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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rostworowo w rejonie ul. Sobockiej, ul. Parkowej i ul. Ogrodowej – etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r., poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.), , Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

§ 1.
1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rostworowo w rejonie ul. Sobockiej, ul. Parkowej i ul. Ogrodowej – etap 1, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica, przyjętym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. ze zm..
2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni ok. 0,7 ha, położony w Gminie Rokietnica, w obrębie geodezyjnym Rostworowo, w powiecie poznańskim, w województwie wielkopolskim.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1 oraz w załączniku, o którym mowa w § 2 pkt 3.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rostworowo w rejonie ul. Sobockiej, ul. Parkowej i ul. Ogrodowej – etap 1”, wykonany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie 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 – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
3) dane przestrzenne dotyczące planu w postaci elektronicznej– stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

Dział I
Przepisy ogólne

§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:
1) budynku obsługi – należy przez to rozumieć budynek, w tym w formie kontenerowej lub modułowej, mieszczący pomieszczenia higieniczno – sanitarne dla użytkowników terenu, w tym pomieszczenia socjalne i pomieszczenia gospodarcze oraz pomieszczenie mieszczące usługi handlu o łącznej powierzchni sprzedaży do 30 m² lub usługi gastronomi o powierzchni użytkowej do 30 m^2;
2) budowlach i urządzeniach sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć boiska sportowe i rekreacyjne, place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną lub sztuczną, bieżnie, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, piłkochwyty, trybuny, bramki oraz inne budowle i urządzenia związane z funkcją sportu i rekreacji;
3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie dachowe są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o równym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 20023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej, nadziemnej, ściany budynku, w tym również w formie kontenerowej lub modułowej, lub wiaty, od linii rozgraniczającej terenu;
7) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, o wysokości co najmniej 2,5 m i szerokości co najmniej 2,0 m, złożony z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od otoczenia;
8) zieleni wysokiej – należy przez rozumieć zadrzewiania liściaste lub iglaste, składające się z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowane do warunków siedliskowych o wysokości co najmniej 2,5 m.

§ 4. Odstępuje się od ustaleń w zakresie:
1) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych;
2) 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;
3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział II
Przepisy szczegółowe
Rozdział I
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o rożnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) teren usług lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-ZP;**
2) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

§ 6. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

Rozdział II
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. W zakresie lokalizacji budynków:
1) ustala się lokalizację zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
2) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych lub garażowych i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 8. W zakresie materiałów i kolorystki ustala się:
1) kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i grafitu;
2) pokrycie dachówką ceramiczną, cementową, innym materiałem dachówkopodobnym lub blachą;

3) kolorystykę elewacji w kolorach stonowanych, pastelowych w tym odcienie: bieli, szarości, beżu, kolory kamienia naturalnego, kolory drewna naturalnego, przy jednoczesnym zakazie stosowania kolorów jaskrawych i odblaskowych;
4) jednolitą kolorystykę budynków znajdujących się w obrębie jednej działki budowlanej.

§ 9. Zakazuje się lokalizacji:
1) tymczasowych obiektów budowlanych;
2) atrap dachów stromych na budynkach;
3) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z blachy falistej lub prefabrykowanych przęseł betonowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.

Rozdział III
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. Zakazuje się lokalizacji:
1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
2) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonych ustaleniami planu;
3) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;
5) usług demontażu pojazdów i maszyn;
6) samoobsługowych myjni samochodowych;
7) warsztatów samochodowych, w tym blacharskich i lakierniczych;
8) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
9) zakładów obróbki drewna, w tym stolarni;
10) punktów selektywnej zbiórki odpadów;
11) stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
12) zakładów pogrzebowych i krematoriów;
13) składów otwartych materiałów sypkich i pylących, lokalizowanych poza budynkami;
14) miejsc do parkowania, dojść i dojazdów na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się zagospodarowanie mas ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności przepisami budowlanymi, o ochronie środowiska oraz o odpadach, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjno–porządkowych na terenie inwestycji.

