- projekt-

UCHWAŁA NR …...
RADY GMINY ROKIETNICA
z dnia ….....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Kościuszki i ul. Podjazdowej oraz w miejscowości Napachanie w rej. drogi ekspresowej S-11 – etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1436 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

§1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Kościuszki i ul. Podjazdowej oraz w miejscowości Napachanie w rej. drogi ekspresowej – etap 1 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., ze zmianami.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:2000;
2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
4) Załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu oraz Załącznik nr 4.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) budynku gospodarczo–garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiaty oraz ściany zewnętrznej

nadziemnej kondygnacji budynku od linii rozgraniczającej tereny, przy czym okapy, gzymsy, balkony, zadaszenia wejściowe, schody zewnętrzne, pochylnie mogą wykraczać poza tę linię o nie więcej niż 1,5 m.

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami od **1MNW** do **5MNW**;
2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **1RZM**;
3) tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone symbolami od **1RNR** do **4RNR**;
4) tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolami od **1RNL** do **3RNL**;
5) tereny lasów, oznaczone symbolami **1L** i **2L**;
6) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1ZN**;
7) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **1WS**;
8) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **1I**;
9) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami od **1KR** do **3KR**;
10) tereny dróg lokalnych, oznaczone symbolami **1KDL** i **2KDL**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów małej architektury;
2) wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30 %.

3. Dopuszcza się:

1) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
2) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, bez możliwości zbliżenia do pasa drogowego;
3) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni przeznaczonych pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach objętych planem z wyjątkiem terenów: **1L**, **2L**, **1RZM**, od **1RNR** do **4RNR**, od **1RNL** do **3RNL**.

4. Zakazuje się lokalizacji:

1) ogrodzeń z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych;
2) tablic i urządzeń reklamowych.

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

1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów:
   a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach od **1MNW** do **5MNW**,
   b) zabudowy zagrodowej na terenie **1RZM**;

2) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie i przepisami odrębnymi;
4) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód;
5) dopuszczenie zmiany przebiegu lub skanalizowania istniejącego rowu oznaczonego symbolem **1WS** z zachowaniem jego ciągłości i przepustowości.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej w trakcie prowadzenia robót ziemnych przy realizacji inwestycji, związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach terenów ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych nr AZP 51-26/9, nr AZP 51-26/201, nr AZP 51-26/10, nr AZP 51-26/11, nr AZP 51-26/12 oraz nr AZP 51-26/14, wskazanych na rysunku planu, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w zakresie zgodnym z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami od **1MNW** do **5MNW** ustala się:
1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
   a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
   b) jednego budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2,
   c) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2;
2) dopuszczenie lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczo-garażowego w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy na terenie **5MNW**;
3) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,5;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25%;
6) wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego z dachem stromym nie większą niż 8,4 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
   b) budynku gospodarczo-garażowego z dachem stromym nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
   c) budynku gospodarczo-garażowego z dachem płaskim nie większą niż 3 m,
   d) wiat nie większą niż 3 m;
7) geometrię dachów:
   a) budynku mieszkalnego: dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dachu o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
   b) budynku gospodarczo-garażowego: dach płaski lub dach stromy,
   c) wiat: dowolną;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2;
9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny;
10) dopuszczenie zagospodarowania pasów terenu o szerokości nie mniejszej niż 4 m, położonych wzdłuż granic z terenami od **1RNR** do **3RNR**, zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, stanowiących barierę funkcjonalną i optyczną.

§8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego symbolem **1RZM** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
   a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
   b) budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich;
   c) budowli rolniczych;
   d) wiat;
2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,5;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25%;
5) wysokość zabudowy:
   a) budynku mieszkalnego nie większą niż 8,4 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
   b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat: nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
   c) budynków magazynowych, inwentarskich i budowli rolniczych: nie większą niż 12 m;
6) geometrię dachów:
   a) budynku mieszkalnego: dach stromy, z dopuszczeniem stosowania dachu o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynku, jak: wykusze, lukarny, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz części garażowe,
   b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub strome,
   c) budynków magazynowych, inwentarskich i wiat: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45°;
7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2;
8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem **1I** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji budynku dla urządzeń infrastruktury technicznej, w tym przepompowni ścieków;
2) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,2;
3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 20%;
5) wysokość zabudowy nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja

nadziemna;
6) dowolną geometrię dachu;
7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m^2;
8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż jedno.

§10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów gruntów ornych oraz upraw, oznaczonych symbolami od **1RNR** do **4RNR**, ustala się:
1) użytkowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) zakaz lokalizacji:
   a. obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem że ich realizacja nie wpłynie na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych,
   b. obiektów budowlanych w strefie ochronnej o promieniu 5 m wokół zlikwidowanego odwiertu „Rokietnica -2" na terenie **1RNR**,
   c. wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych.

