

UCHWAŁA NR LIX/532/2018
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 27 sierpnia 2018 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica dla działek nr 144/9, 144/10, 144/12, 144/14, 144/15, 144/16 i 144/17

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami),

Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

Dział I. Przepisy ogólne

§ 1. Ustalenia podstawowe

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica dla działek nr 144/9, 144/10, 144/12, 144/14, 144/15, 144/16 i 144/17, zwany dalej Planem, 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.
2. Plan obejmuje teren wskazany na Rysunku Planu, zawarty wewnątrz granic obszaru objętego planem, stanowiący obszar położony w miejscowości Rokietnica.
3. Rysunek Planu na mapie w skali 1:1000 wymieniony w ust. 2 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
4. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
5. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz w sprawie zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
6. Zmiana oznaczenia ewidencyjnego terenów objętych Planem dokonana po przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmienia właściwości niniejszej Uchwały, która obowiązuje wówczas dla nowo wydzielonych lub oznaczonych nieruchomości w zakresie określonym granicą obszaru opracowania.

§ 2. Definicje pojęć

Ileokroć w Uchwale jest mowa o:

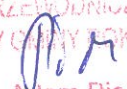
- 1) **akcencie architektonicznym** – należy przez to rozumieć element wyróżniający formę architektoniczną przy pomocy zróżnicowania materiału elewacyjnego, uwypuklenia bryły architektonicznej, urządzenia montowanego na elewacji i eksponowanego wizualnie w przestrzeni publicznej, wykusza wysuniętego przed lico elewacji o nie więcej, niż 1,00m na wysokość nie przekraczającą dwóch kondygnacji nadziemnych powyżej parteru, wprowadzenia balkonów, sztukaterii, i innych elementów nie zmieniających pozostałych, nie wymienionych tu liczbowych parametrów opisujących obiekt architektoniczny, względnie kombinację powyższych elementów;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego połąci są nachylone pod kątem nie większym, niż 12°;
- 3) **dominancie** – należy przez to rozumieć element silnie wyróżniający formę architektoniczną budynku w stosunku do jego pozostałych części, w tym przede wszystkim

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA

Adam Pioch


Adam Pioch
nr wstępu: ps-B/10/4/09

- przez zmianę wybranych, określonych w uchwale parametrów obiektu architektonicznego, w szczególności w zakresie wysięgu wykuszy i wysokości zabudowy, a także pozostałych elementów wyróżniających takich, jak materiał elewacyjny, element bryły architektonicznej, urządzenie montowane na elewacji i eksponowane wizualnie w przestrzeni publicznej, wykusz wysunięty przed lico elewacji o nie więcej, niż 1,80m na dowolną dopuszczalną wysokość w przestrzeni powyżej parteru, wprowadzenie balkonów, sztukaterii i innych elementów, względnie kombinację powyższych elementów;
- 4) **dominującej kolorystyce elewacji** – należy przez to rozumieć wykończenie barwne powierzchni elementów budowlanych stanowiące nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni elewacji budynku, z zastrzeżeniem, że w powierzchnię tę nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych oraz powierzchni połaci dachu;
 - 5) **dominującej kolorystyce połaci dachu** – należy przez to rozumieć wykończenie barwne pokrycia dachu, z zastrzeżeniem, że w powierzchnię tę nie wlicza się kominów, frontów kafrów, lukarn i innych elementów modyfikujących połac dachu, a także otworów okiennych i wyłazów;
 - 6) **drobnym handlu** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na prowadzeniu handlu, realizacja którego stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto handlu obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150 m²;
 - 7) **drobnej usłudze** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na świadczeniu usług, realizacja których stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto usług obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150 m²;
 - 8) **intensywności zabudowy budynkami** – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną liczbowo, a określającą stosunek powierzchni całkowitych wszystkich budynków na danej działce do powierzchni działki, służącą wraz z pozostałymi parametrami zagospodarowania i zabudowy do wyrażenia dopuszczalnego udziału zabudowy, przy czym niniejsza definicja odwołuje się do normy określającej powierzchnię całkowitą;
 - 9) **kącie nachylenia połaci dachowej** – należy przez to rozumieć, wyrażony w stopniach, kąt jaki powstaje pomiędzy płaszczyzną poziomą a płaszczyzną wyznaczaną przez wierzchnie elementy pokrycia dachu;
 - 10) **kolorystyce NCS** – należy przez to rozumieć powszechny w budownictwie standard określania barw dla zróżnicowanych grup materiałowych, przy czym standard NCS odnosi się w szczególności do powłok, farb i lakierów stosowanych na podłożach o zawartości składników mineralnych;
 - 11) **kolorystyce RAL** – należy przez to rozumieć powszechny w budownictwie standard określania barw dla zróżnicowanych grup materiałowych, przy czym standard RAL odnosi się w szczególności do powłok, farb i lakierów z tworzyw sztucznych stosowanych na metalu, drewnie i tworzywach sztucznych;
 - 12) **markerze referencyjnym** zwanym również **markerem** – należy przez to rozumieć punkt na rysunku planu oznaczony symbolem literowo-liczbowym, służący do wyznaczenia obszaru, w którym obowiązują szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenów, w szczególności takie, jak wysokość zabudowy, linia zabudowy, lokalizacja dominanty, lokalizacja akcentu architektonicznego, lokalizacja usług w parterze budynku i powiązane z nimi nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia, przy czym obszar, w którym obowiązują szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenów stanowi wielobok, którego wierzchołki określone są poprzez poszczególne markery;
 - 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię definiującą minimalną odległość, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu;

PRZEWODNICZĄCY
RADY Gminy BISKIETNICA

Adam Pioch

Miłosz Dwornicki

Radca prawny
nr wpisu: ps-2 15 9/13


- 14) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię definiującą obowiązującą odległość, w jakiej nakazuje się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu, przy czym odpowiednio do długości obowiązującej linii zabudowy musi być na niej zlokalizowane co najmniej 60% lica budynku lub budynków odpowiadającej tej linii, z wyłączeniem balkonów, wykuszy;
- 15) **obowiązującej bezwzględnie linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię definiującą obowiązującą odległość, w jakiej nakazuje się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu, przy czym odpowiednio do długości obowiązującej linii zabudowy musi być na niej zlokalizowane 100% lica budynku lub budynków odpowiadającej tej linii, z wyłączeniem balkonów, wykuszy, podcieni, w tym również pozostałych, dopuszczonych w planie w miejscach do tego wyznaczonych, dominant lub akcentów architektonicznych;
- 16) **przepisie odrębnym** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne, niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą Uchwałę;
- 17) **przeznaczeniu dominującym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, którego realizacja w ramach zagospodarowania lub dozwolonego użytkowania obejmuje łącznie co najmniej 30% jego powierzchni, przy czym w odniesieniu do budynków przyjmuje się ich powierzchnię zabudowy;
- 18) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenia terenu, którego realizacja w ramach zagospodarowania lub dozwolonego użytkowania obejmuje łącznie mniej niż 30% jego powierzchni, przy czym w odniesieniu do budynków przyjmuje się ich powierzchnię zabudowy;
- 19) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomość gruntową, część nieruchomości gruntowej bądź grupę całych i części nieruchomości gruntowych w różnej konfiguracji, dla których ustalono wspólne przeznaczenie;
- 20) **uzupełniającej kolorystyce elewacji** – należy przez to rozumieć wykończenie barwne powierzchni elementów budowlanych, w szczególności detali architektonicznych, ościeży, wypełnienia wnęk i innych, stanowiące mniej niż 30% całkowitej powierzchni elewacji budynku, z zastrzeżeniem, że w powierzchnię tę nie wlicza się otworów okiennych i drzwiowych oraz powierzchni połaci dachu;
- 21) **uzupełniającej kolorystyce połaci dachu** – należy przez to rozumieć wykończenie barwne kominów, frontów kafrów, lukarn i innych elementów modyfikujących połać dachu, a także otworów okiennych i wyłazów, z zastrzeżeniem, że w powierzchnię tę nie wlicza się zasadniczego pokrycia dachu;
- 22) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach, a określającą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków na danej działce do powierzchni działki, służącą wraz z pozostałymi parametrami zagospodarowania i zabudowy do wyrażenia udziału zabudowy, przy czym niniejsza definicja odwołuje się do normy określającej powierzchnię zabudowy;
- 23) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć teren zabudowy usług różnych, to jest wszystkich pól działalności klasyfikowanych w przepisach odrębnych jako usługi, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m².