§ 12. Ustala się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

§ 13.
1. Dopuszcza się budowę, i przebudowę urządzeń wodnych z zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawą funkcją terenu.
2. Przy realizacji działań, o których mowa w ust. 1 należy zapewnić odpowiednią do przeznaczenia przepustowość oraz ciągłość i spójność z sieciami i urządzeniami wodnymi, drenarskimi oraz melioracyjnymi znajdującymi się poza obszarem opracowania planu.

§ 14.

1. Zagospodarowanie, w tym odprowadzanie, wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających retencję wód opadowych lub opóźniających jej spływ, w szczególności w postaci zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, placów deszczowych, naturalnych obniżeń terenu.
3. Przy stosowaniu rozwiązań w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych należy stosować rozwiązania uniemożliwiające wprowadzanie zanieczyszczeń do gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 15. Ustala się zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenie 1U-ZP– jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§ 16. Zaopatrzenie w ciepło lub chłód z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem § 28.

§ 17. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony terenów i obiektów wymagających takiej ochrony, celem ochrony przed hałasem, drganiami, zapyleniem, oświetleniem i innym uciążliwościami, które mogą wynikać z wykonywanej funkcji.

§ 18. Nakazuje się stosowanie oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia.

§ 19. Należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, przy zagospodarowaniu terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 20. Nakazuje się realizację nowych przewodów infrastruktury technicznej w formie przewodów podziemnych.

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

§ 21.
1. Ustala się ochronę:
1) obszaru przyległego do parku krajobrazowego w zespole dworskim w Rostworowie (parku dworskiego Roztworowo), położonego poza granicą planu, wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1807/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 18 sierpnia 1980 r. i ujętego w gminnej ewidencji zabytków, stanowiącego obszar dawnego zespołu folwarcznego w Rostworowie ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków poprzez zakaz lokalizacji:
   a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
   b) dominant wysokościowych;
2) nawarstwień kulturowych założenia parkowego, poprzez wymóg prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W ramach ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1 dopuszcza się działalność inwestycyjną, przy czym zasady ochrony i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi, wprowadzaniem i utrzymaniem zieleni oraz budową obiektów budowlanych określają przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział VI
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 22. Na terenie usług lub zieleni urządzonej **1U-ZP:**

1) ustala się lokalizację:
   a) budynków usługowych mieszczących usługi publiczne w zakresie oświaty, wychowania, kultury, edukacji, sportu, w tym w formie modułowej lub kontenerowej,
   b) budowli i urządzeń sportu i rekreacji,
   c) urządzeń budowlanych;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) budynku obsługi,
   b) dojść i dojazdów,
   c) budynków gospodarczych lub wiat o powierzchni zabudowy do 50 m^2,
   d) zieleni, w tym zieleni wysokiej,
   e) infrastruktury technicznej zgodnie z § 28;
3) dachy strome, przy czym dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczych, budynku obsługi i wiat;
4) wysokość zabudowy:
   a) budynków usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 8,4 m,
   b) budowli i urządzeń sportu i rekreacji – do 10,0 m,
   c) budynków gospodarczych - jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
   – 4,0 m dla dachu płaskiego albo
   – 5,5 m dla dachu skośnego,
   d) budynku obsługi – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 4,0 m,
   e) wiat – do 4,0 m;
   f) budowli – do 10,0 m;
5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25;
6) nadziemna intensywność zabudowy: 0,01 – 0,5;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3;
8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1500 m^2, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
9) liczbę miejsc do parkowania– nie mniejszą niż:
   a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, jednak nie mniej niż 5 miejsc do parkowania,
   b) 10 miejsc do parkowania dla rowerów,
   c) 1 miejsce do parkowania dla motocykli lub skuterów,
   d) 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania;
10) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych.

