



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 12 marca 2018 r.

Poz. 2241

### UCHWAŁA NR LI/477/2018 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 5 marca 2018 r.

#### **w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół stacji kolejowej w miejscowości Rokietnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół stacji kolejowej w miejscowości Rokietnica, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica”, zatwierdzonego Uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia z dnia 27.06.2011 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) Załączniki nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół stacji kolejowej w miejscowości Rokietnica”, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica;
- 2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Rokietnica;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 6) linii rozgraniczającej tereny – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe możliwe usytuowanie budynku względem granicy działki lub innego elementu odniesienia;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 9) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych po obrysie wszystkich budynków, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, stosunek powierzchni zabudowanej budynkami do powierzchni działki budowlanej;
- 11) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji, w tym: tablice informacji turystycznej oraz tablice z ogłoszeniami, rozkładami jazdy, tablice informujące o numerze posesji;
- 12) parkingu typu Bike and Ride – należy przez to rozumieć w dosłownym tłumaczeniu z języka angielskiego „Przemieszczaj się rowerem i jedź (komunikacją publiczną)”. Jest to składowa część węzła przesiadkowego, pozwalająca na dogodne przesiadanie się z prywatnego roweru na środek publicznego transportu zbiorowego i kontynuowanie podróży komunikacją publiczną;
- 13) parkingu typu Kiss and Ride - należy przez to rozumieć w dosłownym tłumaczeniu z języka angielskiego „Pocałuj i jedź (komunikacją publiczną)”. Jest to forma organizowania węzłów przesiadkowych, polegająca na umożliwieniu krótkiego postoju prywatnego samochodu osobowego, którego kierowca podwozi inne osoby, mające skorzystać z komunikacji publicznej.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi i literowymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe**

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny kolejowe oznaczone symbolami kk1, kk2, kk3, kk4, kk5, kk6,
- 2) teren drogi publicznej – klasa dojazdowa, oznaczony symbolem KD-D,
- 3) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW,
- 4) teren parkingu publicznego oznaczony symbolem KD-Lt.

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

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów tymczasowych lokalizowanych na czas budowy,
  - b) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem §22 pkt 7 i 8;
- 3) dopuszcza się:

- a) przekroczenie linii zabudowy od strony dróg i parkingów o maksymalnie 1,0 m przez takie elementy jak: okapy, gzymsy, balkony, zadaszenia nad wejściami oraz schody zewnętrzne czy pochylnie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) zachowanie działek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały, o powierzchni mniejszej niż ustalone dla poszczególnych terenów, z zachowaniem ich prawa do zainwestowania,
- c) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym na terenach położonych w sąsiedztwie dróg wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenami, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) na terenach kk2 i kk6 zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i do wód powierzchniowych,
  - b) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dróg, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - d) nakaz docelowego odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) dopuszcza się odprowadzenie ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej po ich wcześniejszym podczyszczaniu do dopuszczalnego poziomu,
  - f) wody opadowe i roztopowe z dachów należy zagospodarować w granicach własnych działek,
  - g) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni komunikacyjnych do kanalizacji deszczowej,
  - h) w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub rowów retencyjno-odparowujących;
- 4) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego:
  - a) nakaz wytwarzania energii dla celów grzewczych wyłącznie na bazie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji lub odnawialnych źródeł energii,
  - b) źródła szkodliwego oddziaływania, związane z profilem działalności podmiotów gospodarczych muszą spełniać wymogi ochrony powietrza określone w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) nakaz ograniczania emisji hałasu z obszarów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie,
  - b) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
    - kk2, na którym dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji budynków – zabudowa jednorodzinna, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - kk6, na którym dopuszcza się zachowanie istniejącej funkcji budynków – zabudowa wielorodzinna, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

- c) nakaz zapewnienia standardów akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi w budynkach administracyjno-socjalnych, biurowych i innych budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi zlokalizowanych na terenach oznaczonym symbolami kk;
- 6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
  - a) nakaz wykorzystania mas ziemnych, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
  - b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszary planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
  - a) nakaz zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości budynków od skrajnych przewodów elektrycznych na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pasy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,
  - b) w przypadku likwidacji lub skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV nie obowiązują ustalenia zawarte w lit. a.