§ 3. Oznaczenia obowiązujące w Uchwale

1. Obowiązującym oznaczeniem w Uchwale stanowiącym jednoznaczne odniesienie ustaleń zagospodarowania przestrzennego i zabudowy do konkretnej części obszaru opracowania jest kod terenu.
2. Obowiązującym objaśnieniem wskazującym przeznaczenie jest literowe oznaczenie na końcu każdego kodu terenu.
3. Objaśnienia, o jakich mowa w ust. 2, mogą być tworzone ze skrótów, których znaczenie obowiązuje według poniższego zestawienia:

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY BOKIETNICA

Adam Pioch

Michał Dwornicki

radca prawny
nr wpis. p-2104/12

- 1) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze budynku, lokalizowanymi wyłącznie w wyznaczonych miejscach;
- 2) **U/MW** – teren zabudowy usługowej oraz teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 4) **SP/ZP** – teren ważnych przestrzeni publicznych, w szczególności rynków i placów ogniskujących życie społeczne i kulturalne oraz teren zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią;
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią;
- 6) **KDD** – teren dróg publicznych klasy D;
- 7) **KDW** – teren dróg wewnętrznych.

§ 4. Oznaczenia obowiązujące na Rysunku Planu

1. Ilekroć w Uchwale wskazano oznaczenia odbiegające od ustalonych jako podstawowe w przepisach odrębnych, są one odpowiednio oznaczeniami uzupełniającymi lub mieszanymi w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Obowiązującymi oznaczeniami na Rysunku Planu są oznaczenia użyte w Uchwale, wskazane w § 3.
3. Obowiązującym oznaczeniem na Rysunku Planu są barwne pola powiązane z objaśnieniem literowym przeznaczenia terenu w taki sposób, że kolor tła odpowiada temu objaśnieniu.
4. W odniesieniu do przeznaczenia i zagospodarowania terenów, w tym podejmowanych działań inwestycyjnych polegających na budowie lub przebudowie, z wyłączeniem remontów, obowiązują oznaczenia ujęte w legendzie i na Rysunku Planu, którymi są:
 - 1) granica obszaru Planu;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) obowiązująca linia zabudowy;
 - 5) obowiązująca bezwzględnie linia zabudowy;
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy budynków nadziemnych służących obsłudze komunikacji;
 - 7) dopuszczalna liczba kondygnacji nadziemnych w granicach wyznaczonych linii zabudowy;
 - 8) granica określająca zmianę dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych;
 - 9) obszar lokalizacji dominanty;
 - 10) odcinek elewacji służący obowiązkowej lokalizacji akcentu architektonicznego;
 - 11) miejsce obligatoryjnego lokalizowania usług w parterze budynku;
 - 12) miejsce dopuszczalnego lokalizowania usług w parterze budynku;
 - 13) marker referencyjny.
5. Na Rysunku Planu umieszcza się dodatkowe oznaczenia o charakterze informacyjnym, którymi są:
 - 1) linia rozgraniczająca układu drogowego - poza granicami Planu;
 - 2) opis istniejących dróg publicznych - poza granicami Planu;
 - 3) obszar zabytkowego zespołu dworsko parkowego - poza granicami Planu.

Rozdział 1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 5.

1. Przeznaczenia terenów określa się w przepisach szczegółowych.
2. Ustala się zakaz wprowadzania przeznaczenia innego, niż określone w Uchwale.
3. Ilekroć w Uchwale wskazano więcej, niż jeden sposób przeznaczenia terenu, o ile treść Uchwały nie stanowi inaczej, każdy ze sposobów przeznaczenia terenu może być realizowany niezależnie od funkcjonowania pozostałych dopuszczonych sposobów.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY BOKIETNICA
Adam Pióch
Adam Pióch

Michał Dwornicki
D
radca prawny
nr wpisu, pms-2 12 4009

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

1. Zakazuje się lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dopuszcza się montaż szyldów lecz wyłącznie na budynkach, z zastrzeżeniem, że wielkość ich powierzchni nie może przekraczać $3,0 \text{ m}^2$, a ich wysokość nie może przekraczać 2,00 m.
3. Na obszarze Planu, z zastrzeżeniem ust. 4 i ust. 5, ustala się zasady stosowania zakresów kolorystycznych na elewacjach budynków oraz na połaciach dachowych polegające na:
 - 1) zakazie stosowania dominujących kolorów elewacji w budynkach, także w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi, spośród:
 - a) żółcień według wzorów RAL o numerach RAL 1003, RAL 1004, RAL 1005, RAL 1006, RAL 1012, RAL 1016, RAL 1018, RAL 1021, RAL 1023, RAL 1032;
 - b) pomarańczowych według wzorów RAL o numerach RAL 1007, RAL 1028, RAL 1033, RAL 1037, RAL 2000, RAL 2003, RAL 2008, RAL 2011;
 - c) czerwieni według wzorów RAL o numerach RAL 2001, RAL 2002, RAL 3000, RAL 3001, RAL 3002, RAL 3007, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016, RAL 3020;
 - d) róży według wzorów RAL o numerach RAL 3014, RAL 3015, RAL 3017, RAL 3018, RAL 3027, RAL 4002, RAL 4003, RAL 4010;
 - e) amarantów, purpur i fioletów według wzorów RAL o numerach RAL 4001, RAL 4004, RAL 4005, RAL 4006, RAL 4007, RAL 4008;
 - f) zieleni według wzorów RAL o numerach RAL 6017, RAL 6018, RAL 6025;
 - g) niebieskich i błękitów według wzorów RAL o numerach RAL 5003, RAL 5005, RAL 5009, RAL 5010, RAL 5011, RAL 5012, RAL 5013, RAL 5015, RAL 5017, RAL 5018, RAL 5019, RAL 5022;
 - h) brązów według wzorów RAL o numerach RAL 1027, RAL 3009, RAL 6006, RAL 6008, RAL 6022, RAL 7013, RAL 7034, RAL 8000, RAL 8001, RAL 8002, RAL 8003, RAL 8007, RAL 8008, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8022, RAL 8024;
 - i) szarości i popieli według wzorów RAL o numerach RAL 7000, RAL 7001, RAL 7004, RAL 7005, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7026, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7043, RAL 7046;
 - j) czerni według wzorów RAL o numerach RAL 5004, RAL 7021, RAL 8022, RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011, RAL 9017;
 - k) kolorów tak zwanych sygnałowych według wzorów RAL o numerach RAL 1026, RAL 2005, RAL 2007, RAL 3024, RAL 3026, RAL 4003;
 - l) kolorów NCS lub kolorów z innego standardu określania barw, zbliżonych barwą do kolorów RAL wymienionym w ppkt a), b), c), d), e), f), g), h), i), j) i k), przy czym określenie koloru zbliżonego, należy zdefiniować poprzez wybór jednego z maksymalnie trzech następujących po sobie kolorów z danej palety barw, które najbardziej odpowiadają określonym kolorom RAL;
 - 2) zakazie stosowania uzupełniających kolorów elewacji w budynkach, także w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi, spośród:
 - a) żółcień według wzorów RAL o numerach RAL 1004, RAL 1005, RAL 1012, RAL 1032;
 - b) róży według wzorów RAL o numerach RAL 3014, RAL 3015, RAL 3017, RAL 4003;
 - c) amarantów, purpur i fioletów według wzorów RAL o numerach RAL 4006, RAL 4008, RAL 4010;
 - d) zieleni według wzorów RAL o numerach RAL 6017, RAL 6018, RAL 6025;
 - e) brązów według wzorów RAL o numerach RAL 1024, RAL 1027;

- f) kolorów tak zwanych sygnałowych według wzorów RAL o numerach RAL 1026, RAL 2005, RAL 2007, RAL 3024, RAL 3026, RAL 4003;
 - g) kolorów NCS lub kolorów z innego standardu określania barw, zbliżonych barwą do kolorów RAL wymienionym w ppkt a), b), c), d), e) i f), przy czym określenie koloru zbliżonego, należy zdefiniować poprzez wybór jednego z maksymalnie trzech następujących po sobie kolorów z danej palety barw, które najbardziej odpowiadają określonym kolorom RAL;
- 3) nakazie stosowania dominujących kolorów połaci dachowej w budynkach, także w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi, spośród:
- a) czerwieni według wzorów RAL o numerach RAL 2001, RAL 2002, RAL 3000, RAL 3001, RAL 3002, RAL 3003, RAL 3004, RAL 3005, RAL 3007, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016;
 - b) brązów według wzorów RAL o numerach RAL 3009, RAL 8007, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8014, RAL 8015, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8024, RAL 8025, RAL 8028;
 - c) zieleni według wzorów RAL o numerach RAL 6000, RAL 6004, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6009, RAL 6016, RAL 6020, RAL 6026, RAL 6028, RAL 6033, RAL 6034;
 - d) szarości i popieli według wzorów RAL o numerach RAL 7000, RAL 7005, RAL 7011, RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7024, RAL 7026, RAL 7031, RAL 7036, RAL 7037, RAL 7039, RAL 7040, RAL 7042, RAL 7043, RAL 7045, RAL 7046;
 - e) kolorów NCS lub kolorów z innego standardu określania barw, zbliżonych barwą do kolorów RAL wymienionym w ppkt a), b), c) i d), przy czym określenie koloru zbliżonego, należy zdefiniować poprzez wybór jednego z maksymalnie trzech następujących po sobie kolorów z danej palety barw, które najbardziej odpowiadają określonym kolorom RAL;
- 4) nakazie stosowania uzupełniających kolorów połaci dachowej w budynkach, także w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi, spośród kolorów wskazanych jako dopuszczone kolory dominujące elewacji oraz spośród:
- a) czerwieni według wzorów RAL o numerach RAL 2001, RAL 2002, RAL 2012, RAL 3000, RAL 3001, RAL 3002, RAL 3003, RAL 3004, RAL 3005, RAL 3007, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016, RAL 3020;
 - b) brązów według wzorów RAL o numerach RAL 1011, RAL 3009, RAL 8002, RAL 8003, RAL 8007, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8014, RAL 8015, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8024, RAL 8025, RAL 8028;
 - c) szarości i popieli według wzorów RAL o numerach RAL 7000, RAL 7001, RAL 7004, RAL 7005, RAL 7011, RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7024, RAL 7026, RAL 7031, RAL 7035, RAL 7036, RAL 7037, RAL 7038, RAL 7039, RAL 7040, RAL 7042, RAL 7043, RAL 7045, RAL 7046, RAL 7047;
 - d) zieleni według wzorów RAL o numerach RAL 6000, RAL 6004, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6009, RAL 6010, RAL 6011, RAL 6016, RAL 6020, RAL 6021, RAL 6024, RAL 6025, RAL 6026, RAL 6027, RAL 6028, RAL 6029, RAL 6032, RAL 6033, RAL 6034;
 - e) srebrnych według wzorów RAL o numerach RAL 9006, RAL 9007;
 - f) czerni według wzorów RAL o numerach RAL 5004, RAL 7021, RAL 8022, RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011, RAL 9017;
 - g) kolorów NCS lub kolorów z innego standardu określania barw, zbliżonych barwą do kolorów RAL wymienionym w ppkt a), b), c), d), e) i f), przy czym określenie koloru zbliżonego, należy zdefiniować poprzez wybór jednego z maksymalnie trzech następujących po sobie kolorów z danej palety barw, które najbardziej odpowiadają określonym kolorom RAL;