§ 23. Na terenie drogi dojazdowej **1KDD**:

1) ustala się:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
   b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się lokalizację:
   a) dróg dla pieszych lub rowerów,
   b) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
   c) zieleni, w tym zieleni wysokiej,
   d) infrastruktury technicznej, o której mowa w § 28.

Rozdział VII
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 24.
1. Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:
1) powierzchnia nowej działki zgodna z ustaleniami dla danego terenu;
2) minimalna szerokość frontu nowej działki nie mniejsza niż 20,0 m;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70º - 110º.
3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

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

§ 25. Ustala się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z lokalizacji urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia, wymogów ochrony przeciwpożarowej oraz melioracji i urządzeń wodnych.

§ 26. Zakazuje się lokalizacji budowli o wysokości wyższej niż 20,0 m.

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

§ 27. W zakresie systemów komunikacji:
1. Ustala się:
1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, znajdującego się częściowo poza obszarem planu;
2) liczbę miejsc do parkowania:
   a) zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
   b) sumaryczną w przypadku obiektów mieszczących różne funkcje;
3) dostęp do terenów z dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
2. Zakazuje się lokalizacji kubaturowych (skrzynek, szafek), nadziemnych elementów infrastruktury technicznej w sposób ograniczający widoczność w obrębie skrzyżowania dróg.

§ 28. W zakresie systemów infrastruktury technicznej
1. Ustala się:

1) możliwość utrzymania istniejących sieci, urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
2) możliwość lokalizacji sieci, urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej;
3) parametry sieci, urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych;
4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, urządzeń lub przewodów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci, urządzeń lub przewodów wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) odprowadzanie ścieków przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8) zaopatrzenie w gaz z sieci, urządzeń lub przewodów gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło lub chłód, z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z sieci, urządzeń lub przewodów infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
10) inne elementy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się lokalizacji:
1) instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż mikroinstalacje;
2) elektrowni wiatrowych;
3) instalacji, obiektów i urządzeń służących do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu lub wodoru odnawialnego wraz z powiązanymi z nimi magazynami energii.

Rozdział X
Stawki procentowe

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

Dział III
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

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

Uzasadnienie
do uchwały nr ……..
Rady Gminy Rokietnica
z dnia ….

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rostworowo w rejonie ul. Sobockiej, ul. Parkowej i ul. Ogrodowej – 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.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został opracowany na podstawie uchwały nr XIV/144/2025 Rady Gminy Rokietnica z dnia 24 lutego 2025 r. w miejscowości Rostworowo w rejonie ul. Sobockiej, ul. Parkowej i ul. Ogrodowej. Jak wynika z uzasadnienia do uchwały celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów oraz uwzględnienia wymagań ochrony środowiska i ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium. Uchwała pozwoli na ujednolicenie i aktualizację zapisów obowiązujących planów miejscowych oraz dostosowanie ich granic do planów miejscowych obowiązujących w sąsiedztwie. Wójt Gminy Rokietnica zdecydował o etapowaniu procedury planistycznej w związku przede wszystkim z koniecznością doprecyzowania potrzeb inwestycyjnych przedsiębiorstw komunalnych. Z tych względów wyodrębniony został etap 1 obejmujący część działki o nr ewid. 54/14 obręb Rostworowo, na której mają zostać zlokalizowane obiekty służące lokalnej społeczności, a związane ze sportem i rekreacją.

Obszar opracowania obejmuje teren o powierzchni ok. **0,7 ha**. Dla obszaru opracowania, obejmującego etap I, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki nr ewid. 54/9 i części działki o nr ewid. 54/8, przyjęty uchwałą Nr XLVIII/518/2002 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 września 2002 r., opublikowaną w Dz. U. Woj. Wielkopolskiego Nr 133 poz. 3685 z dnia 31 października 2002 r. (mpzp_49).

W ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Rokietnica, przyjętym uchwałą nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. ze zm. przyjęto kierunek zagospodarowania przestrzennego: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona, z towarzyszącą zabudową usług różnych, mogąca występować w powiązaniu z funkcjami MN (MN/U). W planie ogólnym gminy Rokietnica, przyjętym uchwała nr ….. Rady Gminy Rokietnica z dnia … przedmiotowy teren znajduje się w strefie 56SU.