#### § 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych wolnostojących i wielkoformatowych,
  - b) na terenie kk2 i kk6 tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budynkach,
  - c) ogrodzeń pełnych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,
  - d) tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów na ogrodzeniach,
  - e) prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację obiektów małej architektury,
  - b) lokalizację tablic informacyjnych,
  - c) na terenach kk2, kk3, kk5 i kk6 lokalizację ogrodzeń pełnych od strony terenu kk1,
  - d) umieszczanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na budynkach, z zastrzeżeniem § 8, przy czym reklamy te mogą być związane wyłącznie z działalnością prowadzoną na terenie, na którym zlokalizowany jest budynek:
    - na terenie oznaczonym symbolem kk3 o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>,
    - na terenach oznaczonych symbolami kk4 i kk5 o powierzchni do 4 m<sup>2</sup>,
  - e) umieszczanie szyldów na budynkach, z zastrzeżeniem § 8:
    - na terenach oznaczonych symbolami kk3 i kk6 o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>,
    - na terenach oznaczonych symbolami kk4 i kk5 o powierzchni do 4 m<sup>2</sup>, na każdym z nich,
  - f) lokalizację obiektów małej architektury i ogrodzeń przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym na terenach położonych w sąsiedztwie drogi powiatowej nr 2424P
    - ul. Pocztowa, wyłącznie przy zachowaniu odległości określonych dla lokalizacji obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nakaz zachowania obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
  - a) dworzec kolejowy ul. Dworcowa 1,

- b) dom pracowników kolei ul. Dworcowa 2,
  - c) parowozownia;
- 2) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunkach planu symbolem graficznym:
- a) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace budowlane, konserwatorskie, rewaloryzacyjne i rozbiórkowe,
  - b) w przypadku budynków z dekoracją architektoniczną zakaz stosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
  - c) nakaz zachowania lub odtwarzania na podstawie zachowanych elementów lub ikonografii detalu architektonicznego, układu elewacji oraz kształtu okien i podziałów stolarki okiennej,
  - d) zakaz stosowania blachy dachówko-podobnej lub gontu papowego, jako pokrycia dachów,
  - e) zakaz instalowania reklam, urządzeń technicznych i lokalizacji obiektów teletechnicznych wysokościowych w sposób zakłócający ekspozycje budynków, wystrój architektoniczny i proporcje elewacji budynków;
- 3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustalenia określono w §12, §13 i §14.

**§ 10.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem kk1.

- 1) ustala się:
- a) zachowanie fragmentu istniejącej linii kolejowej nr 351,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę, rozbudowę i rozbiórkę infrastruktury kolejowej, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
  - b) lokalizacje obiektów i urządzeń technicznych przeznaczonych do obsługi linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy, w tym w szczególności:
    - peronów wraz z zadaszeniami,
    - wiat przystankowych,
    - przejść nadziemnych i podziemnych,
    - chodników i ścieżek rowerowych,
    - dojazdów, dojazdów i placów manewrowych,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - miejsc postojowych.

**§ 11.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem kk2.

- 1) ustala się:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalną powierzchnię działki budowlanej 300 m<sup>2</sup>,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,3,
    - minimalny – 0,01,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - f) zabudowę jednokondygnacyjną,
  - g) maksymalną wysokość zabudowy:
    - mieszkaniowej – nie więcej niż 7 m,
    - garażowo-gospodarczej – nie więcej niż 5 m,
  - h) geometria dachów:
    - dla zabudowy mieszkaniowej dachy strome, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
    - dla zabudowy garażowo-gospodarczej dachy strome, o nachyleniu połaci dachowych do 45° lub płaskie,
  - i) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
  - j) pokrycie elewacji:
    - elewacje wykończone tynkiem, drewnem, cegłą, kamieniem,
    - kolorystyka wystroju zewnętrznego obiektów z dominacją kolorów jasnoszarych, piaskowych, jasnożółtych,
  - k) dostęp do drogi publicznej z ul. Obornickiej,
  - l) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych, zgodnie z zapisami §22 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się:
- a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale lub rozbiórki,
  - b) zachowanie istniejącej funkcji budynków – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i garażowo-gospodarcza,
  - c) lokalizację:
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dojazdów i placów manewrowych,
    - miejsc postojowych.