4. Niezależnie od zakresów kolorystycznych o jakich mowa w ust. 3, dopuszcza się stosowanie bez ograniczeń naturalnych kolorów materiałów budowlanych, o ile ich barwa nie będzie zmieniana powłokami malarskimi, tynkarskimi bądź innymi, zakrywającymi naturalny kolor materiału.
5. Ilekroć budynek może posiadać dach płaski lub nieregularny wielospadowy, a widoczność połaci dachowych nie występuje ze względu na pełne ich przysłonięcie attykami dopuszcza się stosowanie wszystkich odcieni szarości oraz czerni jako dominujących kolorów połaci dachowych.

Rozdział 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7.

1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się realizację jedynie takich przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, które są zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej Uchwale.
3. Dla ochrony ludzi przed szkodliwym wpływem obiektów infrastruktury obowiązują zasady określone w rozdziale 10.
4. Nakazuje się traktowanie w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego wskazanych w Planie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze budynku, lokalizowanymi wyłącznie w wyznaczonych miejscach **MW/U**, a także terenów zabudowy usługowej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **U/MW**, a także terenów zabudowy usługowej **U**, jak tereny mieszkaniowo-usługowe w rozumieniu przepisów odrębnych.
5. Nakazuje się traktowanie w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego wskazanych w Planie terenów ważnych przestrzeni publicznych, w szczególności rynków i placów ogniskujących życie społeczne i kulturalne oraz terenów zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią **SP/ZP**, a także terenów zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią **ZP**, jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej


§ 8.

1. W związku z brakiem występowania na obszarze Planu obiektów ujętych w Rejestrze zabytków nieruchomych województwa wielkopolskiego oraz w Gminnej ewidencji zabytków gminy Rokietnica nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązuje nakaz zachowywania zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.

1. Terenami przestrzeni publicznej występującymi na obszarze Planu są:
 - 1) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na Rysunku Planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD.
 - 2) teren ważnych przestrzeni publicznych, w szczególności rynków i placów ogniskujących życie społeczne i kulturalne oraz teren zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią, oznaczony na Rysunku Planu symbolem SP/ZP.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA

Adam Pioch

Miłcha Dwornicki

Radca prawny
IP w p.l.u. ps-210 4/03

- 3) tereny zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią oznaczone na Rysunku Planu symbolami 1ZP, 2ZP i 5ZP;
2. Poza warunkami, zasadami i standardami kształtowania zagospodarowania określonymi w Rozdziale 10 dla terenów dróg publicznych nie określa się innych szczególnych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 10.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określa się w przepisach szczegółowych, odpowiednio dla każdego terenu.
2. Wszelkie projektowane na obszarze Planu budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury.

Rozdział 7. Granice i sposoby 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 11. Udokumentowane złoża wód termalnych

1. Na terenach objętych obszarem Planu znajdują się udokumentowane złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr 15707.
2. Tereny wymienione w ust. 1 podlegają ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. Tereny objęte scalaniem i podziałem

Nie ustala się obszarów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.

Rozdział 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13.

1. Określa się szczególne warunki zagospodarowania i zabudowy terenów indywidualnie dla terenów w Dziale II. Przepisy szczegółowe, odpowiednio w rozdziałach określających regulacje Planu dla poszczególnych terenów.
2. Na całym obszarze Planu zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.
3. W przypadku, gdy Plan reguluje parametry w taki sposób, że tworzony jest ciąg zabudowy złożony z więcej, niż jednego budynku i budynki te, powstałe w różnym czasie, stykać się mogą ścianami szczytowymi, zakazuje się realizacji otworów okiennych, drzwiowych i innych form architektonicznych, które uniemożliwiłyby realizację ciągłej zabudowy pierzejowej.
4. W przypadku, gdy Plan przewiduje realizację dominanty, dopuszcza się realizację dodatkowej kondygnacji wyłącznie w miejscu oznaczonym na Rysunku Planu jako obszar lokalizacji dominanty, przy czym wprowadzenie tej kondygnacji skutkuje koniecznością spełnienia wszystkich wymogów określonych w przepisach odrębnych dla takiej zabudowy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ŁUKIETNICA

Adam Pioch

Michał Dwornicki

Podoba przewidywany
nr wpisu: pz-2/12/02

5. Na całym obszarze Planu lokalizowane inwestycje celu publicznego z zakresu łączności, skutkujących wybudowaniem urządzenia lub nadziemnej instalacji telekomunikacyjnej nie mogą być wyższe, niż 8,0 m, z zastrzeżeniem ust. 6 i ust. 7;
6. Urządzenia lub nadziemne instalacje telekomunikacyjne lokalizowane na budynkach nie mogą, łącznie z wysokością budynku być wyższe, niż 25,0 m;
7. Urządzenia lub nadziemne instalacje telekomunikacyjne lokalizowane na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, a także na terenach, na których można realizować obydwa wymienione przeznaczenia w dowolnej kombinacji, mogą być umieszczane wyłącznie na dachach budynków, co najmniej trzykondygnacyjnych lub części budynków o trzech kondygnacjach nadziemnych i w odległości nie mniejszej, niż 220,0 m od innego urządzenia lub innej nadziemnej instalacji telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze Planu lub poza jego granicami.


Rozdział 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. Zasady ogólne

Ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji i transportu drogowego polegają na zakazie realizacji pasa jezdni w taki sposób, że krawędź jezdni będzie zbliżona na odległość mniejszą niż 3,00m od terenów 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U, U/MW i U, z zastrzeżeniem że zakaz ten nie dotyczy fragmentów jezdni związanych z dojazdem do budynku bądź przejazdu przez budynek.

§ 15. Drogi publiczne klasy D

1. Wyznacza się symbol **KDD** określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren dróg publicznych klasy D i odnoszący się do terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD.
2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych **KDD** polegające na:
 - 1) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o szerokości w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie w sposób, który prowadzi do realizacji zamierzenia drogowego w powiązaniu z sąsiadującym terenem drogowym, położonym poza obszarem opracowania oznaczonym linią rozgraniczającą układu drogowego - poza granicami Planu;
 - 2) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych KDD na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszczeniu lokalizowania skrzyżowań i połączeń z terenami komunikacji i transportu drogowego na warunkach technicznych określonych przez właściwego gestora drogi;
 - 4) dopuszczeniu lokalizacji miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczeniu budowy urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury gminnej w poprzek oraz wzdłuż drogi.
3. Nakazuje się na terenach dróg publicznych **KDD** pozostawianie terenów ogólnodostępnych z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi.
4. Dopuszcza się, w przypadku zrealizowanych na terenach KDD miejsc postojowych, wliczenie ich do bilansu miejsc postojowych wymaganych dla poszczególnych usług realizowanych na przyległych do nich, zlokalizowanych w granicach Planu terenach zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 5, ust. 6 i ust. 7.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA

Adam Ploch

Milcha Dwornicki

radca prawny
nr wpisu: 62-210-4/13

5. Dopuszcza się wliczanie miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach KDD, do bilansu miejsc postojowych potrzebnych do obsługi przeznaczenia usługowego pod warunkiem, że są one położone po tej samej stronie jezdni, co budynek usługowy lub usługowa część budynku o funkcji mieszanej, a także jeśli odległość tych miejsc od budynku usługowego lub budynku o funkcji mieszanej nie przekracza szerokości frontu tego budynku.
6. Dopuszcza się wliczanie miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach KDD, do bilansu miejsc postojowych potrzebnych do obsługi przeznaczenia usługowego jednak w ilości nie przekraczającej 70% tego zapotrzebowania, z zastrzeżeniem że każde miejsce postojowe może być w ten sposób przypisane wyłącznie do jednego budynku.
7. Włączenie miejsc do bilansu miejsc postojowych potrzebnych do obsługi przeznaczenia usługowego wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi i na zasadach przez niego określonych, z jednoczesnym zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 16. Drogi wewnętrzne

1. Wyznacza się symbol **KDW** określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren dróg wewnętrznych i odnoszący się do terenów 1KDW i 2KDW.
2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych **KDW** polegające na:
 - 1) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o szerokości w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie w sposób, który prowadzi do realizacji zamierzenia drogowego w powiązaniu z sąsiadującym terenem drogowym, położonym poza obszarem opracowania oznaczonym linią rozgraniczającą układu drogowego - poza granicami Planu;
 - 2) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg wewnętrznych KDW na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszczeniu lokalizowania skrzyżowań i połączeń z terenami komunikacji i transportu drogowego na warunkach technicznych określonych przez właściwego gestora drogi;
 - 4) dopuszczeniu lokalizacji miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczeniu budowy urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi;
 - 6) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury gminnej w poprzek oraz wzdłuż drogi.
3. Dopuszcza się, w przypadku zrealizowanych na terenach KDW miejsc postojowych, wliczenie ich do bilansu miejsc postojowych wymaganych dla poszczególnych usług realizowanych na przyległych do nich, zlokalizowanych w granicach Planu terenach zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 4, ust. 5 i ust. 6.
4. Dopuszcza się wliczanie, miejsc postojowych zlokalizowanych na terenach KDW, do bilansu miejsc postojowych potrzebnych do obsługi przeznaczenia usługowego pod warunkiem, że są one położone po tej samej stronie jezdni, co budynek usługowy lub usługowa część budynku o funkcji mieszanej, a także jeśli odległość tych miejsc od budynku usługowego lub budynku o funkcji mieszanej nie przekracza 1,5 szerokości frontu tego budynku.
5. Dopuszcza się wliczanie, miejsc postojowych zlokalizowane na terenach KDW, do bilansu miejsc postojowych potrzebnych do obsługi przeznaczenia usługowego wyłącznie jednokrotnie i do jednego budynku.
6. W przypadku, w którym inwestor realizujący budynek usługowy lub budynek o funkcji mieszanej z częścią usługową na danym terenie nie ma prawa do dysponowania terenem KDW na cele budowlane, włączenie miejsc do bilansu miejsc postojowych potrzebnych do obsługi przeznaczenia usługowego wymaga uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi i na zasadach przez niego określonych, z jednoczesnym zachowaniem przepisów odrębnych.
7. Nakazuje się zapewnić obsługę komunikacyjną terenu 1MW/U poprzez teren 1KDW.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY BOKIETNICA
Okat
Adam Ploch

Michał Dwornicki
radca prawny
nr wyk. pr. 210073

8. W celu kształtowania układu komunikacyjnego i organizacji ruchu drogowego, zachowującego jako priorytet maksymalizację bezpieczeństwa ruchu drogowego, zaleca się lokalizowanie połączenia terenu 1KDW z terenem zlokalizowanej poza granicami Planu drogi powiatowej nr 2400P – ulica Szamotulska, w sposób umożliwiający wyjazd z terenu 1KDW i wjazd na teren 1KDW jedynie na zasadzie prawoskrętu.

§ 17. Ogólne warunki dotyczące wyznaczania miejsc postojowych

1. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną i transportową terenów z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych, z zastrzeżeniem zachowania zasad dotyczących obsługi komunikacyjnej i transportowej o jakich mowa w § 15 i § 16.
2. Nakazuje się wyznaczanie miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej 1,5 miejsca postojowego przypadającego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub w zabudowie której część stanowi funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, lecz co najmniej 6 miejsc postojowych na jeden budynek, przy czym spełnione muszą być wszystkie powyższe warunki łącznie.
4. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej 1 miejsca postojowego dla motocykli przypadającego na każde 10 mieszkań w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub w zabudowie której część stanowi funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, lecz co najmniej jednego miejsca na jeden budynek.
5. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej 1 miejsca do pozostawienia rowerów przypadającego na każde 5 mieszkań w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej lub w zabudowie której część stanowi funkcja mieszkaniowa wielorodzinna, lecz co najmniej dziesięciu miejsc na jeden budynek.
6. Zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy której część stanowi funkcja mieszkaniowa wielorodzinna.
7. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej 25 miejsc postojowych dla samochodów osobowych przypadających na 1000 m² powierzchni netto budynku usługowego lub budynku którego część stanowią usługi, lecz nie mniej niż 15 miejsc postojowych na jeden budynek, z dopuszczeniem przyjęcia innego normatywu dotyczącego miejsc postojowych, uzależnionego od rodzaju wyznaczonej usługi, o którym mowa w ust. 8, ust 9 i ust. 10.
8. Nakazuje się, wyznaczanie miejsc postojowych dla co najmniej 70% osób pracujących, bądź przewidywanych do pracy w budynku usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb gminnych lub budynku którego część stanowią usługi administracyjne, biurowe, socjalne, a także służb gminnych oraz co najmniej 15 miejsc postojowych przypadających na każde 1000 m² powierzchni netto budynku.
9. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej 20 miejsc postojowych przypadających na 1000 m² powierzchni netto budynku drobnych usług lub drobnego handlu lub budynku którego część stanowią drobne usługi lub drobny handel, lecz nie mniej niż 4 miejsc postojowych.
10. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej 20 miejsc postojowych przypadających na 1000 m² powierzchni netto budynku usług kultury lub budynku którego część stanowią usługi kultury, lecz nie mniej niż 15 miejsc postojowych.
11. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej 2 miejsc postojowych dla motocykli przypadających na każde 1000 m² powierzchni netto budynku usługowego lub budynku którego część stanowią usługi, lecz nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden budynek, z zastrzeżeniem ust. 12 oraz z dopuszczeniem o którym mowa w ust. 13 w zakresie przyjęcia innego normatywu dotyczącego miejsc postojowych dla motocykli, uzależnionego od rodzaju wyznaczonej usługi.
12. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej 2 miejsc postojowych dla motocykli przypadających na każde 1000 m² powierzchni netto budynku usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb gminnych lub budynku którego część stanowią usługi administracyjne, biurowe, socjalne, a także służb gminnych, lecz nie mniej niż 2 miejsc postojowych dla motocykli.

13. Dopuszcza się wyznaczanie dowolnej ilości miejsc postojowych dla motocykli przypadających na budynek drobnych usług lub drobnego handlu lub budynek którego część stanowią drobne usługi lub drobny handel, w tym dopuszcza się niewyznaczanie miejsc postojowych dla motocykli.
14. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej 10 miejsc do pozostawienia rowerów przypadających na jeden budynek usługowy lub budynek którego część stanowią usługi, z dopuszczeniem przyjęcia innego normatywu dotyczącego miejsc do pozostawienia rowerów, uzależnionego od rodzaju wyznaczanej usługi, o którym mowa w ust. 15 i ust. 16.
15. Dopuszcza się wyznaczanie dowolnej ilości miejsc do pozostawienia rowerów przypadających na budynek drobnych usług lub drobnego handlu lub budynek którego część stanowią drobne usługi lub drobny handel, w tym dopuszcza się niewyznaczanie miejsc do pozostawienia rowerów, z zastrzeżeniem że jeżeli powierzchnia sprzedaży lub usług jest większa niż 100 m² nakazuje się wyznaczanie co najmniej 2 miejsc do pozostawienia rowerów.
16. Dopuszcza się wyznaczanie dowolnej ilości miejsc do pozostawienia rowerów przypadających na budynek usług kultury lub budynek którego część stanowią usługi kultury, w tym dopuszcza się niewyznaczanie miejsc do pozostawienia rowerów.
17. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej 1 miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych przypadającego na jeden budynek usługowy, w przypadku gdy na danym terenie realizowana będzie wyłącznie zabudowa usługowa.

§ 18.

1. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:
 - 1) zasilania w ciepło z zastosowaniem do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 2;
 - 2) zasilania w ciepło z zastosowaniem alternatywnych, w szczególności odnawialnych źródeł energii, traktowanych jako źródło zapewniające całkowite lub częściowe zapotrzebowanie w ciepło, z uwzględnieniem § 13, ust. 2;
 - 3) zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
 - 4) odprowadzania ścieków bytowych z terenów zabudowy do sieci kanalizacyjnej;
 - 5) odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, względnie, o ile sieci takiej brakuje do wód lub do gruntu w obrębie danej działki, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem że gospodarowanie wód opadowych i roztopowych musi odbywać się poza pasem drogowym zlokalizowanej poza granicami Planu drogi powiatowej nr 2400P – ul. Szamotulska;
 - 6) zasilania w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych poprzez sieć elektroenergetyczną, a także budowy oraz przebudowy sieci elektroenergetycznych, zgodnie ze wskazaniem gestora sieci infrastruktury elektroenergetycznej, z dopuszczeniem lokalizowania stacji transformatorowych konsumenckich oraz stacji transformatorowych gestora sieci;
 - 7) przebudowy sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 8) wyznaczania lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych bez obowiązku zachowania linii zabudowy, z uwzględnieniem odległości określonych w przepisach odrębnych;
 - 9) gospodarowania odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 10) wyznaczania wraz z ciągami infrastruktury technicznej odpowiadających im stref ochrony, zgodnie z aktualnymi przepisami.
2. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na nakazie realizacji zaopatrzenia w wodę do celów ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze Planu ustala się zasady prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:
- 1) wyznaczania ciągów sieci gminnej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji i transportu drogowego, z zachowaniem zasad wyznaczania przebiegów tych sieci określonych odrębnymi przepisami;
 - 2) lokalizowania przyłączy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w miejscach umożliwiających dostęp dla odpowiednich służb z terenu ogólnodostępnego.
4. Na obszarze Planu ustala się zasady ochrony przeciwpożarowej polegające na:
- 1) nakazie zapewnienia systemów zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych w postaci hydrantów zewnętrznych, które mogą być realizowane w postaci hydrantów wolno stojących lub hydrantów, które mogą być wbudowane w elewacje frontowe budynków, jeśli miejsce wbudowania jest położone na linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 2) nakazie zapewnienia systemów zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych w postaci hydrantów wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) zakazie lokalizowania w przestrzeniach dróg publicznych elementów zagospodarowania terenu, które stanowiłyby przeszkodę dla zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z treścią przepisów odrębnych, o ile nie wyznaczono odrębnej drogi pożarowej,
 - 4) nakazie trwałego utwardzenia wszystkich dojazdów do wyjść ewakuacyjnych z obiektów budowlanych,
 - 5) zakazie składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo w budynkach, z wyjątkiem wyznaczonych do tego celu i wyodrębnionych pożarowo zgodnie z przepisami odrębnymi pomieszczeń zlokalizowanych w kondygnacji podziemnej,
 - 6) zakazie wyznaczania stref zagrożenia wybuchem w jakimkolwiek budynku,
 - 7) dopuszczeniu lokalizowania zbiornika wody do celów przeciwpożarowych w budynkach w kondygnacji podziemnej pod warunkiem, że konstrukcja zbiornika nie będzie wykraczać ponad rzędną terenu poza budynkiem w bezpośrednim pobliżu lokalizacji takiego zbiornika,
 - 8) dopuszczeniu lokalizowania zbiornika wody do celów przeciwpożarowych w budynkach nad najwyższą kondygnacją lub na najwyższej kondygnacji pod warunkiem, że jest to co najmniej czwarta kondygnacja nadziemna, a sam zbiornik wraz z elementami nie wystaje ponad połac dachu o więcej, niż 2,50m,
 - 9) zakazie lokalizowania zbiornika wody do celów przeciwpożarowych poza budynkami, a także w budynkach w miejscach innych, niż wymienione w pkt. 7 i pkt. 8.

Rozdział 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19.


Ustalenia Planu w zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, obowiązują do czasu wejścia w życie, regulującej te ustalenia, uchwały Rady gminy, o której mowa w przepisach odrębnych.


Dział II. Przepisy szczegółowe

Rozdział 1. Teren 1MW/U

§ 20. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze budynku, przy czym realizacja usług w parterze budynku nie jest obligatoryjna, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROZETNICA

Adam Pióch

Mihail Dzwornicki

Adres prywatny
ul. Wolna, ps-2124/02

2. W przypadku realizacji usług w parterze budynku obowiązuje zwrócenie fasady głównej usług w stronę zlokalizowanej poza granicami Planu drogi powiatowej nr 2400P – ul. Szamotulska, na odcinku oznaczonym na rysunku Planu jako miejsce dopuszczalnego lokalizowania usług w parterze budynku.
3. Zakazuje się realizacji usług w parterze budynku w miejscach do tego niewyznaczonych.
4. Zakazuje się realizacji zabudowy usługowej w osobnych budynkach.

§ 21. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej dopuszczonej na terenie zabudowy minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wyznacza się na 20%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 45%;
- 3) wyznacza się minimalną intensywność zabudowy budynkami wynoszącą 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku minimalna intensywność zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,60, a maksymalna intensywność zabudowy nie powinna przekraczać 1,35.
- 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25% dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej wielorodzinnej, względnie 20% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze budynku;
- 5) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 7) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych.
- 8) zakazuje się stosowania jakichkolwiek ogrodzeń, których dowolny element ma wysokość przewyższającą 0,80m, o ile inaczej nie stanowią przepisy odrębne.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkaniowym wielorodzinnym lub mieszkaniowym wielorodzinnym z usługami w parterze budynku;
- 2) dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości trzech kondygnacji nadziemnych;
- 3) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków wynoszącej 12,00m;
- 4) dopuszcza się wykonywanie kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem pkt. 5 i pkt. 6;
- 5) dopuszcza się wykonywanie kondygnacji podziemnych, lecz jedynie w przypadku gdy kondygnacje te będą mieścić wyłącznie miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne;
- 6) dopuszcza się wykonywanie kondygnacji podziemnych wykraczających w swym obrysie poza granice określone liniami zabudowy, aż po granice terenu, z zastrzeżeniem konieczności zachowania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) nie ogranicza się szerokości elewacji frontowej budynków;
- 8) dopuszcza się krycie budynków wyłącznie dachami płaskimi lub dachami stromymi dwuspadowymi lub wielospadowymi, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej do 45°;
- 9) zakazuje się zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- 10) zakazuje się wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
- 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PIOTNICA

Adam Pioch


Michał Dwornicki
Dział spraw
nr tel. 14 210 40 04

- 4) zakazuje się nadbudowy budynków.
4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 30,00 m.

Rozdział 2. Teren 2MW/U

§ 22. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze budynku, przy czym realizacja usług w parterze budynku nie jest obligatoryjna, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3.
2. W przypadku realizacji usług w parterze budynku zwrócenie fasady głównej usług w stronę zlokalizowanej poza granicami Planu drogi powiatowej nr 2400P – ul. Szamotulska, na odcinku oznaczonym na rysunku Planu jako miejsce dopuszczalnego lokalizowania usług w parterze budynku.
3. Zakazuje się realizacji usług w parterze budynku w miejscach do tego niewyznaczonych.
4. Zakazuje się realizacji zabudowy usługowej w osobnych budynkach.

§ 23. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:


- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej dopuszczonej na terenie zabudowy minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wyznacza się na 20%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 27%;
- 3) wyznacza się minimalną intensywność zabudowy budynkami wynoszącą 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku minimalna intensywność zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,60, a maksymalna intensywność zabudowy nie powinna przekraczać 1,0.
- 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25% dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej wielorodzinnej, względnie 20% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze budynku;
- 5) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 7) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych.
- 8) zakazuje się stosowania jakichkolwiek ogrodzeń, których dowolny element ma wysokość przewyższającą 0,80m, o ile inaczej nie stanowią przepisy odrębne.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkaniowym wielorodzinnym lub mieszkaniowym wielorodzinnym z usługami w parterze budynku;
- 2) dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości trzech kondygnacji nadziemnych;
- 3) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków wynoszącej 12,00m;
- 4) dopuszcza się wykonywanie kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem pkt. 5 i pkt. 6;
- 5) dopuszcza się wykonywanie kondygnacji podziemnych, lecz jedynie w przypadku gdy kondygnacje te będą mieścić wyłącznie miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne;
- 6) dopuszcza się wykonywanie kondygnacji podziemnych wykraczających w swym obrysie poza granice określone liniami zabudowy, aż po granice terenu, z zastrzeżeniem konieczności zachowania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMIINY ROZCIETNICA

Adam Pioch

Michał Dwornicki

Radca prawny
nr wolis: ps-2 104/02

- 7) nie ogranicza się szerokości elewacji frontowej budynków;
 - 8) dopuszcza się krycie budynków wyłącznie dachami płaskimi;
 - 9) zakazuje się zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi;
 - 10) zakazuje się wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
 - 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
 - 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
 - 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) zakazuje się nadbudowy budynków.
 4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 30,00 m.

Rozdział 3. Teren 3MW/U

§ 24. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.


