem miejscowym oraz objęcie ich przeznaczeniem zgodnym z wcześniejszymi wersjami projektu MPZP, tj. w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz w części pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

W dotychczasowych etapach prac planistycznych działki te były konsekwentnie ujmowane jako element układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną. Ich wyłączenie lub zmiana przeznaczenia prowadzi do naruszenia spójności funkcjonalnej i ciągłości struktury przestrzennej obszaru. Zmiana ta, wprowadzona na zaawansowanym etapie procedury planistycznej, stanowi odstępstwo od dotychczasowej koncepcji zagospodarowania i nie znajduje wystarczającego uzasadnienia merytorycznego, a jednocześnie prowadzi do nieproporcjonalnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Wnoszę zatem o przywrócenie wskazanych działek do granic MPZP i zachowanie ich funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obsługą komunikacyjną, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, jak i kolejnych wersji projektu MPZP.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: dz. o nr 180/10, 180/15, 180/8 oraz 180/7 ob. Napachanie

Tereny: 3KR oraz tereny położone poza obszarem planu

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 13.

3. Uzasadnienie:

Złożone uwagi dotyczą wyłożonego planu jedynie w części - dla zachodniej części działki 180/10 oraz działki 180/15 wyznaczony został teren komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR.

Dla pozostałej części, wyodrębnionej do oddzielnego etapu w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica dla wnioskowanej działki ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ciągłej lub rozproszonej. Jednocześnie zaawansowane prace nad projektem Planu ogólnego gminy Rokietnica (POG), w szczególności bilans chłonności luk urbanistycznych przeznaczonych do zabudowy na terenach mieszkaniowych nie pozwala na przeniesienie wszystkich terenów o kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w obowiązującym Studium. W przypadku uchwalania planu miejscowego pod zabudowę mieszkaniową na tych terenach gmina zobligowana będzie do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej do projektu planu ogólnego. W związku z powyższym uwagi przekazano do ponownej

analizy pod kątem możliwości wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego gminy.

§ 14

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

1. Treść uwagi:

Wniosek o przywrócenie do obszaru objętego planem wskazanych działek oraz objęcie ich przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, spójnym z terenami sąsiednimi, także w jednej linii zabudowy.

Wyłączenie działek nr 180/2 i 180/3 z zakresu planu prowadzi do powstania nielogicznej „luki” przestrzennej – strefa otwarta w projekcie POG – pomiędzy obszarami przeznaczonymi pod zabudowę jednorodzinną. Rozwiązanie to narusza podstawową zasadę ładu przestrzennego, rozumianego jako harmonijne i spójne kształtowanie przestrzeni. Plan miejscowy ma obowiązek określać przeznaczenie terenów w sposób racjonalny i spójny funkcjonalnie. Wprowadzanie enklawy o odmiennym przeznaczeniu w obrębie jednorodnego obszaru zabudowy mieszkaniowej prowadzi do fragmentaryzacji struktury przestrzennej i jest sprzeczne ze standardami planowania. Podstawą zmiany nie może być sam projekt planu ogólnego – nie jest on jeszcze aktem prawa miejscowego i nie wiąże planu miejscowego. Co więcej, kierunki reformy planistycznej wskazują na potrzebę unikania „luk” w zabudowie, a nie ich tworzenia. Należy również podkreślić, że przeznaczenie przedmiotowych działek było w toku dotychczasowych prac planistycznych konsekwentnie kształtowane jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zarówno w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, jak i w kolejnych wersjach projektu MPZP. Wprowadzenie na ostatnim etapie procedury – przy trzecim wyłożeniu – diametralnej zmiany polegającej na wyłączeniu tych działek z planu stanowi odstępstwo od dotychczasowej, spójnej koncepcji zagospodarowania i nie znajduje wystarczającego uzasadnienia merytorycznego. Tego rodzaju nagła zmiana narusza zasadę przewidywalności działań planistycznych oraz podważa zaufanie do procesu planowania przestrzennego, prowadząc do nieproporcjonalnego pogorszenia sytuacji właścicieli nieruchomości bez wykazania istotnego interesu publicznego.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: 180/2, 180/3 ob. Napachanie

Tereny: 8MN, 4KR oraz tereny położone poza obszarem planu

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 14.

