

UCHWAŁA NR .../.../2019  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia ..... 2019 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mrowino rejon ul. Poznańskiej, ul. Tarnowskiej i ul. Zbożowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami), Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

## Dział I. Przepisy ogólne

### § 1. Ustalenia podstawowe

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mrowino rejon ul. Poznańskiej, ul. Tarnowskiej i ul. Zbożowej, zwany dalej Planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica, zatwierdzonego uchwałą Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r., wraz ze zmianą, zatwierdzoną uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r.
2. Plan obejmuje teren wskazany na Rysunku Planu, zawarty wewnątrz granic obszaru objętego planem, stanowiący obszar położony w miejscowości Mrowino.
3. Rysunek Planu na mapie w skali 1:1000 wymieniony w ust. 2 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz w sprawie zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
6. Zmiana oznaczenia ewidencyjnego terenów objętych Planem dokonana po przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmienia właściwości niniejszej Uchwały, która obowiązuje wówczas dla nowo wydzielonych lub oznaczonych nieruchomości w zakresie określonym granicą obszaru opracowania.

### § 2. Definicje pojęć

Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu dwuspadowym z naczółkami** – należy przez to rozumieć odmianę dachu dwuspadowego, w którym u zbiegu dwóch głównych połaci ukształtowane są dodatkowe dwie niewielkie trójkątne połacie, mające kierunek spadku prostopadły do połaci głównych zakończony na ścianach szczytowych;

- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego połaci są nachylone pod kątem nie większym, niż 12°;
- 3) **drobnym handlu** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na prowadzeniu handlu, realizacja którego stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto handlu obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150m<sup>2</sup>;
- 4) **drobnej usłudze** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na świadczeniu usług, realizacja których stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto usług obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150m<sup>2</sup>;
- 5) **działce narożnej** – należy przez to rozumieć działkę, której granica przylega z co najmniej dwóch stron do terenów dróg, na długości co najmniej 35% jej całkowitego obwodu;
- 6) **kącie nachylenia połaci dachowej** – należy przez to rozumieć, wyrażony w stopniach, kąt jaki powstaje pomiędzy płaszczyzną poziomą a płaszczyzną wyznaczaną przez wierzchnie elementy pokrycia dachu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię definiującą minimalną odległość, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię definiującą obowiązującą odległość, w jakiej nakazuje się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu, przy czym odpowiednio do długości obowiązującej linii zabudowy musi być na niej zlokalizowane co najmniej 60% lica budynku lub budynków odpowiadającej tej linii, z wyłączeniem balkonów, wykuszy;
- 9) **przepisie odrębnym** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne, niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą Uchwałę;
- 10) **przeznaczeniu dominującym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, którego realizacja w ramach zagospodarowania lub dozwolonego użytkowania obejmuje łącznie co najmniej 30% jego powierzchni, przy czym w odniesieniu do budynków przyjmuje się ich powierzchnię zabudowy;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomość gruntową, część nieruchomości gruntowej bądź grupę całych i części nieruchomości gruntowych w różnej konfiguracji, dla których ustalono wspólne przeznaczenie;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach, a określającą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków na danej działce do powierzchni działki, służącą wraz z pozostałymi parametrami zagospodarowania i zabudowy do wyrażenia udziału zabudowy, przy czym niniejsza definicja odwołuje się do normy określającej powierzchnię zabudowy;
- 13) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć teren zabudowy usług różnych, to jest wszystkich pól działalności klasyfikowanych w przepisach odrębnych jako usługi, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000m<sup>2</sup>;
- 14) **zabudowie wolnostojącej** – należy przez to rozumieć taką formę zabudowy, która polega na lokalizowaniu budynku na działce w sposób zachowujący odległości przewidziane w przepisach odrębnych jako podstawowe od każdej granicy działki jako odległości minimalne.

### § 3. Oznaczenia obowiązujące w Uchwale

1. Obowiązującym oznaczeniem w Uchwale stanowiącym jednoznaczne odniesienie ustaleń zagospodarowania przestrzennego i zabudowy do konkretnej części obszaru opracowania jest kod terenu.
2. Obowiązującym objaśnieniem umownym wskazującym przeznaczenie jest literowe oznaczenie na końcu każdego kodu terenu.