§11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów łąk i pastwisk, oznaczonych symbolami od **1RNL** do **3RNL**, ustala się:
1) użytkowanie terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) zakaz lokalizacji:
   a. obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem że ich realizacja nie wpłynie na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych,
   b. wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych.

§12. W zakresie zasad zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolami **1L** i **2L** ustala się gospodarowanie gruntami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **1ZN** ustala się:
1) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90 % powierzchni terenu;
2) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania samochodów.

§14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **1WS** ustala się:
1) użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem §5 pkt 5,
2) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących gospodarce wodnej,
3) dopuszczenie umacniania brzegów w sposób umożliwiający wegetację,
4) dopuszczenie lokalizacji kładek i przepustów.

§15. W zakresie zasad zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami od **1KR** do **3KR** ustala się szerokość w liniach

rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§16. W zakresie zasad zagospodarowania terenów dróg lokalnych, oznaczonych symbolami **1KDL** i **2KDL** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

§17. 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z lokalizacji terenów objętych planem w granicach złoża wód termalnych nr 15707 „Tarnowo Podgórne GT-1”.

§18. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2. Dla procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami planu;
2) szerokość frontów działek budowlanych: nie mniej niż 20 m;
3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70° do 110°.

§19. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz roślinności o wysokości kolidującej z napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi:
   a) najwyższych napięć 220 kV relacji Plewiska-Czerwonak, to jest w pasach technologicznych o szerokości minimum 25 m, wyznaczonych po każdej ze stron od osi linii,
   b) SN 15 kV, to jest w pasach technologicznych o szerokości minimum 7 m, wyznaczonych po każdej ze stron od osi linii, do czasu ich przebudowy na linie kablowe.

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

1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obrębie wszystkich terenów objętych planem, z zastrzeżeniem, że ich realizacja nie będzie wymagać zmiany przeznaczenia gruntów

leśnych na cele nieleśne;
2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i cieplną z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

§21. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
2) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§22. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury i ogrodzeń zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Gminy Rokietnica uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§23. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15%.

§24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

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

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR ….....
RADY GMINY ROKIETNICA
z dnia ….....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Kościuszki i ul. Podjazdowej oraz w miejscowości Napachanie w rej. drogi ekspresowej – etap 1

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr LXIX/584/2023 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Kościuszki i ul. Podjazdowej oraz w miejscowości Napachanie w rej. drogi ekspresowej. Uchwała wywołana została w celu prawidłowego zagospodarowania terenu poprzez ustalenie określonych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenia obsługi komunikacyjnej oraz uwzględnienie wymagań ochrony przyrody, środowiska i minimalizowanie konfliktów przestrzennych. Projekt planu umożliwi również uwzględnienie aktualnych uwarunkowań prawnych i rzeczywistych, m.in. w związku ze zmianą lokalizacji linii 220 kV (2x400kV) relacji Poznań Plewiska – Piła Krzewina. Uchwałą objęto obszar o powierzchni ok. 32,4 ha. Niniejszy etap 1 obejmuje część o powierzchni ok. **29,84 ha.**

W niniejszej procedurze planistycznej zastosowanie ma art. 67 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.).

Projekt planu opracowano zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 2404).

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica teren objęty planem obejmuje w swych granicach: grunty orne z zakazem zabudowy leżące na terenie postulowanym do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu (RP4), tereny zabudowy siedliskowej (RM), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ciągłej lub rozproszonej (MN), pastwiska (PS), łąki (RL), lasy (ZL), nieużytki (N), wody płynące i wody stojące (WS), tereny z obiektami infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, naftowej (IF) oraz układ komunikacyjny. Dodatkowo w Studium wskazano strefę analiz relacji miedzy drogą ekspresową S-11 a terenami przyległymi, obowiązującą dla sporządzanych aktów prawa miejscowego oraz przebiegi linii elektroenergetycznych 220kV relacji Poznań Plewiska – Czerwonak oraz Poznań Plewiska – Piła Krzewina w których obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Lokalizacja linii elektroenergetycznej 220 kV (2x400kV) relacji Poznań Plewiska – Piła Krzewina wraz

z pasem technologicznym została przeniesiona na tereny położone w zachodniej części gminy.

Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień projekt planu etapowano wyłączając z opracowania planu tereny, dla których zostały wydane decyzje administracyjne dla inwestycji sprzecznych z ustaleniami Studium i położone w bezpośrednim sąsiedztwie jako uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:
   a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami studium,
   b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów,
   c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków, oraz wód opadowych i roztopowych oraz zasady lokalizacji obiektów budowlanych,
   d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wskazano strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych,
   e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: ustalono obowiązek zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   f) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, w sposób nie budzący konfliktów pomiędzy funkcją projektowaną a istniejącą zabudową,
   g) prawa własności: ustalenia projektu miejscowego planu nie naruszają praw własności,
   h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów nie zachodziła taka potrzeba,
   i) potrzeby interesu publicznego: uwzględniono poprzez zabezpieczenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasad i warunków korzystania z dróg publicznych;
   j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu,
   k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do

publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;