3. Uzasadnienie:

Złożone uwagi dotyczą wyłożonego planu jedynie w części – dla zachodniej części działki nr 180/2 w projekcie planu wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla pozostałej części, wyodrębnionej do osobnego etapu w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica dla wnioskowanej działki ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ciągłej lub rozproszonej.

Jednocześnie zaawansowane prace nad projektem Planu ogólnego gminy Rokietnica (POG), w szczególności bilans chłonności luk urbanistycznych przeznaczonych do zabudowy na terenach mieszkaniowych nie pozwala na przeniesienie wszystkich terenów o kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w obowiązującym Studium. W przypadku uchwalenia planu miejscowego pod zabudowę mieszkaniową na tych terenach gmina zobligowana będzie do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej do projektu planu ogólnego. W związku z powyższym uwagi przekazano do ponownej analizy pod kątem możliwości wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego gminy.

§ 15

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

1. Treść uwagi:

Wniosek o przywrócenie działek nr 180/10, 180/15, 180/8 oraz 180/7 do obszaru objętego planem miejscowym oraz objęcie ich przeznaczeniem zgodnym z wcześniejszymi wersjami projektu MPZP, tj. w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz w części pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej. W dotychczasowych etapach prac planistycznych działki te były konsekwentnie ujmowane jako element układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną. Ich wyłączenie lub zmiana przeznaczenia prowadzi do naruszenia spójności funkcjonalnej i ciągłości struktury przestrzennej obszaru. Zmiana ta, wprowadzona na zaawansowanym etapie procedury planistycznej, stanowi odstępstwo od dotychczasowej koncepcji zagospodarowania i nie znajduje wystarczającego uzasadnienia merytorycznego, a jednocześnie prowadzi do nieproporcjonalnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Wnoszę zatem o przywrócenie wskazanych działek do granic MPZP i zachowanie ich funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obsługą komunikacyjną, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, jak i kolejnych wersji projektu MPZP.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: dz. o nr 180/10, 180/15, 180/8 oraz 180/7 ob. Napachanie
Tereny: 3KR oraz tereny położone poza obszarem planu

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 15.

3. Uzasadnienie:

Złożone uwagi dotyczą wyłożonego planu jedynie w części – dla zachodniej części działki 180/10 oraz działki 180/15 wyznaczony został teren komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica dla wnioskowanej działki ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ciągłej lub rozproszonej.

Jednocześnie zaawansowane prace nad projektem Planu ogólnego gminy Rokietnica (POG), w szczególności bilans chłonności luk urbanistycznych przeznaczonych do zabudowy na terenach mieszkaniowych nie pozwala na przeniesienie wszystkich terenów o kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w obowiązującym Studium. W przypadku uchwalania planu miejscowego pod zabudowę mieszkaniową na tych terenach gmina zobligowana będzie do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej do projektu planu ogólnego. W związku z powyższym uwagi przekazano do ponownej analizy pod kątem możliwości wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego gminy.

§ 16

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

1. Treść uwagi:

Wniosek o przywrócenie do obszaru objętego planem wskazanych działek oraz objęcie ich przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, spójnym z terenami sąsiednimi, także w jednej linii zabudowy.

Wyłączenie działek nr 180/2 i 180/3 z zakresu planu prowadzi do powstania nielogicznej „luki” przestrzennej – strefa otwarta w projekcie POG – pomiędzy obszarami przeznaczonymi pod zabudowę