**§ 12.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem kk3.

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie istniejącego budynku zabytkowego z możliwością jego rewaloryzacji, modernizacji, przebudowy i rozbudowy zgodnie z zapisami niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem § 8,
  - b) lokalizację funkcji usługowej z wykorzystaniem istniejących budynków,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) minimalną powierzchnię działki budowlanej 3500 m<sup>2</sup>,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40%,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - maksymalny – 0,6,
    - minimalny – 0,05,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków istniejących zachowanie obecnej wysokości zabudowy,

- dla obiektu – zadaszenie nad targowiskiem – nie więcej niż 7,0 m,
  - dla budynku administracyjno-socjalnego krytego dachem stromym nie więcej niż 7,0 m,
  - dla budynku administracyjno-socjalnego krytego dachem płaskim nie więcej niż 5 m,
- i) maksymalną liczbę kondygnacji
- dla budynków istniejących dwie kondygnacje naziemne,
  - dla budynku administracyjno-socjalnego – jedna kondygnacja naziemna,
- j) maksymalna powierzchnia budynku administracyjno-socjalnego – 100 m<sup>2</sup>,
- k) geometria dachów:
- dla zabudowy istniejącej zachowanie istniejącej geometrii dachów,
  - dla budynku administracyjno-socjalnego dachy strome, o nachyleniu nie większym niż 45° lub płaskie,
  - dla obiektu – zadaszenie nad targowiskiem – dachy strome, o nachyleniu nie większym niż 45° lub płaskie,
- l) przy realizacji rozbudowy istniejącej zabudowy obowiązek kontynuacji istniejących spadków dachu oraz stosowania jednolitego pokrycia dachu na całym rozbudowanym budynku, z zastrzeżeniem § 8,
- m) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy, dla budynków zabytkowych, z zastrzeżeniem § 8,
- n) pokrycie elewacji:
- zachowanie istniejących detali na elewacjach, z zastrzeżeniem § 8,
  - elewacje wykończone tynkiem, z dominacją odcieni beżu oraz kolorów piaskowych lub drewnem lub elementami ceramicznymi, w tym cegłą lub nowoczesnymi panelami elewacyjnymi z zastosowaniem szkła i metalu, z zastrzeżeniem § 8,
  - zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach, za wyjątkiem korodującej blachy stalowej,
- o) dostęp do drogi publicznej z ul. Spichrzowej lub poprzez teren KD-Lt ,
- p) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych, zgodnie z zapisami §22 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 2) dopuszcza się:
- a) zachowanie istniejącej zabudowy, innej niż wymienionej w pkt 1 lit. a z możliwością jej rewaloryzacji, modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale lub rozbiórki, z zastrzeżeniem § 8,
- b) lokalizację usług, w tym usług handlu, usług gastronomicznych, klubów i świetlic środowiskowych, usług kultury,
- c) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej – ujęcia wody oraz kontenerowej stacji uzdatniania wody,
- d) zmianę lokalizacji kontenerowej stacji uzdatniania wody w obrębie terenu kk3 lub przeniesienia jej poza obszar planu na teren wskazany przez służby gminne,
- e) likwidację ujęcia wody (istniejącego otworu hydrogeologicznego), która powinna być przeprowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) lokalizację:
- nie więcej niż jednego budynku administracyjno-socjalnego, służącemu obsłudze targowiska,
  - zadaszenia nad targowiskiem,
  - straganów handlowych,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- dojść, dojazdów, ścieżek rowerowych i placów manewrowych,
- placu zabaw,
- zieleni urządzonej niskiej i wysokiej,
- parkingów i miejsc postojowych,
- tablic informacyjnych.

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem kk4.

1) ustala się:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- b) minimalną powierzchnię działki budowlanej 600 m<sup>2</sup>,
- c) maksymalną powierzchnię zabudowy – 70%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny – 1,4,
  - minimalny – 0,05,
- e) maksymalną wysokość zabudowy:
  - dla budynku usługowego krytego dachem stromym nie więcej niż 12,0 m,
  - dla budynku usługowego krytego dachem płaskim nie więcej niż 9 m,
- f) maksymalną liczbę kondygnacji budynku usługowego - dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
- g) geometria dachów:
  - dachy strome, o nachyleniu takim samym lub zbliżonym do spadku dachu budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków zlokalizowanego na terenie kk5, jednak nie więcej niż 45° lub płaskie,
- h) pokrycie dachów stromych: dachówka lub materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
- i) pokrycie elewacji:
  - elewacje wykończone tynkiem, z dominacją odcieni beżu oraz kolorów piaskowych, drewnem, elementami ceramicznymi, w tym cegłą lub nowoczesnymi panelami elewacyjnymi z zastosowaniem szkła, metalu,
- j) dostęp do drogi publicznej z drogi oznaczonej symbolem KD-D;