3. Objaśnienia, o jakich mowa w ust. 2, mogą być tworzone ze skrótów, których znaczenie obowiązuje według poniższego zestawienia:
  - 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) **MN/UD** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy drobnych usług i drobnego handlu;
  - 3) **KDG** – teren dróg publicznych klasy G;
  - 4) **KDD** – teren dróg publicznych klasy D;
  - 5) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

#### **§ 4. Oznaczenia obowiązujące na Rysunku Planu**

1. Ilekroć w Uchwale wskazano oznaczenia odbiegające od ustalonych jako podstawowe w przepisach odrębnych, są one oznaczeniami uzupełniającymi lub odpowiednio mieszanymi w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Obowiązującymi oznaczeniami na Rysunku Planu są oznaczenia użyte w Uchwale, wskazane w § 3.
3. Obowiązującym oznaczeniem na Rysunku Planu są barwne pola powiązane z objaśnieniem literowym przeznaczenia terenu w taki sposób, że kolor tła odpowiada temu objaśnieniu.
4. W odniesieniu do przeznaczenia i zagospodarowania terenów, w tym podejmowanych działań inwestycyjnych polegających na budowie lub przebudowie, z wyłączeniem remontów, obowiązują oznaczenia ujęte w legendzie i na Rysunku Planu, którymi są:
  - 1) granica obszaru Planu;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) obowiązująca linia zabudowy;
  - 5) obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków: DOM NR 12, mur., ok. 1900 r.
5. Na Rysunku Planu umieszcza się dodatkowe oznaczenia o charakterze informacyjnym, którymi są:
  - 1) linia rozgraniczająca istniejącego i docelowego układu drogowego poza granicami Planu;
  - 2) opis istniejących dróg na obszarze Planu i poza jego granicami.

### Rozdział 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

#### **§ 5.**

1. Przeznaczenia terenów określa się w przepisach szczegółowych.
2. Ustala się zakaz wprowadzania przeznaczenia innego, niż określone w Uchwale.
3. Ilekroć w Uchwale wskazano więcej, niż jeden sposób przeznaczenia terenu, o ile treść Uchwały nie stanowi inaczej, każdy ze sposobów przeznaczenia terenu może być realizowany niezależnie od funkcjonowania pozostałych dopuszczonych sposobów.

### Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

#### **§ 6.**

1. Zakazuje się budowania i montażu tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dopuszcza się budowanie i montaż szyldów lecz wyłącznie na budynkach, z zastrzeżeniem, że wielkość ich powierzchni nie może przekraczać 3,0 m<sup>2</sup>, a ich wysokość nie może przekraczać 2,00m z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Nakazuje się budowę i montaż sztyldów, o których mowa w ust. 2, w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, w tym w szczególności uczestników ruchu drogowego, zlokalizowanej w obszarze Planu oraz poza jego granicami, drogi wojewódzkiej nr 184.

### Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

#### § 7.

1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się realizację jedynie takich przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, które są zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej Uchwale.
3. Dla ochrony ludzi przed szkodliwym wpływem obiektów infrastruktury obowiązują zasady określone w rozdziale 10.
4. Nakazuje się traktowanie w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego wskazanych w Planie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych.
5. Nakazuje się traktowanie w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego wskazanych w Planie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy drobnych usług i drobnego handlu **MN/UD**, jak tereny mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów odrębnych.

### Rozdział 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

#### § 8.

1. Na obszarze Planu znajduje się następujący obiekt ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków: DOM NR 12, mur., ok. 1900 r.
2. Obiekt wymieniony w ust. 1 podlega ochronie konserwatorskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla wskazanego w ust. 1 obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków:
  - 1) nakazuje się zachowanie lub odtworzenie bryły budynku i kształtu dachu;
  - 2) zakazuje się zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian na elewacjach budynków posiadających dekorację architektoniczną;
  - 3) nakazuje się na elewacjach, a w szczególności na elewacji frontowej, zachowanie lub odtworzenie na podstawie zachowanych elementów bądź ikonografii, detalu architektonicznego;
  - 4) nakazuje się zachowanie lub odtworzenie układu elewacji oraz kształtu okien;
  - 5) zakazuje się stosowania na elewacjach budynków jaskrawych kolorów;
  - 6) zakazuje się stosowania blachy dachowej lub gontu papowego jako pokrycia dachu;
  - 7) nakazuje się uzgadnianie z konserwatorem zabytków prac budowlanych, konserwatorskich oraz restauratorskich mających wpływ na wygląd zewnętrzny budynku.

## Rozdział 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

### § 9.

1. Terenami przestrzeni publicznej występującymi na obszarze Planu są:
  - 1) tereny dróg publicznych klasy G, oznaczone na Rysunku Planu symbolem 1KDG, 2KDG i 3KDG, które to tereny stanowią element istniejącego układu drogowego, zlokalizowanej poza granicami Planu drogi wojewódzkiej nr 184.
  - 2) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na Rysunku Planu symbolami 1KDD i 2KDD.
2. Poza warunkami, zasadami i standardami kształtowania zagospodarowania określonymi w Rozdziale 10 dla terenów dróg publicznych nie określa się innych szczególnych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## Rozdział 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

### § 10.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określa się w przepisach szczegółowych, odpowiednio dla każdego terenu.
2. Wszelkie projektowane na obszarze Planu budowle o wysokości równej i większej niż 50,00 m n.p.t. należy każdorazowo, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.
3. Dopuszcza się wydzielenie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury.