jednorodziną. Rozwiązanie to narusza podstawową zasadę ładu przestrzennego, rozumianego jako harmonijne i spójne kształtowanie przestrzeni. Plan miejscowy ma obowiązek określać przeznaczenie terenów w sposób racjonalny i spójny funkcjonalnie. Wprowadzanie enklawy o odmiennym przeznaczeniu w obrębie jednorodnego obszaru zabudowy mieszkaniowej prowadzi do fragmentaryzacji struktury przestrzennej i jest sprzeczne ze standardami planowania. Podstawą zmiany nie może być sam projekt planu ogólnego – nie jest on jeszcze aktem prawa miejscowego i nie wiąże planu miejscowego. Co więcej, kierunki reformy planistycznej wskazują na potrzebę unikania „luk” w zabudowie, a nie ich tworzenia. Należy również podkreślić, że przeznaczenie przedmiotowych działek było w toku dotychczasowych prac planistycznych konsekwentnie kształtowane jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zarówno w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, jak i w kolejnych wersjach projektu MPZP. Wprowadzenie na ostatnim etapie procedury – przy trzecim wyłożeniu – diametralnej zmiany polegającej na wyłączeniu tych działek z planu stanowi odstępstwo od dotychczasowej, spójnej koncepcji zagospodarowania i nie znajduje wystarczającego uzasadnienia merytorycznego. Tego rodzaju nagła zmiana narusza zasadę przewidywalności działań planistycznych oraz podważa zaufanie do procesu planowania przestrzennego, prowadząc do nieproporcjonalnego pogorszenia sytuacji właścicieli nieruchomości bez wykazania istotnego interesu publicznego.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: dz. o nr 180/2, 180/3 ob. Napachanie
Tereny: 8MN, 4KR oraz tereny położone poza obszarem planu

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 16.

3. Uzasadnienie:

Złożone uwagi dotyczą wyłożonego planu jedynie w części – dla zachodniej części działki nr 180/2 w projekcie planu wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla pozostałej części, wyodrębnionej do osobnego etapu w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica dla wnioskowanej działki ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ciągłej lub rozproszonej.

Jednocześnie zaawansowane prace nad projektem Planu ogólnego gminy Rokietnica (POG), w szczególności bilans chłonności luk urbanistycznych przeznaczonych do zabudowy na terenach mieszkaniowych nie pozwala na przeniesienie wszystkich terenów o kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w obowiązującym Studium. W przypadku uchwalania planu miejscowego pod zabudowę mieszkaniową na tych terenach gmina zobligowana będzie do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej do projektu planu ogólnego. W związku z powyższym uwagi przekazano do ponownej analizy pod kątem możliwości wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego gminy.

§ 17

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

1. Treść uwagi:

Wniosek o przywrócenie działek nr 180/10, 180/15, 180/8 oraz 180/7 do obszaru objętego planem miejscowym oraz objęcie ich przeznaczeniem zgodnym z wcześniejszymi wersjami projektu MPZP, tj. w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz w części pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

W dotychczasowych etapach prac planistycznych działki te były konsekwentnie ujmowane jako element układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną. Ich wyłączenie lub zmiana przeznaczenia prowadzi do naruszenia spójności funkcjonalnej i ciągłości struktury przestrzennej obszaru. Zmiana ta, wprowadzona na zaawansowanym etapie procedury planistycznej, stanowi odstępstwo od dotychczasowej koncepcji zagospodarowania i nie znajduje

wystarczającego uzasadnienia merytorycznego, a jednocześnie prowadzi do nieproporcjonalnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Wnoszę zatem o przywrócenie wskazanych działek do granic MPZP i zachowanie ich funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obsługą komunikacyjną, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, jak i kolejnych wersji projektu MPZP.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: dz. o nr 180/10, 180/15, 180/8 oraz 180/7 ob. Napachanie
Tereny: 3KR oraz tereny położone poza obszarem planu

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona w części rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 17.

3. Uzasadnienie:

Złożone uwagi dotyczą wyłożonego planu jedynie w części – dla zachodniej części działki 180/10 oraz działki 180/15 wyznaczony został teren komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica dla wnioskowanej działki ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ciągłej lub rozproszonej. Jednocześnie zaawansowane prace nad projektem Planu ogólnego gminy Rokietnica (POG), w szczególności bilans chłonności luk urbanistycznych przeznaczonych do zabudowy na terenach mieszkaniowych nie pozwala na przeniesienie wszystkich terenów o kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w obowiązującym Studium. W przypadku uchwalenia planu miejscowego pod zabudowę mieszkaniową na tych terenach gmina zobligowana będzie do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej do projektu planu ogólnego. W związku z powyższym uwagi przekazano do ponownej analizy pod kątem możliwości wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego gminy.