2) nie określa się minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

3) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejących budynków z możliwością ich remontów lub ich rozbiórkę,
- b) lokalizację usług, w tym usługi dla obsługi ruchu kolejowego, usług gastronomicznych i handlu,
- c) lokalizację:
  - budynków usługowych, w tym budynku nowego dworca kolejowego,
  - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - dojść, dojazdów i placów manewrowych,
  - przejść nadziemnych i podziemnych,
  - parkingów i miejsc postojowych,
  - wiat przystankowych i zadaszeń dla parkingów rowerowych,
  - połączonego zadaszenia dla budynku nowego dworca i przejścia podziemnego na terenie kk1,



- chodników i ścieżek rowerowych,
- zieleni urządzonej,
- tablic informacyjnych.

**§ 14.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem kk5.

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejącego budynku zabytkowego z możliwością jego rewaloryzacji, modernizacji, przebudowy i rozbudowy zgodnie z zapisami niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem § 8,
- b) lokalizację funkcji usługowej z wykorzystaniem istniejących budynków,
- c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
- d) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1800 m<sup>2</sup>,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30%,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny – 0,9,
  - minimalny – 0,05,
- h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- i) zachowanie istniejącej maksymalnej wysokości zabudowy,
- j) maksymalną liczbę kondygnacji
  - budynków usługowych - trzy kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - budynku gospodarczego – jedna kondygnacja,
- k) zachowanie geometrii dachów istniejącej zabudowy,
- l) przy realizacji rozbudowy istniejącej zabudowy obowiązek kontynuacji istniejących spadków dachu oraz stosowania jednolitego pokrycia dachu na całym rozbudowanym budynku, z zastrzeżeniem § 8,
- m) pokrycie dachów stromych: dachówka lub materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy, dla budynków zabytkowych, z zastrzeżeniem § 8,
- n) pokrycie elewacji:
  - zachowanie istniejących detali na elewacjach, z zastrzeżeniem § 8,
  - elewacje wykończone tynkiem, z dominacją odcieni beżu oraz kolorów piaskowych lub drewnem lub elementami ceramicznymi, w tym cegłą lub nowoczesnymi panelami elewacyjnymi z zastosowaniem szkła i metalu, z zastrzeżeniem § 8,
  - zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach, za wyjątkiem korodującej blachy stalowej,
- o) dostęp do drogi publicznej z ul. Pocztowej lub z drogi oznaczonej symbolem KD-D;

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejącej zabudowy, innej niż wymieniona w pkt 1 lit. a, z możliwością jej rewaloryzacji, modernizacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale lub rozbiórki, z zastrzeżeniem § 8,
- b) zachowanie obecnej funkcji zlokalizowanej w istniejących budynkach,
- c) lokalizację usług, w tym usługi dla obsługi ruchu kolejowego, usług gastronomicznych, handlu, klubów i świetlic środowiskowych, biur,
- d) lokalizację:

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dojść, dojazdów, ścieżek rowerowych i placów manewrowych,
- placu zabaw,
- zieleni urządzonej niskiej i wysokiej,
- parkingów i miejsc postojowych,
- wiat przystankowych,
- chodników i ścieżek rowerowych.