Wójt Gminy Rokietnica przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 46 pkt 1 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, projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związki z powyższym Wójt Gminy Rokietnica:

1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
3) uzyskał wymagane prawem opinie i uzgodnienia;
4) zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną zawartą w ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy w uzasadnieniu uchwały planu miejscowego przedstawia się w szczególności:
1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy;
2) zgodność z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W związku z powyższym wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy) zrealizowane zostały poprzez wyznaczone linie rozgraniczające tereny o określonym przeznaczeniu, w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W nawiązaniu do wyznaczonych funkcji ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W projekcie planu nie wyznaczono terenów do przeprowadzenia obowiązkowej procedury scalania i podziału nieruchomości, jednakże określono parametry przeprowadzenia takiej procedury fakultatywnie.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania zasobami wodnymi i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy) uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, zagospodarowania odpadów, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ograniczenia niskiej emisji.

Na obszarze opracowania nie znajdują się obiekty ujęte w ewidencji zabytków jak i wpisane do rejestru zabytków, jednakże takie obiekty znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie. Z tych względów w projekcie planu zawarto ustalenia dotyczące ich ochrony (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy).

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy) uwzględniono poprzez określenie funkcji terenu, a także jego ustaleń w zakresie możliwości poprowadzenia wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej i liczby miejsc do parkowania.

Wymagania uniwersalnego projektowania uwzględniono w projekcie planu poprzez odniesienie się do obowiązujących przepisów, w szczególności techniczno – budowalnych,

Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 i pkt 7 ustawy) zostały uwzględnione poprzez analizę struktury użytkowania. Teren objęty opracowaniem stanowi grunty należące do Gminy, a w sąsiedztwie znajdują się grunty należące do gminnych spółek , Skarbu Państwa, powiatu poznańskiego oraz występują grunty należące do osób prywatnych. Podczas sporządzania projektu planu wyważono cele jego opracowania i złożone wnioski w kontekście istniejącego i planowanego zagospodarowania.

Nie wyznaczono granic i nie określono sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ponieważ takie tereny na obszarze opracowania nie występują.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy) uwzględniono poprzez uregulowanie określenie obsługi komunikacyjnej terenu poprzez włączenie do istniejących dróg tj. zarówno drogi powiatowej jak i dróg gminnych.

Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy) uwzględnione zostały w projekcie planu przede wszystkim poprzez ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej oraz układu komunikacyjnego. Na obszarze opracowania wskazano istniejące drogi publiczne zapewniające obsługę komunikacyjną przedmiotowego obszaru.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy) uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące możliwości wyposażenia terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną, a także zasad lokalizacji tej infrastruktury na poszczególnych terenach. Uwzględniono także kwestie zastosowania odnawialnych źródeł energii.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy) uwzględniono poprzez obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zamieszczone w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń. Na etapie konsultacji społecznych cały projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy) zapewniono poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, a wybrane dokumenty zostały udostępnione na BIPie.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzania ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy) uwzględnione zostały poprzez określenie docelowego sposobu zaopatrzenia w wodę planowanej i istniejącej zabudowy.

Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14 ustawy) uwzględnione zostały poprzez określenie przeznaczenia terenu, przy uwzględnieniu obecnego zagospodarowania oraz sąsiedztwa, określenie dopuszczalnych funkcji, a także bezpośrednie wskazanie, że na tym terenie zakazana jest lokalizacja zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15 ustawy) uwzględniono poprzez wprowadzanie zabudowy na terenach położonych w obrębie miejscowości, w granicach rdzenia osadniczego, na terenach które nie są wykorzystywane rolniczo. Zatem nowa zabudowa nie powoduje zmniejszenia areału rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz nie ogranicza prowadzenia w sąsiedztwie dotychczasowej działalności rolniczej. Plan nie dotyczy obszarów rolniczych.