## Rozdział 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

### § 11.

1. Na terenach objętych obszarem Planu znajdują się udokumentowane złoża wód termalnych Tarnowo Podgórze GT-1, nr 15707.
2. Tereny wymienione w ust. 1 podlegają ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

### § 12. Tereny objęte scalaniem i podziałem

Nie ustala się obszarów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.

## Rozdział 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

### § 13. Tereny objęte zakazem zabudowy

Na całym obszarze Planu zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

## Rozdział 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

### § 14. Zasady ogólne

Ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji i transportu drogowego polegają na nakazie zagospodarowania terenów komunikacji i transportu drogowego w sposób spełniający wymogi techniczne określone dla dróg pożarowych, w przypadku wykorzystania tych terenów na cele ochrony przeciwpożarowej, według przepisów odrębnych.

### § 15. Drogi publiczne klasy G

1. Wyznacza się symbol **KDG** określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren dróg publicznych o klasie głównej G i odnoszący się do terenów 1KDG, 2KDD i 3KDG, które to tereny stanowią element istniejącego układu drogowego, zlokalizowanej poza granicami Planu drogi wojewódzkiej nr 184.
2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych **KDG** polegające na:
  - 1) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i zjazdów z terenów dróg publicznych KDG na przyległe, objęte Planem tereny, jedynie w miejscach uzgodnionych z właściwym gestorem drogi, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
  - 2) zakazie lokalizacji miejsc postojowych;
  - 3) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej w poprzek oraz wzdłuż drogi, z wyłączeniem prowadzenia ciągów wzdłuż pasa jezdni.
3. Nakazuje się na terenach dróg publicznych **KDG** pozostawianie terenów ogólnodostępnych z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi.

### § 16. Drogi publiczne klasy D

1. Wyznacza się symbol **KDD** określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren dróg publicznych klasy D i odnoszący się do terenów 1KDD i 2KDD.
2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych **KDD** polegające na:
  - 1) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o szerokości w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie w sposób, który prowadzi do realizacji zamierzenia drogowego w powiązaniu z sąsiadującym terenem drogowym, położonym poza obszarem opracowania oznaczonym linią rozgraniczającą układu drogowego poza granicami Planu;
  - 2) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych KDD na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
  - 3) dopuszczeniu lokalizowania skrzyżowań i połączeń z terenami komunikacji i transportu drogowego na warunkach technicznych określonych przez właściwego gestora drogi;
  - 4) dopuszczeniu lokalizacji miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszczeniu budowy urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które

miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi;

- 6) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej w poprzek oraz wzdłuż drogi.
3. Nakazuje się na terenach dróg publicznych **KDD** pozostawianie terenów ogólnodostępnych z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi i ruchu drogowego.

### **§ 17. Drogi wewnętrzne**

1. Wyznacza się symbol **KDW** określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren drogi wewnętrznej i odnoszący się do terenów 1KDW i 2KDW.
2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych **KDW** polegające na:
  - 1) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o szerokości w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu;
  - 2) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i zjazdów z terenów dróg wewnętrznych KDW na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnymi;
  - 3) dopuszczeniu lokalizowania skrzyżowań i połączeń z terenami komunikacji i transportu drogowego na warunkach technicznych określonych przez właściwego gestora drogi;
  - 4) dopuszczeniu lokalizacji miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszczeniu budowy urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi;
  - 6) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej w poprzek oraz wzdłuż drogi.

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

1. Nakazuje się wyznaczanie miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc postojowych przypadających na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwudziestu miejsc postojowych przypadających na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku drobnych usług lub drobnego handlu lub budynku którego część stanowią drobne usługi lub drobny handel, lecz co najmniej czterech miejsc na jeden budynek.
4. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc do pozostawienia rowerów przypadających na jeden budynek drobnych usług lub drobnego handlu lub budynku którego część stanowią drobne usługi lub drobny handel, w przypadku gdy powierzchnia sprzedaży lub usług przekracza 100 m<sup>2</sup>.