**§ 15.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem kk6:

1) ustala się:

- a) zachowanie istniejącego budynku zabytkowego z możliwością jego rewaloryzacji, modernizacji, przebudowy i rozbudowy zgodnie z zapisami niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem § 8,
- b) zakaz lokalizacji nowych budynków o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- d) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1300 m<sup>2</sup>,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy - 25%,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - maksymalny - 0,8,
  - minimalny - 0,05,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
- h) maksymalną wysokość budynków:
  - dla istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zachowanie istniejącej wysokości zabudowy,
  - dla budynku garażowo-gospodarczego krytego dachem stromym nie więcej niż 5 m, krytego dachem płaskim nie więcej niż 3,5 m,
- i) maksymalną liczbę kondygnacji:
  - dla istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego – zachowanie istniejącej liczby kondygnacji
  - trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
- j) geometria dachów:
  - dla istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego zachowanie istniejącego nachylenia dachu,
  - dla budynku garażowo-gospodarczego dachy strome o nachyleniu nie większym niż 45° lub płaskie,
- k) przy realizacji rozbudowy istniejącej zabudowy obowiązek kontynuacji istniejących spadków dachu oraz stosowania jednolitego pokrycia dachu na całym rozbudowanym budynku, z zastrzeżeniem § 8,
- l) pokrycie dachów stromych: dachówka lub materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy, dla budynków zabytkowych, z zastrzeżeniem § 8,
- m) pokrycie elewacji:
  - zachowanie istniejących detali na elewacjach, z zastrzeżeniem § 8,
  - elewacje wykończone tynkiem, z dominacją odcieni beżu oraz kolorów piaskowych lub drewnem lub elementami ceramicznymi, w tym cegłą lub nowoczesnymi panelami elewacyjnymi z zastosowaniem szkła i metalu, z zastrzeżeniem § 8,

- zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach, za wyjątkiem korodującej blachy stalowej,

n) zachowanie zieleni wysokiej,

o) dostęp do drogi publicznej z ul. Szamotulskiej oraz z drogi oznaczonej symbolem KDW,

p) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych, zgodnie z zapisami §22 pkt 2 niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się:

a) zachowanie istniejącej zabudowy, innej niż wymieniona w pkt 1 lit. a z możliwością jej rewaloryzacji, modernizacji, przebudowy i rozbudowy zgodnie z zapisami niniejszej uchwały lub rozbiórki,

b) zachowanie obecnej funkcji zlokalizowanej w istniejących budynkach,

c) lokalizację:

- nie więcej niż jednego budynku garażowo-gospodarczego na jednej działce budowlanej o maksymalnej powierzchni zabudowy 120 m<sup>2</sup>,

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- dojeżdż, dojazdów, ścieżek rowerowych i placów manewrowych,

- miejsc postojowych.

**§ 16.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem KD-D:

1) ustala się:

a) lokalizację drogi publicznej – klasa dojazdowa,

b) zakaz lokalizacji zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zatok autobusowych i miejsc postojowych dla autobusów,

b) miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,

c) wiat dla parkingów rowerowych,

d) dojazdów, chodników, ścieżek rowerowych i placów manewrowych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) tablic informacyjnych,

g) zieleni urządzonej.

**§ 17.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem KDW:

1) ustala się:

a) lokalizację drogi wewnętrznej,

b) zakaz lokalizacji zabudowy;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,

b) wiat dla parkingów rowerowych,

c) dojazdów, chodników, ścieżek rowerowych i placów manewrowych,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) tablic informacyjnych,

f) zieleni urządzonej.

**§ 18.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem KD-Lt:

1) ustala się:

- a) lokalizację parkingu służącego obsłudze węzła przesiadkowego,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,0,
- f) maksymalną powierzchnię zabudowy - 1%,
- g) dla budynku administracyjno-socjalnego dowolny kształt dachu,
- h) maksymalna wysokość budynku administracyjno-socjalnego krytego dachem stromym – 6 m,
- i) dach stromy o nachyleniu nie większym niż 45° lub płaski,
- j) maksymalna wysokość budynku administracyjno-socjalnego krytego dachem płaskim – 4,5 m,
- k) maksymalną liczbę kondygnacji budynku administracyjno-socjalnego – jedna kondygnacja,
- l) pokrycie dachu stromego: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
- m) pokrycie elewacji:
  - elewacje wykończone tynkiem, z dominacją odcieni beżu oraz kolorów piaskowych lub drewnem lub elementami ceramicznymi, w tym cegłą lub nowoczesnymi panelami elewacyjnymi z zastosowaniem szkła i metalu, z zastrzeżeniem § 8,
  - zakaz stosowania na elewacji paneli z tworzyw sztucznych i blach, za wyjątkiem korodującej blachy stalowej,
- n) dostęp do drogi publicznej z drogi oznaczonej symbolem KD-D lub z ul. Pocztovej,
- o) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych, zgodnie z zapisami §22 pkt 2 niniejszej uchwały;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) jednego budynku administracyjno-socjalnego w obrębie całego terenu KD-Lt, służącemu obsłudze parkingu, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
- b) miejsc postojowych dla autobusów, samochodów osobowych i rowerów,
- c) wiat dla parkingów rowerowych,
- d) przejść nadziemnych i podziemnych,
- e) dojazdów, chodników i ścieżek rowerowych,
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- g) tablic informacyjnych,
- h) zieleni urządzonej.

