UCHWAŁA NR ……
RADY GMINY ROKIETNICA
z dnia ……

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Polnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXI/210/2016 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 maja 2016 r., Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Polnej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

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

1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.
8) urządzeniach rekreacyjno – sportowych – należy przez to rozumieć środki techniczne służące rekreacji i wypoczynkowi oraz urządzenia o charakterze rekreacyjno-sportowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN;
2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;
4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
5) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
   a) 1KD-D, 2KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
   b) 1KD-Dp, 2KD-Dp, 3KD-Dp – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej przeznaczone pod poszerzenie,
   c) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW – tereny dróg wewnętrznych,
   d) KDW-x – teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia poza te linie pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów i schodów zewnętrznych;
2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz z zachowaniem ustaleń w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt 3;
3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości, liczby kondygnacji, a także zastosowanej kolorystyki i materiału elewacji oraz dachów w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
4) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy beż, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
5) materiał elewacji budynków: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;
6) zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków, określone w pkt 4, 5, dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
7) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
8) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
9) dla dachów stromych:
   a) kolorystykę: grafitowe, odcienie czerwieni i brązów,
   b) materiał: dachówka cementowa, ceramiczna lub pokrycia dachówko podobne.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
1) nakaz, aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, zgodnie

z przepisami odrębnymi;
2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
4) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

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

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
2) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
   a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN – 750 m²,
   b) na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U – 1000 m²,
3) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20 m;
4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych od 70° do 110°;
5) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:
1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu drenarskiego w celu zachowania jego drożności i przepustowości oraz zapobiegania naruszenia interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) pas techniczny od terenu wód powierzchniowych śródlądowych, wyznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:
   a) szerokość – 4,0 m od granicy terenu wód powierzchniowych śródlądowych,
   b) zakaz lokalizacji budynków,
   c) zakaz realizacji zieleni wysokiej.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków garażowo-gospodarczych oraz budynków gospodarczych wolnostojących, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wbudowanych w budynek mieszkalny;
4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,25, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
7) liczbę kondygnacji:
   a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
   b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
8) maksymalną wysokość:
   a) budynków mieszkalnych – 8,5 m,
   b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 4,0 m;
9) geometrię dachów:
   a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe,
   b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych dobudowanych do innych budynków;
10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 750 m²;
11) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych oraz terenów dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi.

§ 13. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
1) lokalizację budynków usługowych;
2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
3) dopuszczenie lokalizacji garaży i budynków garażowo-gospodarczych związanych z prowadzoną na terenie działalnością usługową;
4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
7) maksymalną wysokość:
   a) budynków usługowych – 8,5 m,
   b) garaży i budynków garażowo-gospodarczych – 5,0 m;
8) dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów jednospadowych dla garaży i budynków garażowo-gospodarczych dobudowanych do innych budynków;
9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
10) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-D.

§ 14. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:
1) realizację zieleni urządzonej, z dopuszczeniem zachowania zieleni naturalnej;
2) dopuszczenie realizacji zieleni izolacyjnej;
3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacyjno – sportowych;
4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
5) zakaz lokalizacji budynków;
6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70%.

§ 15. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:
1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rów;
2) zakaz likwidacji rowu z dopuszczeniem skanalizowania z zachowaniem ciągłości i przepustowości;
3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem urządzeń wodnych i przepustów w rozumieniu przepisów odrębnych;
4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. W zakresie dotyczącym wymaganych stanowisk postojowych ustala się:
1) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
   a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
   b) 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
   c) 1 stanowisko postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
2) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych;
3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D**:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,

c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW:**
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
   b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
   c) dopuszczenie lokalizacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) dla terenu drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW-x**:
   a) lokalizację drogi rowerowej, chodnika,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
   c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
4) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej przeznaczonych pod poszerzenie, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD-Dp, 2KD-Dp, 3KD-Dp**:
   a) przeznaczenie pod poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
   b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
   c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1) dopuszczenie budowy nowych sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
   a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
   a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych;
10) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR …/…/…
RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia ……

Wójt Gminy Rokietnica przystąpił do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Polnej na podstawie uchwały nr XXI/210/2016 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 maja 2016 r.