### **§ 19.**

1. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:
  - 1) zasilania w ciepło z zastosowaniem do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 2;
  - 2) zasilania w ciepło z zastosowaniem alternatywnych, w szczególności odnawialnych źródeł energii, traktowanych jako źródło zapewniające całkowite lub częściowe zapotrzebowanie w ciepło, z uwzględnieniem § 13;
  - 3) zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
  - 4) odprowadzania ścieków bytowych z terenów zabudowy do sieci kanalizacyjnej, względnie, o ile sieci kanalizacyjnej brakuje, do zbiorników szczelnych, posiadających stosowne atesty, certyfikaty dopuszczające do stosowania, zapewniające szczelność i bezpieczeństwo

- użytkowania w zakresie ochrony środowiska, tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
- 5) odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, względnie, o ile sieci takiej brakuje do wód lub do gruntu w obrębie danej działki, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 6) zasilania w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych poprzez sieć elektroenergetyczną, a także budowy oraz przebudowy sieci elektroenergetycznych, zgodnie ze wskazaniami gestora sieci infrastruktury elektroenergetycznej, z dopuszczeniem lokalizowania stacji transformatorowych konsumenckich oraz stacji transformatorowych gestora sieci;
  - 7) przebudowy sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 8) wyznaczania lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych bez obowiązku zachowania linii zabudowy, z uwzględnieniem odległości określonych w przepisach odrębnych;
  - 9) gospodarowania odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 10) wyznaczania wraz z ciągami infrastruktury technicznej odpowiadających im stref ochrony, zgodnie z aktualnymi przepisami.
2. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na zakazie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny dróg publicznych.
  3. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na nakazie realizacji zaopatrzenia w wodę do celów ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  4. Na obszarze Planu ustala się zasady prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:
    - 1) wyznaczania ciągów sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji i transportu drogowego, z zachowaniem zasad wyznaczania przebiegów tych sieci określonych odrębnymi przepisami;
    - 2) lokalizowania przyłączy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w miejscach umożliwiającym dostęp dla odpowiednich służb z terenu ogólnodostępnego.

## Rozdział 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

### § 20.

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

## Dział II. Przepisy Szczegółowe

### Rozdział 1. Tereny 1MN, 2MN, 3MN

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

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszcza się realizację zabudowy o jakiej mowa w ust. 1 jedynie jako wolnostojącej.



## **§ 22. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

### 1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 25%;
- 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 30% dla działek narożnych;
- 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25%;
- 5) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 7) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych;
- 8) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.

### 2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym;
- 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- 3) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 8,40 m;
- 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 15,00 m;
- 6) nakazuje się krycie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dachami stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi lub dwuspadowymi z naczółkami, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 38° do 45°;
- 7) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
- 8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
- 9) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80 m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 5,80 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;
- 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00 m;
- 11) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 38° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 12;
- 12) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla projektowanego budynku mieszkalnego na danej działce lub istniejącego budynku mieszkalnego na danej działce, o ile spełnia on warunek geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej o jakim mowa w pkt. 6;
- 13) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60 m<sup>2</sup>;
- 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50 m;
- 15) dopuszcza się krycie wiat garażowych o geometrii zgodnej z wskazaniami dla budynków gospodarczych określonymi w pkt. 11.

### 3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;

- 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni 700 m<sup>2</sup>.

## Rozdział 2. Teren MN/UD

### **§ 23. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.**

1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Równorzędnym przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.
3. Dopuszcza się łączenie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 w jednym budynku.
4. Dopuszcza się lokalizację zabudowy jako wolnostojącej lub w zabudowie bliźniaczej.

### **§ 24. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

1. W ramach zagospodarowania terenu:
  - 1) wyznacza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%;
  - 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 25%;
  - 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 30% dla działek narożnych;
  - 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25%;
  - 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
  - 6) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych;
  - 7) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.
2. W ramach zabudowy:
  - 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym oraz nie więcej niż jednym budynkiem drobnych usług i drobnego handlu, to jest maksymalnie dwoma budynkami jeśli ich funkcje są odrębne, z zastrzeżeniem pkt. 2;
  - 2) alternatywnie w stosunku do pkt. 1 dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym z funkcją drobnych usług i drobnego handlu;
  - 3) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych z funkcją drobnych usług i drobnego handlu lub budynków drobnych usług i drobnego handlu, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe, z zastrzeżeniem ust. 4;
  - 4) nakazuje się w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych z funkcją drobnych usług i drobnego handlu lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w parterze budynku;
  - 5) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
  - 6) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych z funkcją z funkcją drobnych usług i drobnego handlu lub budynków drobnych usług i drobnego handlu wynoszącej 9,00 m;