1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze budynku, z zastrzeżeniem ust. 2, ust. 3 i ust. 4.
2. Nakazuje się realizację usług w parterze budynku lub budynków lokalizowanych na całej długości elewacji, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 3a.3, 3a.4, 3a.5 i 3a.8 oraz zwrócenie fasady głównej usług w stronę odpowiednio terenu 1KDD i terenu 2KDD, na odcinku oznaczonym na rysunku Planu jako miejsce obligatoryjnego lokalizowania usług w parterze budynku.
3. Dopuszcza się realizację usług w parterze budynku lub budynków lokalizowanych w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 3a.1, 3a.2, 3a.3, 3a.9 i 3a.17 oraz w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 3a.5, 3a.6, 3a.7 i 3.8, lecz jedynie w przypadku zwrócenia fasady głównej usług w stronę odpowiednio terenu 1KDD i terenu 2KDD, na odcinku oznaczonym na rysunku Planu jako miejsce dopuszczalnego lokalizowania usług w parterze budynku.
4. Dopuszcza się, w każdym przypadku opisanym w ust. 2 i ust. 3 pomniejszenie szerokości frontu części przeznaczonej na usługi w parterze jednego budynku o szerokość jednego przejścia lub wejścia do budynku, lecz nie więcej niż o 3,50 m, a także jednego na jeden budynek wjazdu i wyjazdu, lecz nie więcej niż o 6,00 m, z zastrzeżeniem § 25, ust. 2, pkt 7.
5. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zabudowa służąca obsłudze komunikacji, jednak dopuszcza się ją jako zabudowę nadziemną wyłącznie w wyznaczonym obszarze określonym nieprzekraczalną linią zabudowy budynków nadziemnych służących obsłudze komunikacji.
6. Zakazuje się realizacji usług w parterze budynku w miejscach do tego niewyznaczonych.
7. Zakazuje się realizacji zabudowy usługowej w osobnych budynkach.

§ 25. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej dopuszczonej na terenie zabudowy minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wyznacza się na 25%;
 - 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 45%;
 - 3) wyznacza się minimalną intensywność zabudowy budynkami wynoszącą 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku minimalna intensywność zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,75, a maksymalna intensywność zabudowy nie powinna przekraczać 2,20.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY BROKIETNICA

Adam Pióch

Michał Dwornicki

Radca prawny
nr wpisu: 44-2104/02

- 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 20%, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 6) wyznacza się, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu, obowiązującą bezwzględnie linię zabudowy od strony dróg publicznych, dla budynków lub ich części lokalizowanych w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 3a.2, 3a.4, 3a.5, 3a.8, 3a.9 i 3a.10;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy budynków nadziemnych służących obsłudze komunikacji, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 9) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem zapisów ust. 2, pkt. 10.
- 10) zakazuje się stosowania jakichkolwiek ogrodzeń, których dowolny element ma wysokość przewyższającą 0,80 m, o ile inaczej nie stanowią przepisy odrębne.


2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż czterema budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi lub mieszkaniowymi wielorodzinnymi z usługami w parterze budynku, z zastrzeżeniem pkt. 2 oraz z zachowaniem zasad dotyczących realizacji usług w parterze budynku o jakich mowa w § 24;
- 2) nakazuje się lokalizację zabudowy wzdłuż linii zabudowy od strony terenów 1KDD i 2KDD, w taki sposób, że lokalizowane tak budynki muszą tworzyć ciągłą linię zabudowy, z zachowaniem warunków dla zabudowy pierzejowej lokalizowanej w granicach działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem że realizacja jednego budynku nie może powodować ograniczeń bądź braku możliwości w realizacji kolejnych budynków;
- 3) dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości czterech lub pięciu kondygnacji nadziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 20,00 m, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 3a.3, 3a.4, 3a.5 i 3a.8, przy czym miejsca realizacji dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych zostały wskazane na rysunku Planu;
- 4) dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości czterech kondygnacji nadziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 17,00 m, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 3a.1, 3a.2, 3a.3, 3a.9, 3a.10, 3a.11, 3a.15, 3a.16 i 3a.17 oraz w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 3a.5, 3a.6, 3a.7 i 3a.8, przy czym miejsca realizacji dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych zostały wskazane na rysunku Planu;
- 5) dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości trzech lub czterech kondygnacji nadziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 17,00 m, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 3a.12, 3a.13, 3a.14 i 3a.15, przy czym miejsca realizacji dopuszczalnej liczby kondygnacji zostały wskazane na rysunku Planu, z zastrzeżeniem pkt. 14;
- 6) dopuszcza się wykonywanie w budynkach przejść, prześwitów i przejazdów bramowych, z zastrzeżeniem pkt. 7;
- 7) zakazuje się wykonywania przejść, prześwitów i przejazdów bramowych na budynkach lub ich części lokalizowanych wzdłuż obowiązującej bezwzględnie linii zabudowy;
- 8) nakazuje się wykonanie kondygnacji podziemnych o powierzchni pozwalającej na realizację minimum 90% wymaganej do wyznaczenia dla danego budynku ilości miejsc postojowych, z zastrzeżeniem pkt. 9 i pkt. 10;
- 9) nakazuje się aby kondygnacje podziemne mieściły wyłącznie miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne;
- 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych wykraczających poza obrys linii zabudowy i dochodzących do granic działki lub terenu z zastrzeżeniem, że dla kondygnacji podziemnych nie ma konieczności zachowania odległości określonych w przepisach odrębnych.

- odrębnych od innych działek i innych terenów oraz z zastrzeżeniem konieczności zachowania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 11) dopuszcza się krycie budynków wyłącznie dachami płaskimi, z dopuszczeniem zamiany dachu lub stropodachu na taras użytkowy;
 - 12) zakazuje się zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi, z zastrzeżeniem pkt. 14;
 - 13) zakazuje się wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych.
 - 14) dopuszcza się budowę budynku służącego obsłudze komunikacyjnej – garażowego zlokalizowanego wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków nadziemnych służących obsłudze komunikacji, o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 10,50 m, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 3a.12, 3a.13, 3a.14 i 3a.15.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
 - 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2, ust. 4 i ust. 5 w odniesieniu do zabudowy;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2, ust. 4 i ust. 5 w odniesieniu do zabudowy.
4. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów:
- 1) ze względu na skomplikowane warunki gruntowo-wodne realizacja jakiegokolwiek budynku powinna być poprzedzona rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych z obowiązkiem weryfikacji stanów i poziomów wód gruntowych oraz nośności gruntu;
 - 2) nakazuje się lokalizację akcentu architektonicznego na elewacji budynku od strony dróg publicznych, na odcinkach wskazanych na Rysunku Planu, z zastrzeżeniem że zajęte przez akcent architektoniczny odcinki elewacji nie będą dłuższe niż 4,50 m;
 - 3) dopuszcza się wysunięcia balkonów i wykusy tak, by wykraczały poza wyznaczone linie zabudowy nie dalej, niż na 1,80 m od wyznaczonej linii zabudowy, jednak z zastrzeżeniem, że w przypadku wykraczania poza granice terenu 3MW/U należy wyprzedzająco uzyskać pozwolenie na dysponowanie gruntem na cele budowlane na terenie na którym balkon lub wykusz będzie wykraczał oraz z zastrzeżeniem, że żaden element budynku nie może zbliżyć się na odległość mniejszą, niż 1,50 m do krawędzi jezdni na terenie dróg publicznych, a w przypadku braku zrealizowanych jezdni na terenie dróg publicznych nie może wykraczać poza wyznaczone linie zabudowy dalej, niż na 1,50 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 4) dopuszcza się w kondygnacji przyziemia lub parteru wykonywanie podcieni, z zachowaniem wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy lub obowiązujących bezwzględnie linii zabudowy w stosunku do pozostałych kondygnacji, z jednoczesnym obowiązkiem lokalizacji słupów podporowych nie rzadziej, niż co 6,00 m w stosunku do pozostałych słupów i elementów konstrukcyjnych, z zastrzeżeniem że maksymalne wycofanie elewacji pomieszczeń użytkowych może wynosić 4,50 m w stosunku do lica słupów usytuowanych w obowiązujących liniach zabudowy lub obowiązujących bezwzględnie liniach zabudowy.
5. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów w celu zapewnienia właściwej jakości architektonicznej nakazuje się stosowanie na elewacji budynków, z wyłączeniem elewacji ulegających zakryciu w zabudowie zwartej:
- 1) szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 15% łącznej powierzchni elewacji budynku, wybranych spośród wymienionych:
 - a) beton architektoniczny elewacyjny;
 - b) cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa;
 - c) okładziny modułowe ceramiczne elewacyjne;
 - d) okładziny z kamienia naturalnego i konglomeratu;
 - e) okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium lub tytanu;
 - f) okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej, miedzi oksydowanej, miedzi patynowanej;

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROCHETNICA

Adam Pióch

Michał Dwornicki

Długo przewy
nr wpisu 64-9 10 4/08

- g) okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej z materiałów, o jakich mowa w lit. e i lit. f;
 - h) okładziny z systemowych płyt laminowanych,
 - i) okładziny szklane ze szkła strukturalnego lub szklanych ceowników,
 - j) fasady szklane z podwieszeniem punktowym,
 - k) kombinacją powyższych w dowolnej konfiguracji i z dowolnym procentowym udziałem wymienionych wyżej rozwiązań materiałowych,
- z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 20% łącznej powierzchni elewacji budynku i jednocześnie w ilości obejmującej nie mniej, niż 25% łącznej powierzchni elewacji frontowej od strony terenów dróg publicznych, dla budynków lub ich części lokalizowanych w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 3a.3, 3a.4, 3a.5 i 3a.8.
- 6. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 30,00 m.
 - 7. W ramach części informacyjnej wskazuje się aby w przypadku występowania wysokiego poziomu wód gruntowych stosować w kondygnacjach podziemnych rozwiązania techniczno-budowlane chroniące przed przenikaniem do ich wnętrza wód gruntowych, a także wód opadowych i roztopowych.