§ 18

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

1. Treść uwagi:

Wniosek o przywrócenie do obszaru objętego planem wskazanych działek oraz objęcie ich przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, spójnym z terenami sąsiednimi, także w jednej linii zabudowy.

Wyłączenie działek nr 180/2 i 180/3 z zakresu planu prowadzi do powstania nielogicznej „luki” przestrzennej – strefa otwarta w projekcie POG – pomiędzy obszarami przeznaczonymi pod zabudowę jednorodziną. Rozwiązanie to narusza podstawową zasadę ładu przestrzennego, rozumianego jako harmonijne i spójne kształtowanie przestrzeni. Plan miejscowy ma obowiązek określać przeznaczenie terenów w sposób racjonalny i spójny funkcjonalnie. Wprowadzanie enklawy o odmiennym przeznaczeniu w obrębie jednorodnego obszaru zabudowy mieszkaniowej prowadzi do fragmentaryzacji struktury przestrzennej i jest sprzeczne ze standardami planowania. Podstawą zmiany nie może być sam projekt planu ogólnego – nie jest on jeszcze aktem prawa miejscowego i nie wiąże planu miejscowego. Co więcej, kierunki reformy planistycznej wskazują na potrzebę unikania „luk” w zabudowie, a nie ich tworzenia. Należy również podkreślić, że przeznaczenie przedmiotowych działek było w toku dotychczasowych prac planistycznych konsekwentnie kształtowane jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zarówno w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, jak i w kolejnych wersjach projektu MPZP. Wprowadzenie na ostatnim etapie procedury – przy trzecim wyłożeniu – diametralnej zmiany polegającej na wyłączeniu tych działek z planu stanowi odstępstwo od dotychczasowej, spójnej koncepcji zagospodarowania i nie znajduje wystarczającego uzasadnienia merytorycznego. Tego rodzaju nagła zmiana narusza zasadę przewidywalności działań planistycznych oraz podważa zaufanie do procesu planowania przestrzennego, prowadząc do nieproporcjonalnego pogorszenia sytuacji właścicieli nieruchomości bez wykazania istotnego interesu publicznego.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: dz. o nr 180/2, 180/3 ob. Napachanie
Tereny: 8MN, 4KR oraz tereny położone poza obszarem planu

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 18.

3. Uzasadnienie:

Złożone uwagi dotyczą wyłożonego planu jedynie w części – dla zachodniej części działki nr 180/2 w projekcie planu wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla pozostałej części, wyodrębnionej do osobnego etapu w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica dla wnioskowanej działki ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ciągłej lub rozproszonej.

Jednocześnie zaawansowane prace nad projektem Planu ogólnego gminy Rokietnica (POG), w szczególności bilans chłonności luk urbanistycznych przeznaczonych do zabudowy na terenach mieszkaniowych nie pozwala na przeniesienie wszystkich terenów o kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w obowiązującym Studium. W przypadku uchwalania planu miejscowego pod zabudowę mieszkaniową na tych terenach gmina zobligowana będzie do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej do projektu planu ogólnego W związku z powyższym uwagi przekazano do ponownej analizy pod kątem możliwości wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego gminy.

§ 19

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

1. Treść uwagi:

Wniosek o przywrócenie działek nr 180/10, 180/15, 180/8 oraz 180/7 do obszaru objętego planem miejscowym oraz objęcie ich przeznaczeniem zgodnym z wcześniejszymi wersjami projektu MPZP, tj. w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz w części pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

W dotychczasowych etapach prac planistycznych działki te były konsekwentnie ujmowane jako element układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną. Ich wyłączenie lub zmiana przeznaczenia prowadzi do naruszenia spójności funkcjonalnej i ciągłości struktury przestrzennej obszaru. Zmiana ta, wprowadzona na zaawansowanym etapie procedury planistycznej, stanowi odstępstwo od dotychczasowej koncepcji zagospodarowania i nie znajduje wystarczającego uzasadnienia merytorycznego, a jednocześnie prowadzi do nieproporcjonalnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Wnoszę zatem o przywrócenie wskazanych działek do granic MPZP i zachowanie ich funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obsługą komunikacyjną, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, jak i kolejnych wersji projektu MPZP.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: dz. o nr 180/10, 180/15, 180/8 oraz 180/7 ob. Napachanie
Tereny: 3KR oraz tereny położone poza obszarem planu

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 19.