- 7) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych z funkcją drobnych usług i drobnego handlu wynoszącej 20,00 m;
  - 8) nie ogranicza się szerokości elewacji frontowej budynków drobnych usług i drobnego handlu;
  - 9) nakazuje się krycie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalnych jednorodzinnych z funkcją drobnych usług i drobnego handlu dachami płaskimi lub stromymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 45°;
  - 10) dopuszcza się krycie budynków drobnych usług i drobnego handlu dachami o dowolnej geometrii;
  - 11) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
  - 12) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
  - 13) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80 m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 6,00 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;
  - 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00 m;
  - 15) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 16;
  - 16) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla projektowanego lub istniejącego budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalnego z funkcją drobnych usług i drobnego handlu na danej działce, o ile spełnia on warunek geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej o jakim mowa w pkt. 9 i na budynku mieszkalnym jest dach stromy;
  - 17) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60 m<sup>2</sup>, lecz nie więcej, niż jednej wiaty na jednej działce;
  - 18) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50 m;
  - 19) dopuszcza się krycie wiat garażowych o geometrii zgodnej z wskazaniami dla budynków gospodarczych określonymi w pkt. 15.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
  - 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
  - 3) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy;
  - 4) dopuszcza się przy zachowaniu przepisów odrębnych, remonty oraz renowacje, a także przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy, istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych częściowo poza wyznaczonymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem, że dla wskazanego na rysunku Planu obiektu ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują ponadto zasady o jakich mowa w § 8 ust. 3.
4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej powierzchni:
- 1) 700 m<sup>2</sup> w przypadku gdy na danej działce realizowana będzie wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zabudową drobnych usług i drobnego handlu;
  - 2) 150 m<sup>2</sup> w przypadku gdy na danej działce realizowana będzie wyłącznie zabudowa drobnych usług i drobnego handlu.

### Dział III. Przepisy Końcowe

#### **§ 25. Opłaty z tytułu art. 36, ust. 4 Ustawy.**

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

#### **§ 26. Podmiot wykonujący Uchwałę**

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

#### **§ 27. Termin obowiązywania przepisów Uchwały**

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

UZASADNIENIE  
do Uchwały Nr .../.../2019  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia ..... 2019 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mrowino rejon ul. Poznańskiej, ul. Tarnowskiej i ul. Zbożowej

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony w centralnej części miejscowości Mrowino, w rejonie ul. Poznańskiej, ul. Tarnowskiej i ul. Zbożowej i stanowi obszar o powierzchni ok. 4,60 ha. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy drobnych usług i drobnego handlu, tereny dróg publicznych klasy G, tereny dróg publicznych klasy D, tereny drogi wewnętrznej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami), podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica” zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 (na dzień przyjęcia planu Studium posiada częściową zmianę zatwierdzoną uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r. – zmiana dotyczy terenów zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu miejscowego). Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium, które wskazuje dla obszaru objętego planem jako główne kierunki rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ciągłej lub rozproszonej (z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu) czy tereny dróg.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mrowino, w rejonie ul. Poznańskiej, ul. Tarnowskiej i ul. Zbożowej realizują wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”.

W szczególności plan miejscowy uwzględnia, określone w art. 1 ust. 2 pkt 1-2 ustawy, wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe – kontynuuje przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym również usługowej, rozumianej jako rozwój zurbanizowanej centralnej tkanki Mrowina.

Zachowana zostaje skala, charakter i intensywność zabudowy w stosunku do zabudowy sąsiadujących obszarów inwestycyjnych. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o wydzielone drogi publiczne – ul. Tarnowskiej i ul. Zbożowej (drogi gminne) i bezpośrednio przylegającą ul. Poznańską (droga wojewódzka nr 184).

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy) spełniają zapisy § 7 uchwały.

Uwzględnienie wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy) spełniają zapisy §8 uchwały.

Projektowana struktura przestrzenna obszaru uwzględnia ponadto, ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy) poprzez zapewnienie odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabarytów obiektów, wskaźników intensywności zabudowy czy szerokości układu komunikacyjnego.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Ze względu na wielkość i lokalizację obszaru objętego planem, nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy) spełnia istniejące, a zabezpiecza projektowane, uzbrojenie zlokalizowane i dopuszczane w liniach rozgraniczających terenów dróg.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przedmiotowym Planie ze względu na aktualną strukturę podziału geodezyjnego i własnościowego terenu oraz istniejące formy zabudowy i zagospodarowania terenu nie stwierdzono potrzeby określenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W związku z brakiem wyznaczenia w Planie obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nie zaistniały podstawy do zamieszczenia ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, tj. zasad scaleń i podziałów nieruchomości.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach od 11.12.2018 roku do dnia 07.01.2019 roku, okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 29.03.2019 roku do 29.04.2019 roku, z wyznaczonym terminem składania uwag do dnia 14.05.2019 roku oraz ponowiony okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 16.07.2019 roku do 14.08.2019 roku, z wyznaczonym terminem składania uwag do dnia 30.08.2019 roku. Jednocześnie projekt planu był upubliczniany na stronie internetowej [bip.rokietnica.pl](http://bip.rokietnica.pl).