**§ 19.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) nie obowiązują minimalne powierzchnie projektowanych działek w przypadku realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) nie wskazuje się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 21.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz zgłaszania do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi, w obszarach oznaczonych na rysunkach planu jako pasy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV określonych w § 6 pkt 9:
  - a) wyznacza się pasy techniczne o szerokości po 6 m po każdej ze stron od osi linii,
  - b) zakaz nasadzeń drzew wysokich oraz krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym.

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

- 1) zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej, w tym sieci i urządzeń, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy lub rozbiórki oraz budowy nowej, zgodnie z warunkami uzyskanymi od właściciela lub zarządcy sieci i urządzeń;
- 2) w zakresie komunikacji drogowej:
  - a) zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi,
  - b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ istniejących i projektowanych terenów dróg publicznych powiązanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - c) spójne powiązanie i zachowanie ciągłości elementów projektowanego układu komunikacyjnego, w tym jezdni i chodników, z zewnętrznym układem komunikacyjnym, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - d) nakaz docelowego wyznaczenia co najmniej 140 stanowisk postojowych na terenie KD-Lt,
  - e) minimalną liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie własnej działki:
    - 1 stanowisko postojowe na terenie kk2,
    - 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na terenie kk6,
    - 2 stanowiska postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 10 zatrudnionych w obiektach usługowych, na terenie kk3,
  - f) wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) zachowanie istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - c) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) W zakresie odprowadzenia ścieków:
  - a) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - b) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
- 5) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - a) nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
  - b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie do czasu budowy kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

- c) zachowanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;
- 6) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej.
- 7) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
  - b) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemnych, z zastrzeżeniem pkt 8,
  - c) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej;
- 8) W zakresie infrastruktury technicznej związanej z obsługą linii kolejowej – dopuszcza się lokalizację nowych napowietrznych i podziemnych oraz zachowanie istniejących sieci i urządzeń, z możliwością ich przebudowy oraz rozbudowy.

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

§ 24. W zakresie granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych nie podejmuje się ustaleń.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

