

**UCHWAŁA NR ...../...../21**  
**RADY GMINY ROKIETNICA**  
**z dnia ..... 2021r.**

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**w miejscowości Rokietnica dla działki nr 357/2.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086, 471, 782 i 1378), Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica dla działki nr 357/2, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar działki nr 357/2 położonej przy ul. Topolowej w miejscowości Rokietnica, którego granica określona jest na rysunku planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica dla działki nr 357/2, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
  - 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.
4. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

**§ 2**

Ilekrót w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **ekologicznych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć źródła energii i paliwa, których pozyskanie nie doprowadza do degradacji środowiska naturalnego i których produkty spalania nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji wszystkich budynków na działce podzieloną przez powierzchnię tej działki;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej;

- 6) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe.

### § 3

Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenu pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny, oznaczone na rysunku symbolem **P**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala:

- 1) sytuowanie budynków, charakter architektoniczny nowej zabudowy, linie zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnie zabudowy, maksymalne wysokości budynków, formy dachów – zgodnie z zapisami w planie;
- 2) zakaz oświetlania obiektów zrealizowanych na obszarze planu w sposób ujemnie wpływający na drogi położone w sąsiedztwie;
- 3) zakaz stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni i niebieskiego;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących funkcji, parametrów i wskaźników kształtowania i zagospodarowania terenów dla istniejącej zabudowy z możliwością jej remontu i przebudowy;
- 5) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
  - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,5 m,
  - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m.

### § 5

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminnym;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojeżdż, dojazdów, parkingów i placów.

### § 6

Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

### § 7

Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## § 8

1. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonym na rysunku symbolem **P** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem sytuowania budowli i instalacji przemysłowych, urządzeń technicznych, obiektów ekspozycyjnych kubaturowych i terenowych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy usługowej, biurowo-administracyjnej, parkingów, placów, dojazdów i dojazdów oraz zieleni towarzyszącej;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
    - a) instalacji do zgazowywania, odgazowywania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego lub instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej,
    - b) instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,
    - c) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,
    - d) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
    - e) instalacji do prażenia i spiekania rud żelaza,
    - f) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
    - g) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
    - h) instalacji do przerobu kopalni,
    - i) wydobywania kopalni ze złoża metodą odkrywkową,
    - j) wydobywania kopalni ze złoża metodą podziemną lub metodą otworów wiertniczych,
    - k) wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych,
    - l) grzebowisk zwłok zwierzęcych,
    - m) torów wyścigowych lub próbnych dla pojazdów mechanicznych,
    - n) stanowisk testowania silników, turbin lub reaktorów,
    - o) instalacji do oczyszczania ścieków, przewidzianych do obsługi niemniej niż 400 równoważnych mieszkańców w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - p) instalacji do oczyszczania ścieków przemysłowych z wyłączeniem instalacji, które nie powodują wprowadzania do wód lub urządzeń ścieków zawierających, wymienione w przepisach odrębnych substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego,
    - q) punktów do zbierania lub przeładunku złomu,
    - r) obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
    - s) unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych,
    - t) instalacji związanych z unieszkodliwianiem zasolonych wód kopalnianych,
    - u) instalacji do uboju zwierząt,
    - v) instalacji do produkcji tranu lub mączki rybnej,
    - w) chowu lub hodowli zwierząt,
    - x) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - 4) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
  - 5) zagospodarowanie strefy zieleni izolacyjnej wyznaczonej na rysunku szpalerami lub rzędami drzew i krzewów o wysokości nie mniejszej niż 2m, w tym zieleni o układzie piętrowym;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje – 12,5 m;
  - 9) intensywność zabudowy działki od 0,1 do 2,4;
  - 10) stosowanie wszelkich form dachów, jednak w przypadku stosowania dachów stromych w budynkach halowych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 20°;
  - 11) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>;

- 12) zapewnienie stanowisk postojowych, dla co najmniej 70% osób pracujących w obiekcie i 5 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku administracyjnego, lecz ogólnie nie mniej niż 25 stanowisk postojowych;
  - 13) zapewnienie na działce budowlanej miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi dla niepełnosprawnych;
  - 14) zapewnienie dla samochodów ciężarowych co najmniej 1,5 stanowiska postojowego na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 5 stanowisk postojowych;
  - 15) zapewnienie 1,5 stanowiska postojowego dla rowerów na 1000m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku lecz nie mniej niż 5;
  - 16) obsługa komunikacyjna z ul. Topolowej położonej poza granicami planu wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej teren.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy.