Ponadto w celu zachowania jawności procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy), w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w przedmiotowej sprawie.

Projektowane planem założenie urbanistyczne, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, co realizowane jest poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy), lokalizację zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ustawy) – przebieg linii autobusowych w korytarzu komunikacyjnym zlokalizowanym przy ul. Poznańskiej. Stacja kolejowa Rokietnica (relacja linii Poznań-Szczecin) jest zlokalizowana w odległości 3,5 km od obszaru objętego opracowaniem, z kolei przebieg planowanej do reaktywacji linii kolejowej Rokietnica-Międzychód, mającej mieć połączenie z istniejącą linią kolejową Poznań-Szczecin, zlokalizowany jest w odległości ok. 400 m od obszaru objętego opracowaniem. Ponadto rozwiązania przestrzenne planu uwzględniają, ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt 3 ustawy).

Uchwała stanowi realizację wymogu określonego w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a ustawy, tj. dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, tj. kontynuuje i domyka istniejące kwartały zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową.

Sporządzenie planu jest tym samym zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rokietnica”, przyjętej uchwałą Nr XVI/154/2015 Rady Gminy Rokietnica z dnia 21 grudnia 2015 r.

Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy), wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia w związku z koniecznością budowy dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Skutek ten nie będzie natychmiastowy i rozłożony będzie w czasie w związku z realizacją tych zadań, według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.

1. Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą Nr II/9/2018 Rady Gminy Rokietnica z dnia z dnia 26.11.2018 roku.
2. Plan obejmuje działki położone w miejscowości Mrowino rejon ul. Poznańskiej, ul. Tarnowskiej i ul. Zbożowej.
3. Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu ....., a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej bip.rokietnica.pl oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Mrowino-Cerekwica w dniach ..... do .....

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ww. ogłoszenia i obwieszczeń, nie wpłynął żaden wniosek.

4. Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081, ze zm.) Wójt Gminy Rokietnica wystąpił: pismem Nr RZP.6721.7.2018 z dnia 07.12.2018 roku do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz pismem Nr RZP.6721.7.2018 z dnia 07.12.2018 roku do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu – pismo nr WOO-III.411.491.2018.ET.1 z dnia 08.01.2019 roku oraz uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu – pismo nr NS-52/3-296/18 z dnia 17.12.2018 roku nakłada obowiązek opracowania prognozy zgodnie z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ww. ustawy.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem Nr RZP.6721.7.2018 z dnia 07.12.2018 roku zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Wnioski przyjmowane były w terminie do dnia .....