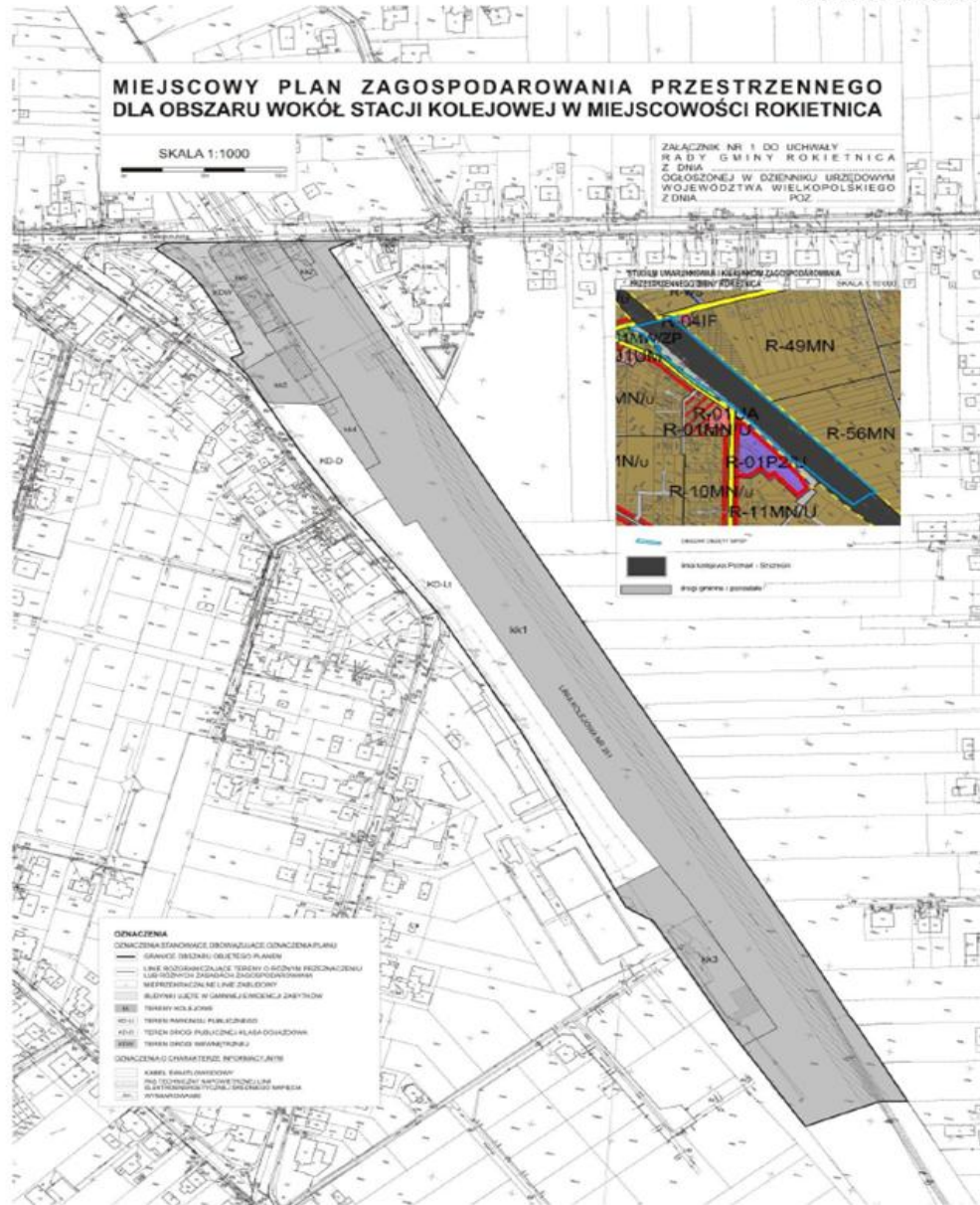
§ 25. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) w wysokości 15%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

§ 27. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Rokietnica  
(-) Adam Pioch

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr LI/477/2018  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia 5 marca 2018 r.



**Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr LI/477/2018  
Rady Gminy Rokietnica.  
z dnia 5 marca 2018 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ROKIETNICA**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół stacji kolejowej w miejscowości Rokietnica.**

W ustawowo wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu planu, w związku z czym Rada Gminy Rokietnica nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 t.j.).



**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr LI/477/2018  
Rady Gminy Rokietnica.  
z dnia 5 marca 2018 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ROKIETNICA**

**o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół stacji kolejowej w miejscowości Rokietnica inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadności ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1875 ze zmianami) i ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga co następuje:

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

1. Zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wokół stacji kolejowej w miejscowości Rokietnica inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to:

- 1) inwestycje z zakresu budowy infrastruktury technicznej – nie przewiduje się zwiększonych wydatków związanych z realizacją nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej, gdyż obszar objęty opracowaniem położony jest w zasięgu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) inwestycje wymagające wykupu gruntów lub przejęcia od innych podmiotów – w związku z uchwaleniem mpzp przewiduje się realizację inwestycji wymagających przejęcia przez gminę prawa własności nieruchomości, które obecnie stanowią własność Polskich Kolei Państwowych S.A,
- 3) inwestycje z zakresu komunikacji - mpzp przewiduje na analizowanym terenie realizację parkingów publicznych służących obsłudze stacji kolejowej, a także lokalizację zatok i miejsc postojowych dla autobusów. Inwestycje te zlokalizowane będą na gruntach niestanowiących aktualnie własności gminy Rokietnica i będą obciążały budżet gminy.

2. Inwestycje te będą realizowane w następujący sposób:

- 1) zgodnie z przepisami prawa materialnego i finansowego w tym zakresie;
- 2) za podstawę przyjęcia realizacji wyżej wyznaczonych zadań, które należą do zadań własnych gminy stanowiąc będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Rokietnica;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Rokietnica;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.:
  - a) dotacji Unii Europejskiej,
  - 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”.