3. Uzasadnienie:

Złożone uwagi dotyczą wyłożonego planu jedynie w części – dla zachodniej części działki 180/10 oraz działki 180/15 wyznaczony został teren komunikacji drogowej wewnętrznej 3KRR. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica dla wnioskowanej działki ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ciągłej lub rozproszonej.

Jednocześnie zaawansowane prace nad projektem Planu ogólnego gminy Rokietnica (POG), w szczególności bilans chłonności luk urbanistycznych przeznaczonych do zabudowy na terenach mieszkaniowych nie pozwala na przeniesienie wszystkich terenów o kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w obowiązującym Studium. W przypadku uchwalania planu miejscowego pod zabudowę mieszkaniową na tych terenach gmina zobligowana będzie do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej do projektu planu ogólnego. W związku z powyższym uwagi przekazano do ponownej analizy pod kątem możliwości wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego gminy.

§ 20

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

1. Treść uwagi:

Uwaga złożona dwukrotnie, jedno z pism nie spełnia formalnego wymogu złożenia na właściwym formularzu.

Wniosek o wyłączenie z opracowania planu części działki o nr ewid. 1033/8, obręb Rokietnica w zakresie części przeznaczonej w projekcie planu jako tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone symbolem RNR.

Projekt planu wprowadza wobec tej nieruchomości nieuzasadnione ograniczenia, mimo że tereny sąsiednie są już zabudowane lub zostały przeznaczone pod zabudowę. Wprowadzenie zakazu zabudowy w odniesieniu do mojej działki następuje bez racjonalnych i ekonomicznych przesłanek (art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Dla działki o nr ewid. 1033/8, obręb Rokietnica Starosta Poznański wydał decyzję 4673/22 zatwierdzającą projekt zagospodarowania działki 1033/8 oraz udzielił pozwolenia na budowę dla budowy trzech budynków mieszkalnych. Wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, poprzedzone zostało wydaniem decyzji o warunkach zabudowy przez Wójta Gminy Rokietnica.

Dla wnioskowanego terenu podjęto działania mające na celu dostosowanie możliwości obsługi komunikacyjnej dla kolejnych inwestycji. Między innymi wykonano projekty i wybudowano na własny koszt dwóch zjazdów na działkę 1033/8 z drogi powiatowej. Miało to na celu zabezpieczenie możliwości dalszego rozwoju inwestycyjnego przedmiotowej działki.

Jednocześnie warto wskazać, że rozwój zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich spowodował, brak możliwości prowadzenia gospodarstwa rolnego na przedmiotowej działce.

Wobec powyższego, mając na względzie wydane decyzje administracyjne dla przedmiotowej działki wnoszę o wyłączenie części przedmiotowej działki w zakresie gruntów ornych oraz upraw, oznaczonych symbolem RNR z granic opracowania planu.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: dz. o nr 1033/8 ob. Rokietnica

Tereny: 3RNR, 6MN

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 20.

3. Uzasadnienie:

Ustalone w planie miejscowym przeznaczenie działki nr 133/8 zgodne jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica. Z opracowania planu zostały wyłączone działki, dla których wydane zostały decyzje administracyjne i położone są na terenach domknięcia zwartej zabudowy. Wnioskowane wyłączenie części działki z granic opracowania planu w zakresie terenów oznaczonych symbolem RNR nie znajduje uzasadnienia. Proponowane rozwiązanie skutkowałoby możliwością zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości w sposób niezgodny z kierunkami wyznaczonymi w Studium Uwarunkowań

i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica co niezgodne jest z intencją przystąpienia do opracowania planu.

Dla części działki objętej uwagą brak jest wydanych decyzji administracyjnych na zmianę zagospodarowania terenu. Wnioskowane do wyłączenia grunty to tereny otwarte – rolnicze, oddzielające zabudowę miejscowości Rokietnica od zabudowy miejscowości Napachanie.