2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): podjęto ustalenia chroniące istniejący stan zagospodarowania terenu;

3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: wykorzystano walory ekonomiczne przestrzeni poprzez usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenu;

4) projekt planu jest zgodny z wynikami „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica oraz planów miejscowych na terenie gminy Rokietnica”, przyjętej uchwałą Nr LXXIII/641/2023 Rady Gminy Rokietnica z dnia 18 grudnia 2023 r.; w związku z bardzo dużą dynamiką demograficzną, rozwojem stref zurbanizowanych wykraczających poza zakładane tempo rozwoju przestrzennego, istotne zmiany prawne i faktyczne (np. likwidacja linii przesyłowych, zmiany układu komunikacyjnego, reorientacja niektórych potrzeb Gminy) oraz występowanie obszarów, na których mają miejsce konflikty przestrzenne, ze względu na fakt koegzystencji funkcji o sprzecznym lub wzajemnie uciążliwym profilu w powyższej analizie zawarta jest rekomendacja do podejmowania nowych regulacji w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego; dodatkową rekomendacją jest wskazanie podejmowanie działań zmierzających do przyjmowania kolejnych planów o charakterze ochronnym, utrzymującym tereny rolne i leśne;

5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest dostępności do dróg publicznych i zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowych. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno - budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych.

Tereny objęte opracowaniem znajdują się w granicach obszaru objętego koncesją nr 14/2001/Ł z 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy-Stęszew", ważną do 14.11.2047 r. oraz koncesją nr 3/2019/Ł z 12.04.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż na obszarze „Szamotuły – Poznań Północ", ważną do 12.04.2029 r.

Procedura opracowania planu przebiegała w sposób następujący:

1. Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą LXIX/584/2023 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 sierpnia 2023 r.
2. Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego w gazecie „Głos Wielkopolski" w dniu 30.11.2023 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Rokietnica oraz wywieszone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectw Starzyny-Rogierówko i Napachanie w dniach od 30.11.2023 r. do 8.01.2024 r.

   Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ww. ogłoszenia i obwieszczenia nie złożono wniosków.
3. Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Rokietnica wystąpił: pismami Nr RZP.6721.11.2023 z dnia 30.11.2023 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz 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.411.450.2023.AK.1 z dnia 29.12.2023 r. oraz uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu – pismo nr NS.9022.110.2023.DK z dnia 14.12.2023 r. nakłada obowiązek opracowania prognozy zgodnie z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 w/w ustawy.
4. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem Nr RZP.6721.11.2023 z dnia 30.11.2023 r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Wnioski przyjmowane były w terminie do 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia.

   Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożono 13 wniosków 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 złożonych do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego".
5. Wójt Gminy Rokietnica, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził, rozpatrując jednocześnie 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".

6. Ze względu na sprzeczność interesów prywatnych z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego część terenów została wyłączona z zakresu opracowania planu, a następnie w zakresie oznaczonym jako etap 1 projekt planu pismami o znaku RZP.6721.11.2023 z dnia 19.03.2025 r. i 22.05.2023 r. został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami w ustawowym terminie.
7. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pismem nr NS.9022.110.2023.DK z dnia 16.04.2025 r.
8. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię w piśmie Nr WPP-III.410.193.2025.AK.1 z dnia 8.04.2024 r.
9. Do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z opinii i uzgodnień a następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 8.07.2025 r. do 28.07.2025 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wskazana została na dzień 17.07.2025 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski" w dniu 30.06.2025 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone w dedykowanej karcie projektu w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Rokietnica oraz wywieszone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectw Starzyny-Rogierówko i Napachanie w dniach od 30.06.2025 r. do 13.08.2025 r. Informacja o wyłożonym projekcie planu opublikowana została w aktualnościach na stronie głównej Gminy www.rokietnica.pl oraz w elektronicznym Biurze Obsługi Interesanta w zakładce Konsultacje społeczne. Projekt opublikowany był również przy użyciu platformy VOXLY w zakładce Konsultacje społeczne, z możliwości składania uwag przez elektroniczny formularz.
10. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, wpłynęło 14 uwag, z których część została uwzględniona.
11. Do projektu planu wprowadzono zmiany wynikające z uwzględnienia uwag z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu a następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 31.03.2026 r. do 21.04.2026 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wskazana została na dzień 9.04.2026 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski" w dniu 23.03.2026 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone w dedykowanej karcie projektu w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Rokietnica oraz wywieszone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectw Starzyny-Rogierówko i Napachanie w dniach od 23.03.2026 r. do ...05.2026 r. Informacja o wyłożonym projekcie planu opublikowana została w aktualnościach na stronie głównej Gminy www.rokietnica.pl oraz w elektronicznym Biurze Obsługi Interesanta w zakładce

Konsultacje społeczne. Projekt opublikowany był również przy użyciu platformy VOXLY w zakładce Konsultacje społeczne, z możliwości składania uwag przez elektroniczny formularz.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.