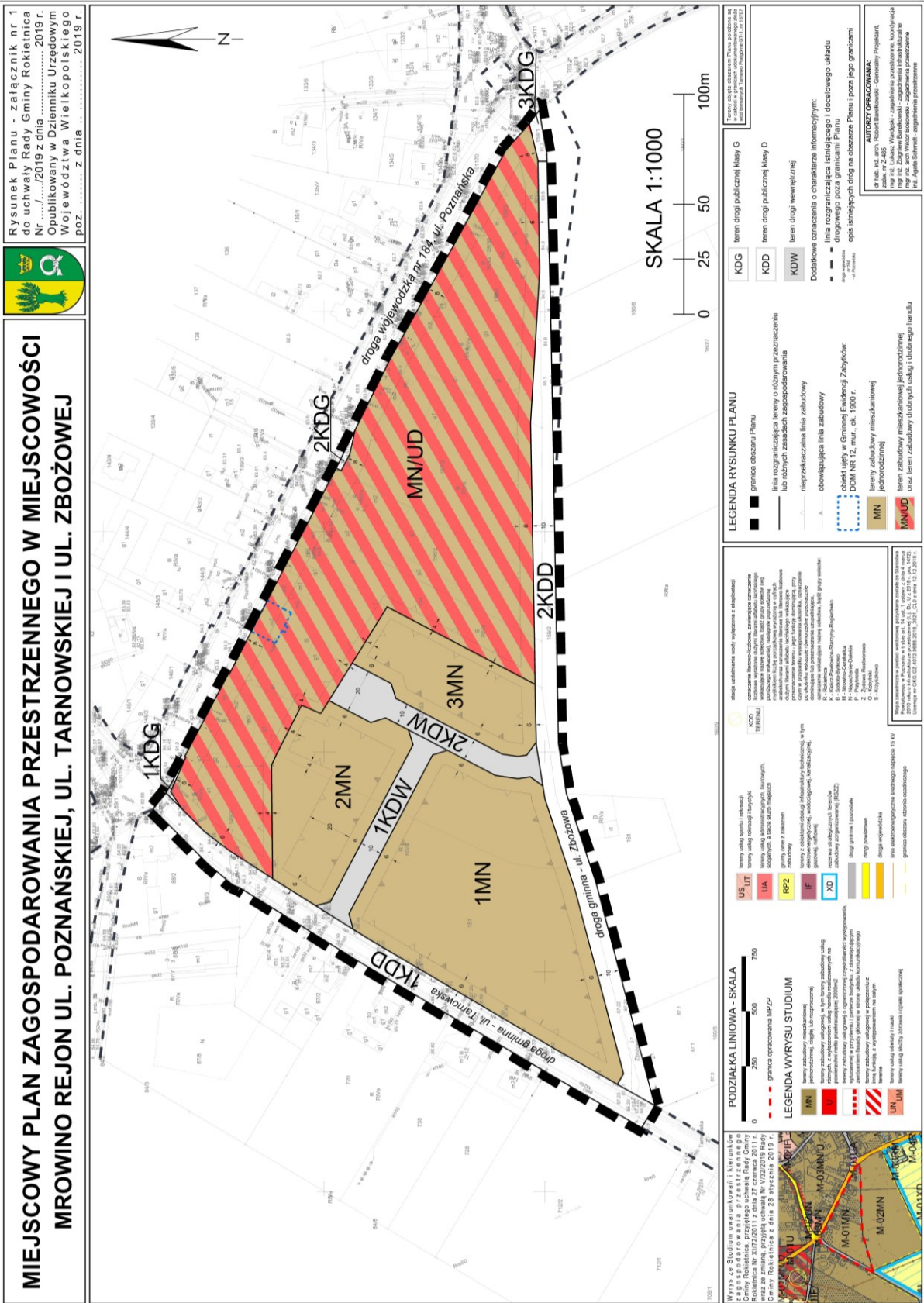
Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożono 9 wniosków (pism) przez organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania. Wójt Gminy Rokietnica, po zapoznaniu się ww. wnioskami, rozstrzygnął o sposobie ich rozpatrzenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w tabeli „Wykaz wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mrowino rejon ul. Poznańskiej, ul. Tarnowskiej i ul. Zbożowej”.

6. Wójt Gminy Rokietnica, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził, jednocześnie rozpatrując wnioski, projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica”, zawierający część tekstową i graficzną wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.
7. Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami w ustawowym terminie. Projekt planu uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia.
8. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pismem Nr NS-52/3-35/19 z dnia 20.02.2019 roku.
9. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię w piśmie Nr WOO-III.410.69.2019.PW.1 z dnia 06.03.2019 roku.
10. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 29.03.2019 roku do 29.04.2019 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 23.04.2019 roku. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu ..... a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.rokietnica.pl oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Mrowino-Cerekwica w dniach ..... do .....
11. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły 3 uwagi. Wójt Gminy Rokietnica po zapoznaniu się z

uwagami rozstrzygnął o częściowym uwzględnieniu dwóch z nich i całościowym nieuwzględnieniu trzeciej z nich.

12. W związku z częściowym uwzględnieniem uwag, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po stosownych zmianach został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16.07.2019 roku do 14.08.2019 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 13.08.2019 roku. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu ..... a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej [www.rokietnica.pl](http://www.rokietnica.pl) oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Mrowino-Cerekwica w dniach ..... do .....
13. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.
14. Wójt Gminy Rokietnica zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Rokietnica projekt uchwały, celem uchwalenia.
15. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Rokietnica stwierdziła, że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica” .
16. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mrowino rejon ul. Poznańskiej, ul. Tarnowskiej i ul. Zbożowej, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.





**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego  
w miejscowości Mrowino rejon ul. Poznańskiej, ul. Tarnowskiej i ul. Zbożowej**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami)

Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

**§ 1**

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

**1. Treść uwagi:**

Korzystając z uprawnienia dotyczącego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mrowino rejon ul. Poznańskiej, ul. Tarnowskiej i ul. Zbożowej oraz w związku z wykonywaniem przysługującego mi prawa własności nieruchomości objętej ww. planem (tj. działka nr 152/153 w Mrowinie, gm. Rokietnica), niniejszym kwestionuję przygotowany projekt. Zaproponowany układ drogowy, który bez żadnej wyraźnej przyczyny wielkim łukiem przecina moją nieruchomość, w sposób nielogiczny wycina dużą część nieruchomości i znacznie ogranicza moje zamierzenia co do wykorzystania gruntu. Tak przygotowana droga wewnętrzna stoi w sprzeczności z racjonalnym wykorzystaniem przestrzeni i w tym kształcie nigdy drogą nie będzie. Wnioskuję o zmianę układu drogowego na tożsamy z zaprezentowanym na załączniku graficznym.