Przez teren wnioskowanych działek przebiega rów SK - 62 odprowadzający wody opadowe i roztopowe z rejonu centrum Rokietnicy do Samicy Kierskiej

Ponadto zapewnia wymianę powietrza i przewietrzanie zwartej zabudowy centrum Rokietnicy.

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

§ 21

Uwagi wniesione do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

Wniosek o wyłączenie z opracowania planu działek o nr ewid. 1033/6 i 1033/10, w zakresie części przeznaczonej w projekcie planu jako tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone symbolem RNR.

Tereny dookoła są już zabudowane lub przeznaczone pod zabudowę, a bez jakichkolwiek racjonalnych i ekonomicznych (art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) przesłanek na wskazanych działkach wprowadza się zakaz zabudowy.

Dla wnioskowanego terenu podjęto działania mające na celu dostosowanie możliwości obsługi komunikacyjnej na potrzeby kolejnych inwestycji. Między innymi wykonano projekt i wybudowano na własny koszt zjazd na działkę 1033/6 z drogi powiatowej.

Jednocześnie warto wskazać, że rozwój zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich spowodował brak możliwości prowadzenia gospodarstwa rolnego na przedmiotowej działce.

Wobec powyższego, mając na względzie wydane decyzje administracyjne dla przedmiotowej działki wnoszę o wyłączenie części przedmiotowej działki w zakresie gruntów ornych oraz upraw, oznaczonych symbolem RNR z granic opracowania planu.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: dz. o nr 1033/6, 1033/10 ob. Rokietnica

Tereny: 4KDZ, 2RNR, 3RNR, 1WS

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 21.

3. Uzasadnienie:

Ustalone w planie miejscowym przeznaczenie działek nr 1033/6, 1033/10 jest zgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Z opracowania planu zostały wyłączone działki, dla których wydane zostały decyzje administracyjne i położone są na terenach domknięcia zwartej zabudowy. Wnioskowane wyłączenie części działki z granic opracowania planu w zakresie terenów oznaczonych symbolem RNR nie znajduje uzasadnienia. Proponowane rozwiązanie skutkowałoby możliwością zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości w sposób niezgodny z kierunkami wyznaczonymi w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica, co niezgodne jest z intencją przystąpienia do opracowania planu. Ponadto ustalenia projektu planu zostały opracowane z uwzględnieniem zasad kształtowania ładu przestrzennego oraz konieczności zachowania spójności funkcjonalno-przestrzennej obszaru.

Przez teren działek objętych uwagą przebiega rów SK - 62 odprowadzający wody opadowe i roztopowe z rejonu centrum Rokietnicy do Samicy Kierskiej Ponadto zapewnia wymianę powietrza i przewietrzanie zwartej zabudowy centrum Rokietnicy.

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

§ 22

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

1. Treść uwagi:

Wniosek o uwzględnienie możliwości realizacji zabudowy zgodnie z poniższym wyjaśnieniem. Przystąpiono do planowania miejscowego w momencie gdy moje zamierzenie inwestycyjne było w 33% zrealizowane! A co za tym idzie należałoby oczekiwać od urbanisty, że pofatyguje się zapoznać się z terenem na którym część inwestycji jest zrealizowana! Zwracam również uwagę na to, że wybudowane już domy są całkowicie legalne a na podział istniejących działek władze Gminy wyraziły zgodę a podział stał się ostateczny. Założenie którym się kierowaliśmy przy realizacji było następujące: 25 lat temu - początek inwestycji- władze Gminy nie wyraziły chęci do współpracy w zakresie uzbrojenia i utwardzenia terenu drogowego. Stąd droga prywatna ze służebnością dla służb (PUK, ENEA i WOZG) oraz mieszkańców. Droga powstała w taki sposób (patrz zał.); 6 m. szerokości + 4m. przy podjazdach do garaży gdzie osią drogi są linie graniczne działek 14/14 i 14/21 (płn.-płd.), 14/15 i 14/21, 14/20 oraz 14/21 (płn.-płd.), 14/22 i 14/20 (wsch.-zach.). Zatem w momencie wydania w/z z automatu powstały nieprzekraczalne linie zabudowy oddalone 4 m. od skraju wykonanej drogi (zał. zakreskowane pole a linia ciągła to istniejące murki skraju drogi). Zatem żadne przepisy nie stoją w sprzeczności z tym aby układ 6 m. szerokości drogi oraz 4 m. od skraju drogi linię zabudowy. A nie jak w wyłożonym projekcie zmuszać nas do poszerzania już wybudowanej drogi do 10 m. szerokości, uciekać na płd. z linią zabudowy tak, że będzie pewnie można postawić domki wielkości kiosków "Ruchu" z minionej epoki? Podobnie ma się sytuacja z proj. drogą wzdłuż granicy dz. 14/22 i 14/20 (płn.-płd.). Ścieki z domów da się odebrać grawitacyjnie do studni przepompowej (całe uzbrojenie przekazane nieodpłatnie do PUK) tylko przy 6 m. szer. drogi i 4 m. linii zabudowy (patrz zał. niwelacja - odczyty bez rzędnych dot. spadku terenu w kier. wsch. i płd. -wsch.). Zaprojektowano nawrotkę, zatem w jakim celu dla kilku domków droga szer. 8 m.? i w dodatku prywatna i jeszcze wewnętrzna? z dodatkowym miejscem manewrowym, które powstanie przy m. postojowych lub garażach czy wiatkach? Zdecydowanie uważamy, że uwagi niniejsze zasługują na uwzględnienie.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: dz. o nr 14/20 ob. Rokietnica