Wójt Gminy Rokietnica wyważył interes publiczny i interesy prywatne (art. 1 ust. 3 ustawy), 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.

Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 4 ustawy) uwzględniono poprzez analizę istniejącego zagospodarowania w kontekście ustaleń Studium, obecnego zagospodarowania oraz istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej. Obszar opracowania położony jest w obrębie miejscowości Rostworowo, w granicach jego rdzenia osadniczego. Obszar sąsiaduje od strony wschodniej z zabudową mieszkalną. Jest to obszar położony w sąsiedztwie parku dworskiego, wpisanego do rejestru zabytków wraz z dworem. Obecnie teren znajduje się we władaniu przedsiębiorstwa komunalnego.. Celem opracowania planu miejscowego jest przede wszystkim nadanie nowych funkcji terenom położonym w sąsiedztwie parku dworskiego. Jest to obszar dostępny dla mieszkańców miejscowości i jednocześnie baza transportowa transportu komunalnego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – zgodnie z uchwałą Rady Gminy Rokietnica nr LXXIII/641/2023 z dnia 18 grudnia 2023 r. w sprawie: oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica oraz planów miejscowych na terenie Gminy Rokietnica wskazane jest podejmowanie nowych regulacji w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian części ze zdezaktualizowanych planów miejscowych.

Plan miejscowy opracowany został przede wszystkim na podstawie:

1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U., z 2026 r., poz. 538z późn.zm.);
2) rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U., poz. 2404 z późn.zm.).

Prace nad przedmiotowym planem miejscowym zainicjowano po wejściu w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U., poz. 1688 z późn.zm.).

Procedura sporządzania planu miejscowego przeprowadzona została na podstawie art. 14 i 17 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmowała ona:

1) Przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego – uchwała nr XIV/144/2025 Rady Gminy Rokietnica z dnia 24 lutego 2025 r. w miejscowości Rostworowo w rejonie ul. Sobockiej, ul. Parkowej i ul. Ogrodowej (mpzp_225_df_1_przyst_uch).
2) Zgodnie z art.52 ust 1. pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U., poz. 1688 ze zm.), zwanej dalej ustawą zmieniającą, w dniu 12.02.2025 r. w dedykowanej dla projektu karcie w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) opublikowano informację o podjęciu uchwały wraz z odniesieniem do danych przestrzennych o id w zbiorze „mpzp_225".
3) Art. 17 pkt 1 – Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zostało opublikowane w gazecie „Głos Wielkopolski" oraz zostało opublikowane w karcie projektu w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Rokietnica oraz w dniach od 3.04.2025 r. do

30.04.2025 r. zamieszone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Rostworowo-Żydowo https://bip.rokietnica.pl/public/?id=234366). Informacja wraz z prowadzącymi do karty projektu linkami informacyjnymi opublikowana została w Aktualnościach na stronie głównej Urzędu www.rokietnica.pl oraz na facebooku. Wnioski można było składać do dnia 28 kwietnia 2025 r. W przewidzianym terminie nie wpłynęły żadne wnioski. Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Rokietnica.