Rozdział 4. Teren 4MW/U


§ 26. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

- 1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze budynku, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3.
- 2. Dopuszcza się realizację usług w parterze budynku lokalizowanego w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 4a.1, 4a.2, 4a.3 i 4a.4, lecz jedynie w przypadku zwrócenia fasady głównej usług w stronę terenu 2KDD, na odcinku oznaczonym na rysunku Planu symbolem miejsca dopuszczalnego lokalizowania usług w parterze budynku.
- 3. Zakazuje się realizacji usług na innych kondygnacjach, niż parter budynku.
- 4. Zakazuje się realizacji zabudowy usługowej w osobnych budynkach.

§ 27. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

- 1. W ramach zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej dopuszczonej na terenie zabudowy minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wyznacza się na 25%;
 - 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 45%;
 - 3) wyznacza się minimalną intensywność zabudowy budynkami wynoszącą 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku minimalna intensywność zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,75, a maksymalna intensywność zabudowy nie powinna przekraczać 1,40.
 - 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25% dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej wielorodzinnej, względnie 20% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze budynku;
 - 5) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
 - 6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
 - 7) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem zapisów ust. 2, pkt. 6.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY POKIETNICA

Adam Pióch

Mieczysław Dwornicki

Radca prawny
nr. 10101/04/04

8) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkaniowym wielorodzinnym lub mieszkaniowym wielorodzinnym z usługami w parterze budynku;
- 2) dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości trzech kondygnacji nadziemnych;
- 3) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków wynoszącej 12,00 m;
- 4) dopuszcza się wykonywanie kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem pkt. 5 i pkt. 6;
- 5) dopuszcza się wykonywanie kondygnacji podziemnych, lecz jedynie w przypadku gdy kondygnacje te będą mieścić wyłącznie miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne;
- 6) dopuszcza się wykonywanie kondygnacji podziemnych wykraczających w swym obrysie poza granice określone liniami zabudowy, aż po granice terenu, z zastrzeżeniem konieczności zachowania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 7) nie ogranicza się szerokości elewacji frontowej budynków;
- 8) dopuszcza się krycie budynków wyłącznie dachami płaskimi, z zastrzeżeniem pkt. 10;
- 9) zakazuje się zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- 10) zakazuje się wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:


- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
- 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakazuje się nadbudowy budynków.

4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 30,00 m.

Rozdział 5. Teren 5MW/U

§ 28. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z usługami w parterze budynku, z zastrzeżeniem ust. 2, ust. 3 i ust. 4.
2. Nakazuje się realizację usług w parterze budynku lub budynków lokalizowanych na całej długości elewacji, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 5a.3, 5a.4, 5a.6, 5a.8, 5a.11 i 5a.13 oraz zwrócenie fasady głównej usług w stronę odpowiednio terenu 2KDD, terenu SP/ZP i terenu 5KDD, na odcinku oznaczonym na rysunku Planu jako miejsce obligatoryjnego lokalizowania usług w parterze budynku.
3. Dopuszcza się realizację usług w parterze budynku lub budynków lokalizowanych w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 5a.1, 5a.2, 5a.15 i 5a.16 oraz w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 5a.8, 5a.9, 5a.10 i 5a.11, lecz jedynie w przypadku zwrócenia fasady głównej usług w stronę odpowiednio terenu 2KDD i terenu 5KDD, na odcinku oznaczonym na rysunku Planu jako miejsce dopuszczalnego lokalizowania usług w parterze budynku.
4. Dopuszcza się, w każdym przypadku opisanym w ust. 2 i ust. 3 pomniejszenie szerokości frontu części przeznaczonej na usługi w parterze jednego budynku o szerokość jednego przejścia lub wejścia do budynku, lecz nie więcej niż o 3,50 m, a także jednego na jeden budynek wjazdu i wyjazdu, lecz nie więcej niż o 6,00 m, z zastrzeżeniem § 29, ust. 2, pkt 7.
5. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zabudowa służąca obsłudze komunikacji, jednak dopuszcza się ją jako zabudowę nadziemną wyłącznie w wyznaczonym obszarze określonym nieprzekraczalną linią zabudowy budynków nadziemnych służących obsłudze komunikacji.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY BOKIETNICA

Adam Pioch


Mirosław Kworwicki
radca prawny
nr wpisu po-2 104/02

6. Zakazuje się realizacji usług w parterze budynku w miejscach do tego niewyznaczonych.
7. Zakazuje się realizacji zabudowy usługowej w osobnych budynkach.

§ 29. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej dopuszczonej na terenie zabudowy minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wyznacza się na 25%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 45%;
- 3) wyznacza się minimalną intensywność zabudowy budynkami wynoszącą 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku minimalna intensywność zabudowy nie powinna być niższa, niż 1,00, a maksymalna intensywność zabudowy nie powinna przekraczać 2,00.
- 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 20%, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 6) wyznacza się, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu obowiązującą bezwzględnie linię zabudowy od strony dróg publicznych i terenu SP/ZP, dla budynków lub ich części lokalizowanych w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 5a.3, 5a.4, 5a.6, 5a.9, 5a.10 i 5a.13;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy budynków nadziemnych służących obsłudze komunikacji, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 9) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem zapisów ust. 2, pkt. 10.
- 10) zakazuje się stosowania jakichkolwiek ogrodzeń, których dowolny element ma wysokość przewyższającą 0,80 m, o ile inaczej nie stanowią przepisy odrębne.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż trzema budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi lub mieszkaniowymi wielorodzinnymi z usługami w parterze budynku, z zastrzeżeniem pkt. 2 oraz z zachowaniem zasad dotyczących realizacji usług w parterze budynku, o jakich mowa w § 28;
- 2) nakazuje się lokalizację zabudowy wzdłuż linii zabudowy od strony terenów 2KDD, SP/ZP i 5KDD, w taki sposób, że lokalizowane tak budynki muszą tworzyć ciągłą linię zabudowy, z zachowaniem warunków dla zabudowy pierzejowej lokalizowanej w granicach działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem że realizacja jednego budynku nie może powodować ograniczeń bądź braku możliwości w realizacji kolejnych budynków;
- 3) dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości czterech lub pięciu kondygnacji nadziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 20,00m, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 5a.3, 5a.4, 5a.6, 5a.8, 5a.11 i 5a.13, przy czym miejsca realizacji dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych zostały wskazane na rysunku Planu z zastrzeżeniem nakazu lokalnego przewyższenia w postaci dominanty, o jakiej mowa w pkt. 5;
- 4) dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości czterech kondygnacji nadziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 17,00 m, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 5a.1, 5a.2, 5a.15 i 5a.16 oraz w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 5a.8, 5a.9, 5a.10 i 5a.11, przy czym miejsca realizacji dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych zostały wskazane na rysunku Planu, z zastrzeżeniem pkt. 14;