## **§ 9**

Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

## **§ 10**

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się:

- 1) powierzchnię działek zgodnie z § 8;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 90°.

## **§ 11**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się obowiązek zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP wszelkich obiektów o wysokości równej i większej jak 50 m npt.

## **§ 12**

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej infrastruktury transportowej, istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy lub przebudowy;
- 2) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 5) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, lub dreno-kolektorów gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych,
- 8) dopuszczenie zagospodarowania i retencjonowania wód opadowych i roztopowych, z możliwością ich wtórnego wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych w obszarze własnej działki;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych źródeł ciepła;
- 10) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;

- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, przy czym w przypadku projektowania stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować w poziomie przyziemia nie niżej niż przyległy poziom terenu, w przypadku stacji wolnostojących grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni 50 do 70 m<sup>2</sup>.

### **§13**

Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

### **§14**

Dla terenu objętego planem ustala się 15 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **§ 15**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

### **§ 16**

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

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr ...../...../2021  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia ..... 2021 roku

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica dla działki nr 357/2.

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w rejonie ulicy Topolowej. Stanowi obszar o powierzchni około 3,48 ha. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica dla działki nr 357/2, tracą moc ustalenia Uchwały Nr VIII/100/99 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 marca 1999 r., w części dotyczącej ustaleń niniejszej uchwały oraz obszaru objętego niniejszym planem.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019r. poz. 60 i poz. 235), 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. Studium wskazuje dla obszaru objętego planem kierunek rozwoju: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności generujące znaczące obciążenie komunikacyjno-transportowe.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica”, przyjętego uchwałą Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. z późniejszymi zmianami.

Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica dla działki nr 357/2 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 przeznaczonych pod funkcję produkcyjną. Kontynuowana zostaje skala, charakter i intensywność zabudowy. Zmiana planu związana jest głównie ze zmianą parametrów zagospodarowania terenu zgodnie z zapisami Studium w związku z rozwojem istniejącej firmy.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy) spełniają zapisy § 5 uchwały.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy).

Istniejąca struktura przestrzenna uwzględnia ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy) poprzez zapewnienie odpowiednich parametrów projektowanej zabudowy. Uszczegółowienie powyższego nastąpi na etapie poszczególnych projektów budowlanych i w konsekwencji pozwoleń na budowę wydawanych na podstawie niniejszej uchwały.

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 zarówno prywatnego jak i 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).

Na obszarze objętym planem wprawdzie nie występuje potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przy czym podano stosowne zasady w przypadku gdyby taka sytuacja zaistniała. 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 uzbrojenie zlokalizowane w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach od 06.05.2019 r. do 31.05.2019 r.

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, a także wypisów i wyrysów z projektu planu.

Istniejące założenie urbanistyczne uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, realizowane poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy), lokalizacja zabudowy umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ustawy) przy projektowanym charakterze zabudowy jednak obsługiwanej w dominujący sposób indywidualną komunikacją samochodową oraz rowerową. (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. Jest kontynuacją istniejącej zabudowy.

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.

Skutek finansowy uchwalenia planu jest natychmiastowy.

1. Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą Nr VI/47/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 25 lutego 2019 r.
2. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. miejscowego planu w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 06.05.2019 r. a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej [www.rokietnica.pl](http://www.rokietnica.pl) oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Rokietnica w dniach od 6.05.2019 r. do 03.06.2019 r.
3. Zgodnie z ustawą<sup>1</sup> Wójt Gminy Rokietnica uzyskał pismem Nr WOO-III.411.165.2019.AM.1 od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz pismem Nr NS-52/3-121/19 od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.
4. W wymaganym terminie rozpatrzone zostały wnioski złożone do planu oraz sporządzony został projekt planu.
5. W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”.
6. Projekt został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony.
7. Wyłożony do publicznego wglądu w dniach 25.10.2019 r. do 26.11.2019 r.
8. Na skutek złożonych uwag dokonano stosownych korekt i wyłożono projekt planu ponownie do publicznego wglądu.

---

<sup>1</sup> o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353)