Tereny: 1MN, 2MN, 1KR

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 22.

3. Uzasadnienie:

Projektowana szerokość drogi wewnętrznej 8 m zgodna jest z szerokością drogi projektowanej w wydanej dla tej działki decyzji o warunkach zabudowy o numerze sprawy 160 z 2021 r. Wyznaczona szerokość pasa drogowego zapewni możliwość dojazdu służb porządkowych, asenizacyjnych i ratunkowych do docelowych mieszkańców oraz prowadzenie m.in. akcji gaśniczej w przypadku wybuchu pożaru.

Odsunięcie zabudowy od granic frontowych działek umożliwia m.in. lokalizację miejsc postojowych, miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji oraz adaptację terenów do zmian klimatu, w szczególności zagospodarowania wód opadowych i roztopowych. Zaproponowana odległość w jakiej wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy – 5m dostosowana został do uwarunkowań terenu poprzez zmniejszenie z stosowanej w projektach opracowywanych planów odległości 8m.

§ 23

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

1. Treść uwagi:

Wniosek o przywrócenie do obszaru objętego planem wskazanych działek oraz objęcie ich przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, spójnym z terenami sąsiednimi, także w jednej linii zabudowy.

Wyłączenie działek nr 180/2 i 180/3 z zakresu planu prowadzi do powstania nielogicznej „luki” przestrzennej – strefa otwarta w projekcie POG – pomiędzy obszarami przeznaczonymi pod zabudowę jednorodzinną. Rozwiązanie to narusza podstawową zasadę ładu przestrzennego, rozumianego jako harmonijne i spójne kształtowanie przestrzeni. Plan miejscowy ma obowiązek określać przeznaczenie terenów w sposób racjonalny i spójny funkcjonalnie. Wprowadzanie enklawy o odmiennym przeznaczeniu w obrębie jednorodnego obszaru zabudowy mieszkaniowej prowadzi do fragmentaryzacji struktury przestrzennej i jest sprzeczne ze standardami planowania. Podstawą zmiany nie może być sam projekt planu ogólnego – nie jest on jeszcze aktem prawa miejscowego i nie wiąże planu miejscowego. Co więcej, kierunki reformy planistycznej wskazują na potrzebę unikania „luk” w zabudowie, a nie ich tworzenia. Należy również podkreślić, że przeznaczenie przedmiotowych działek było w toku dotychczasowych prac planistycznych konsekwentnie kształtowane jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zarówno w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, jak i w kolejnych wersjach projektu MPZP. Wprowadzenie na ostatnim etapie procedury – przy trzecim wyłożeniu – diametralnej zmiany polegającej na wyłączeniu tych działek z planu stanowi odstępstwo od dotychczasowej, spójnej koncepcji zagospodarowania i nie znajduje wystarczającego uzasadnienia merytorycznego. Tego rodzaju nagła zmiana narusza zasadę przewidywalności działań planistycznych oraz podważa zaufanie do procesu planowania przestrzennego, prowadząc do nieproporcjonalnego pogorszenia sytuacji właścicieli nieruchomości bez wykazania istotnego interesu publicznego.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: dz. o nr 180/2, 180/3 ob. Napachanie

Tereny: 8MN, 4KR oraz tereny położone poza obszarem planu

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 23.