Podkreślam przy tym, że informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu na tym terenie pojawiła się w przeddzień wydania mi pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy obejmującej budowę na działce nr 152/153 w Mrowinie, gm. Rokietnica 20 budynków w zabudowie bliźniaczej. Wobec tego jako bezprawne uważam tak bezsensowne kreślenie drogi wewnętrznej. Działanie to uważam za dalece wykraczające poza możliwości tutejszego urzędu w konstytucyjnie zagwarantowane i chronione prawo własności i domagam się wprowadzenia proponowanych przeze mnie zmian. Zał. - mapa ze szkicem proponowanej drogi wewnętrznej.

**2. Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona**

**3. Uzasadnienie:**

Częściowe nieuwzględnienie wniosku polega na nieuwzględnieniu, jak wskazano w uwadze, „zmianę układu drogowego na tożsamy z zaprezentowanym na załączniku graficznym”. Układ drogowy poprowadzono w przy zachowaniu prawidłowego i racjonalnego kształtowania geometrii i szerokości dróg oraz placów manewrowych. Ze względu na powyższe nie uwzględnia się przeprowadzenia w sposób „tożsamy” układu drogowego.

## § 2

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

### 1. Treść uwagi:

Korzystając z uprawienia dotyczącego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mrowino rejon ul. Poznańskiej, ul. Tarnowskiej i ul. Zbożowej oraz w związku z wykonywaniem przysługującego mi prawa własności nieruchomości objętej ww. planem (tj. działka nr 152/153 w Mrowinie, gm. Rokietnica), niniejszym kwestionuję przygotowany projekt. W związku z tym, że informacja o przystąpieniu do sporządzenia planu dla terenu obejmującego działkę nr 152/153 w Mrowinie, została ogłoszona w przeddzień wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla tej działki, obejmującej budowę 20 budynków w zabudowie bliźniaczej. Jak przedstawiono w uzasadnieniu decyzji, sąsiednia zabudowa pozwala na określenie zabudowy bliźniaczej. Wobec czego żądam, żeby przygotowany projekt dopuszczał zarówno budowę jednorodziną jak i budynki w zabudowie bliźniaczej. Wnioskuje więc o ujęcie tych postanowień w poprawionym projekcie.

### 2. Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

### 3. Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona dla projektowanych w granicach działki terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, gdzie przedmiotową zabudowę wskazuje się wyłącznie jako wolnostojącą, z uwagi na zastaną strukturę urbanistyczną wsi, z występującą w przeważającym stopniu zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, na stosunkowo dużych powierzchniowo działkach oraz z uwagi na potrzebę „rozrzedzenia” intensywności zabudowy w kierunku południowo-zachodnim wsi, na styku z otwartymi terenami o charakterze typowo rolniczym.

## § 3

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

### 1. Treść uwagi:

W związku z Obwieszczeniem Nr RZP.6721.7.2018 z dnia 21.03.2019 r. jako właściciel działki Nr 151 położonej w miejscowości Mrowino, gmina Rokietnica wnoszę zastrzeżenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mrowino rejon ul. Poznańskiej, ul. Tarnowskiej i ul. Zbożowej. 1. Nie wyrażam zgody na poszerzenie drogi gminnej 2KDD ul. Zbożowa wyłącznie z moich gruntów. Proponuje poszerzenie drogi równo od osi na obie strony.

### 2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

### 3. Uzasadnienie:

Poszerzenie drogi na obie strony od jej osi spowodowałoby wykroczenie z ustaleniami projektu planu poza jego granice wyznaczone w uchwale w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia. Taka postulat nie może zostać uwzględniony z uwagi na fakt, że projekt planu sporządza się wyłącznie w jego granicach i żadne jego ustalenia nie mogą obowiązywać na innych terenach.

#### § 4

W ustawowo wyznaczonym terminie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag do projektu planu, w związku z czym Rada Gminy Rokietnica nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
w miejscowości Mrowino rejon ul. Poznańskiej, ul. Tarnowskiej i ul. Zbożowej,  
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy  
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami)  
Rada Gminy Rokietnica ostryga, co następuje:

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

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

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy.
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.