4) W związku z potrzebą pilnej realizacji terenu sportu i rekreacji, który ma służyć lokalnej społeczności Rostworowa i koniecznością doprecyzowania potrzeb inwestycyjnych przedsiębiorstw komunalnych procedurę etapowano, wskazując obszar objęty niniejszą uchwałą jako etap 1 oznaczony w zbiorze APP identyfikatorem mpzp_2251. Dla etapu 1 w Biuletynie Informacji Publicznej stworzono dedykowaną kartę projektu, https://bip.rokietnica.pl/public/?id=239854.
5) Art. 17 pkt 2 - pismem z dnia 3 kwietnia 2025 r. nr RZP.6721.2.2025 Wójt Gminy Rokietnica zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego dla etapu 1 wskazując na 21 dniowy termin składania wniosków. W przewidzianym terminie wpłynęły wnioski od 9 instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego.
6) W myśl art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego sporządzany jest wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o ile jest wymagana. Jednocześnie zgodnie z art. 54 ust. 3 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 2024 r., poz. 1112 z późn.zm.) zasady wnoszenia uwag i wniosków oraz opiniowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W odpowiedzi na pismo Wójta Gminy Rokietnica z dnia 4 kwietnia 2025 r. RZP.6721.2.2025, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem z dnia 16 kwietnia 2025 r. nr WPP-III.411.117.2025.AKa.1 oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu pismem z dnia 29 kwietnia 2025 r. nr NS.9022.588.2025 określiły zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko.
7) Art. 17 pkt 6 – Wójt Gminy Rokietnica pismem z dnia 24 marca 2026 r. nr RZP.6721.2.2025 wystąpił do organów i instytucji o uzgodnienie lub zaopiniowanie projektu planu miejscowego zgodnie ze swoją właściwością rzeczową. Projekt przedmiotowego planu miejscowego wraz z prognozą został także zamieszczony na BIP. W odpowiedzi wpłynęło 10 pism:
   - Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny przedstawił opinię w piśmie Nr DN-NS.9011.654.2026 z dnia 14.04.2026 r.
   - Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny przedstawił opinię w piśmie Nr NS-9022.588.2025 z dnia 24.04.2026 r.
   - Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię w piśmie Nr WPP-III.410.85.2026.AKa.1 z dnia 16.04.2026 r.
8) Art. 17 pkt 7 – Wójt Gminy Rokietnica wprowadził do projektu planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.
9) Art. 17 pkt 8 - Zgodnie z art.52 ust. 3 ustawy zmieniającej w dniu 21.07.2026 r. projekt poddawany konsultacjom społecznym wraz z wykazem wniosków do projektu aktu z propozycją ich rozstrzygnięcia i uzasadnieniem opublikowano w karcie projektu w BIP a następnie stosownie do art. 17 pkt 8 – Wójt Gminy Rokietnica ogłoszeniem z dnia 22.07.2026r.

nr RZP.6721.2.2025 zawiadomił o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Ogłoszenie ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski", zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Rokietnica i sołectwa Rostworowo-Żydowo w dniach od 22.07.2026 r. do xx.xx.2026 r. i opublikowane w karcie projektu w BIP wraz z prowadzącymi do niej linkami informacyjnymi zamieszczonymi w Aktualnościach na stronie głównej Urzędu - www.rokietnica.pl, w Elektronicznym Biurze Obsługi Interesanta, w panelu konsultacje społeczne oraz w geoportalu gminnym na platformie VOXLY w panelu Konsultacje społeczne.

10) Art. 17 pkt 9 – Wójt Gminy Rokietnica przeprowadził konsultacje społeczne w dniach 22.07.2026 r. do 18.08.2026 r. w formie punktu konsultacyjnego, spotkania otwartego oraz zbierania uwag. Termin punktu konsultacyjnego wskazano w dniu 3.08.2026 r. w godzinach od 18:15 do 18:45 a spotkania otwartego o godz. 18:45.Zapewniono wszystkie formy składania uwag, w tym przez elektroniczny formularz w geoportalu na VOXLY. Do poddanego konsultacjom projektu w wyznaczonym na składanie uwag terminie *wpłynęły/ nie wpłynęły uwagi*.
11) Art. 17 pkt 14 – Wójt Gminy Rokietnica w związku z przeprowadzeniem procedury planistycznej przedstawił projekt planu miejscowego wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych Radzie Gminy Rokietnica celem jego uchwalenia. Projekt przedstawiany Radzie Gminy Rokietnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i raportem z konsultacji społecznych w dniu xx.xx.2026 r. opublikowany został w karcie projektu w BIP.

W związku z zachowaniem trybu oraz zasad sporządzania planu miejscowego, wynikającego z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniu zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.