3. Uzasadnienie:

Złożone uwagi dotyczą wyłożonego planu jedynie w części – dla zachodniej części działki nr 180/2 w projekcie planu wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla pozostałej części, wyodrębnionej do osobnego etapu w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica dla wnioskowanej działki ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ciągłej lub rozproszonej.

Jednocześnie zaawansowane prace nad projektem Planu ogólnego gminy Rokietnica (POG), w szczególności bilans chłonności luk urbanistycznych przeznaczonych do zabudowy na terenach mieszkaniowych nie pozwala na przeniesienie wszystkich terenów o kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w obowiązującym Studium. W przypadku uchwalenia planu miejscowego pod zabudowę mieszkaniową na tych terenach gmina zobligowana będzie do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej do projektu planu ogólnego. W związku z powyższym uwagi przekazano do ponownej analizy pod kątem możliwości wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego gminy.

§ 24

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

1. Treść uwagi:

Wniosek o przywrócenie działek nr 180/10, 180/15, 180/8 oraz 180/7 do obszaru objętego planem miejscowym oraz objęcie ich przeznaczeniem zgodnym z wcześniejszymi wersjami projektu MPZP,

tj. w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz w części pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

W dotychczasowych etapach prac planistycznych działki te były konsekwentnie ujmowane jako element układu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną. Ich wyłączenie lub zmiana przeznaczenia prowadzi do naruszenia spójności funkcjonalnej i ciągłości struktury przestrzennej obszaru. Zmiana ta, wprowadzona na zaawansowanym etapie procedury planistycznej, stanowi odstępstwo od dotychczasowej koncepcji zagospodarowania i nie znajduje wystarczającego uzasadnienia merytorycznego, a jednocześnie prowadzi do nieproporcjonalnego ograniczenia możliwości zagospodarowania nieruchomości. Wnoszę zatem o przywrócenie wskazanych działek do granic MPZP i zachowanie ich funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obsługą komunikacyjną, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, jak i kolejnych wersji projektu MPZP.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: dz. o nr 180/10, 180/15, 180/8 oraz 180/7 ob. Napachanie

Tereny: 3KR oraz tereny położone poza obszarem planu

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 24.

3. Uzasadnienie:

Złożone uwagi dotyczą wyłożonego planu jedynie w części – dla zachodniej części działki 180/10 oraz działki 180/15 wyznaczony został teren komunikacji drogowej wewnętrznej 3KR. Dla pozostałej części, wyodrębnionej do oddzielnego etapu w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica dla wnioskowanej działki ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ciągłej lub rozproszonej.

Jednocześnie zaawansowane prace nad projektem Planu ogólnego gminy Rokietnica (POG), w szczególności bilans chłonności luk urbanistycznych przeznaczonych do zabudowy na terenach mieszkaniowych nie pozwala na przeniesienie wszystkich terenów o kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w obowiązującym Studium. W przypadku uchwalenia planu miejscowego pod zabudowę mieszkaniową na tych terenach gmina zobligowana będzie do wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej do projektu planu ogólnego. W związku z powyższym uwagi przekazano do ponownej analizy pod kątem możliwości wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ogólnego gminy.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXVI/305/2026
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 25 maja 2026 r.

ROZSTRZYGNĘCIE 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. 7 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) Zadania w zakresie budowy i przebudowy dróg gmina Rokietnica będzie realizowała, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej i telekomunikacyjnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Rokietnica oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 4) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy strategii rozwoju gminy i wieloletnich prognoz finansowych.
- 5) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu strategii rozwoju gminy i wieloletnich prognoz finansowych.
- 6) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2.

Zasady finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie, które należą do zadań własnych gminy.

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.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XXXVI/305/2026
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 25 maja 2026 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