Procedura opracowania miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późniejszymi zmianami).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Wójt Gminy Rokietnica zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odpowiednie instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy w terminie od 2 sierpnia 2016 r. do 1 września 2016 r. oraz ogłoszenie w „Głosie Wielkopolskim" w dniu 2 sierpnia 2016 r.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283) Wójt wystąpił pismem Nr RG.6721.20.2016 z dnia 1 sierpnia 2016 r. o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu wraz z prognozą skutków finansowych i prognozą oddziaływania na środowisko, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica.
W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów oraz zaproponowanie podziału funkcjonalnego terenów zabudowy,
- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; z uwagi na brak występujących na danym terenie użytków leśnych nie podjęto ustaleń dotyczących ochrony gruntów leśnych; na terenie objętym planem występują grunty rolne III klasy bonitacyjnej w związku z tym w procedurze opracowania

planu konieczne było uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Obszar położony jest poza terenami objętymi ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, stąd nie zaistniała konieczność uzgodnienia projektu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie projektu planu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Poznaniu,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób za szczególnymi potrzebami poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, wprowadzenie nakazu zapewnienia stanowisk postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi; analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko,
- walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie koncepcji zagospodarowania uwzględniającej istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej; szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu,
- prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie w wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej a także dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie w wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zabudowy w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, uzbrojonych w sieci infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenie w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych, oraz poprzez

wystąpienie o opinię do Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych w Rokietnicy.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego, z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych. Zostały sporządzone również prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem, infrastruktury technicznej oraz własności analizowanych obszarów.

Biorąc pod uwagę powyższe opracowania, projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W celu ochrony środowiska przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projektowana zabudowa nie jest sprzeczna z polityką przestrzenną gminy zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica. Przedmiotowy teren przeznaczony jest w nim jako strategiczna rezerwa terenowa, w celu poszerzenia obszarów objętych urbanizacją. Studium umożliwia przeznaczenia tych obszarów na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej w drodze uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w sytuacji przekroczenia przez miejscowość Rokietnica liczby ludności 4 500 mieszkańców. Ilość ta została przekroczona w 2011 roku, a w 2019 r. miejscowość zamieszkiwało około 7216 osób.

Obszar opracowania posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Polnej, obsługa komunikacyjna terenów nowej zabudowy realizowana będzie także poprzez projektowane drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne, zapewniając tym samym możliwość wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego i rowerowego. W bezpośrednim sąsiedztwie planu znajduje się część sieci infrastruktury technicznej oraz istnieje możliwość realizacji pozostałych sieci niezbędnych dla funkcjonowania przyszłej zabudowy.

Projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Rokietnica, stanowiącej załącznik do uchwały nr XVI/154/2015 Rady Gminy Rokietnica z dnia 21 grudnia 2015 r.

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Na części działki 295/13 zlokalizowany jest parking samochodowy, który został wyłączony z granic opracowania planu z uwagi na jego funkcjonalne i komunikacyjne powiązanie z prowadzoną poza obszarem planu działalnością gospodarczą.

Załącznik nr 4, utworzony w wersji elektronicznej, wynika a art. 67a ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:
1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Projekt planu został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze projektu planu występują grunty rolne klasy IIIb (0,3190 ha), które decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.606.105.2018 z dnia 17 września 2018 r. uzyskały zgodę na przeznaczenia na cele nierolnicze.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 stycznia 2019 r. do 6 lutego 2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Rokietnica. W dniu 23 stycznia 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 21 lutego 2019 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu planu ukazało się w gazecie Głos Wielkopolski w dniu 31 grudnia 2019 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Rokietnica w dniu 31 grudnia 2019 r.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy wpłynęły dwie uwagi. Na skutek uwzględnienia jednej z nich projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowiskowo drugi raz został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 kwietnia 2019 r. do 24 maja 2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Rokietnica. W dniu 14 maja 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 07 czerwca 2019 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu planu ukazało się w gazecie Głos Wielkopolski w dniu 15 kwietnia 2019 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Rokietnica w dniu 15 kwietnia 2019 r.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy wpłynęły 4 pisma zawierające uwagi. Na skutek uwzględnienia części z nich projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowiskowo trzeci raz został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 października 2019 r. do 31 października 2019 r. w siedzibie Urzędu Gminy Rokietnica. W dniu 9 października 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 listopada 2019 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu planu ukazało się w gazecie Głos Wielkopolski w dniu 25 września 2019 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Rokietnica w dniu 25 września 2019 r.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Gminy wpłynęły 4 pisma zawierające uwagi. Na skutek uwzględnienia części z nich projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na

środowiskowo czwarty raz został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 grudnia 2020 r. do 4 stycznia 2021 r. w siedzibie Urzędu Gminy Rokietnica. W dniu 9 grudnia 2020 r. odbędzie się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 19 stycznia 2020 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu planu ukazało się w gazecie Głos Wielkopolski w dniu 24 listopada 2020 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Rokietnica w dniu 24 listopada 2020 r.