- 5) nakazuje się lokalizację dominanty w wyznaczonym na rysunku Planu obszarze lokalizacji dominanty, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 5a.5, 5a.6, 5a.7, 5a.12, 5a.13 i 5a.14, przewyższającej maksymalną wysokość budynków o maksymalnie 3,00m, przy czym obszar przewyższenia musi obejmować minimum 80% wyznaczonego obszaru lokalizacji dominanty;
 - 6) dopuszcza się wykonywanie w budynkach przejść, prześwitów i przejazdów bramowych, z zastrzeżeniem pkt. 7;
 - 7) zakazuje się wykonywania przejść, prześwitów i przejazdów bramowych na budynkach lub ich części lokalizowanych wzdłuż obowiązującej bezwzględnie linii zabudowy wzdłuż całej długości linii;
 - 8) nakazuje się wykonanie kondygnacji podziemnych o powierzchni pozwalającej na realizację 100% wymaganej do wyznaczenia dla danego budynku ilości miejsc postojowych, z zastrzeżeniem pkt. 9 i pkt. 10;
 - 9) nakazuje się aby kondygnacje podziemne mieściły wyłącznie miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne;
 - 10) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych wykraczających poza obrys linii zabudowy i dochodzących do granic działki lub terenu z zastrzeżeniem, że dla kondygnacji podziemnych nie ma konieczności zachowania odległości określonych w przepisach odrębnych od innych działek i innych terenów oraz z zastrzeżeniem konieczności zachowania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
 - 11) dopuszcza się krycie budynków wyłącznie dachami płaskimi, z dopuszczeniem zamiany dachu lub stropodachu na taras użytkowy;
 - 12) zakazuje się zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi, z zastrzeżeniem pkt. 14;
 - 13) zakazuje się wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych.
 - 14) dopuszcza się budowę budynku służącego obsłudze komunikacyjnej – garażowego zlokalizowanego wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków nadziemnych służących obsłudze komunikacji, o wysokości do czterech kondygnacji nadziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 12,00 m.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
 - 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2, ust. 4 i ust. 5 w odniesieniu do zabudowy.
 - 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2, ust. 4 i ust. 5 w odniesieniu do zabudowy.
4. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów:
- 1) nakazuje się poprzedzanie realizacji jakiegokolwiek budynku rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych z obowiązkiem weryfikacji stanów i poziomów wód gruntowych oraz nośności gruntu;
 - 2) dopuszcza się wysunięcia balkonów i wykusy tak, by wykraczały poza wyznaczone linie zabudowy nie dalej, niż na 1,80 m od wyznaczonej linii zabudowy, jednak z zastrzeżeniem, że w przypadku wykraczania poza granice terenu 5MW/U należy wyprzedzająco uzyskać pozwolenie na dysponowanie gruntem na cele budowlane na terenie na którym balkon lub wykusz będzie wykraczał oraz z zastrzeżeniem, że żaden element budynku nie może zbliżyć się na odległość mniejszą, niż 1,50 m do krawędzi jezdni na terenie dróg publicznych, a w przypadku braku zrealizowanych jezdni na terenie dróg publicznych nie może wykraczać poza wyznaczone linie zabudowy dalej, niż na 1,50 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się w kondygnacji przyziemia lub parteru wykonywanie podcieni, z zachowaniem wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy lub obowiązujących bezwzględnie linii zabudowy w stosunku do pozostałych kondygnacji, z jednoczesnym obowiązkiem lokalizacji słupów podporowych nie rzadziej, niż co 6,00 m w stosunku do pozostałych słupów i elementów konstrukcyjnych, z zastrzeżeniem że maksymalne wycofanie elewacji


- pomieszczeń użytkowych może wynosić 4,50 m w stosunku do lica słupów usytuowanych w obowiązujących liniach zabudowy lub obowiązujących bezwzględnie liniach zabudowy.
5. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów w celu zapewnienia właściwej jakości architektonicznej nakazuje się stosowanie na elewacji budynków, z wyłączeniem elewacji ulegających zakryciu w zabudowie zwartej:
- 1) szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 15% łącznej powierzchni elewacji budynku, wybranych spośród wymienionych:
 - a) beton architektoniczny elewacyjny;
 - b) cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa;
 - c) okładziny modułowe ceramiczne elewacyjne;
 - d) okładziny z kamienia naturalnego i konglomeratu;
 - e) okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium lub tytanu;
 - f) okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej, miedzi oksydowanej, miedzi patynowanej;
 - g) okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej z materiałów, o jakich mowa w lit. e i lit. f;
 - h) okładziny z systemowych płyt laminowanych,
 - i) okładziny szklane ze szkła strukturalnego lub szklanych ceowników,
 - j) fasady szklane z podwieszeniem punktowym,
 - k) kombinacją powyższych w dowolnej konfiguracji i z dowolnym procentowym udziałem wymienionych wyżej rozwiązań materiałowych,z zastrzeżeniem pkt. 2;
 - 2) szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 20% łącznej powierzchni elewacji budynku i jednocześnie w ilości obejmującej nie mniej, niż 25% łącznej powierzchni elewacji frontowej od strony terenów dróg publicznych i terenu SP/ZP, dla budynków lub ich części lokalizowanych w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 5a.3, 5a.4, 5a.6, 5a.8, 5a.11 i 5a.13.
6. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 30,00 m.
7. W ramach części informacyjnej wskazuje się aby w przypadku występowania wysokiego poziomu wód gruntowych stosować w kondygnacjach podziemnych rozwiązania techniczno-budowlane chroniące przed przenikaniem do ich wnętrza wód gruntowych, a także wód opadowych i roztopowych.


Rozdział 6. Teren 6MW/U

§ 30. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze budynku, przy czym realizacja usług w parterze budynku nie jest obligatoryjna, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3.
2. Dopuszcza się realizację usług w parterze budynku lub budynków lokalizowanych w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 6a.1, 6a.2, 6a.3, 6a.4 i 6a.11 oraz w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 6a.5, 6a.6, 6a.7 i 6a.8, lecz jedynie w przypadku zwrócenia fasady głównej usług w stronę odpowiednio terenu 3KDD i 5KDD i terenu 2KDD, na odcinku oznaczonym na rysunku Planu jako miejsce dopuszczalnego lokalizowania usług w parterze budynku.
3. Zakazuje się realizacji usług w parterze budynku w miejscach do tego niewyznaczonych.
4. Zakazuje się realizacji zabudowy usługowej w osobnych budynkach.

§ 31. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA

Adam Pioch


Michał Dwornicki
rada gminy
m. wola, nr 2 104/09

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej dopuszczonej na terenie zabudowy minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wyznacza się na 25%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 45%;
- 3) wyznacza się minimalną intensywność zabudowy budynkami wynoszącą 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku minimalna intensywność zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,90, a maksymalna intensywność zabudowy nie powinna przekraczać 1,45.
- 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25% dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej wielorodzinnej, względnie 20% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze budynku;
- 5) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 7) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem zapisów ust. 2, pkt. 11.
- 8) zakazuje się stosowania jakichkolwiek ogrodzeń, których dowolny element ma wysokość przewyższającą 0,80 m, o ile inaczej nie stanowią przepisy odrębne.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż trzema budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi lub mieszkaniowymi wielorodzinnymi z usługami w parterze budynku, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w taki sposób, że budynki zlokalizowane w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 6a.1, 6a.2, 6a.3, 6a.4 i 6a.11 oraz w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 6a.5, 6a.6, 6a.7 i 6a.8 muszą tworzyć ciągłą linię zabudowy, z zachowaniem na tych odcinkach warunków dla zabudowy pierzejowej lokalizowanej w granicach działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem że realizacja jednego budynku nie może powodować ograniczeń bądź braku możliwości w realizacji kolejnych budynków;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w taki sposób, że budynki zlokalizowane w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 6a.4, 6a.5, 6a.9 i 6a.10 mogą tworzyć ciągłą linię zabudowy, lecz dopuszcza się także lokalizowanie przerw w zabudowie, w którym to przypadku należy zachować odległości według przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem że realizacja jednego budynku nie może powodować ograniczeń bądź braku możliwości w realizacji kolejnych budynków;
- 4) dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości czterech kondygnacji nadziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 15,50 m, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 6a.1, 6a.2, 6a.3, 6a.4 i 6a.11, przy czym miejsca realizacji dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych zostały wskazane na rysunku Planu;
- 5) dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości trzech kondygnacji nadziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 12,00 m, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 6a.4, 6a.6, 6a.7, 6a.8, 6a.9 i 6a.10, przy czym miejsca realizacji dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych zostały wskazane na rysunku Planu;
- 6) dopuszcza się wykonywanie w budynkach przejść, prześwitów i przejazdów bramowych, z zastrzeżeniem pkt. 7;
- 7) zakazuje się wykonywania przejść i prześwitów lokalizowanych wzdłuż obowiązującej w budynkach lub ich częściach zlokalizowanych w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 6a.1, 6a.2, 6a.3, 6a.4 i 6a.11 oraz w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 6a.5, 6a.6, 6a.7 i 6a.8;
- 8) dopuszcza się wykonywanie kondygnacji podziemnych, z zastrzeżeniem ust. 9, ust. 10 i ust. 11;

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY BOKIETNICA
Pioch
Adam Pioch

Michał Dwornicki
D
Radca prawny
ul. Wolna, 24-810 4/02

- 9) nakazuje się dla budynków lub części budynków realizowanych jako zabudowa czterokondygnacyjna w miejscu wyznaczonym na rysunku Planu, wykonanie kondygnacji podziemnych o powierzchni pozwalającej na realizację minimum 80% wymaganej do wyznaczenia dla danego budynku ilości miejsc postojowych, z zastrzeżeniem pkt. 10 i pkt. 11;
- 10) nakazuje się aby kondygnacje podziemne mieściły wyłącznie miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne;
- 11) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych wykraczających poza obrys linii zabudowy i dochodzących do granic działki lub terenu z zastrzeżeniem, że dla kondygnacji podziemnych nie ma konieczności zachowania odległości określonych w przepisach odrębnych od innych działek i innych terenów oraz z zastrzeżeniem konieczności zachowania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 12) dopuszcza się krycie budynków wyłącznie dachami płaskimi, z dopuszczeniem zamiany dachu lub stropodachu na taras użytkowy;
- 13) zakazuje się zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- 14) zakazuje się wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
- 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2, ust. 4 i ust. 5 w odniesieniu do zabudowy.
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2, ust. 4 i ust. 5 w odniesieniu do zabudowy.

4. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów:

- 1) nakazuje się poprzedzanie realizacji jakiegokolwiek budynku rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych z obowiązkiem weryfikacji stanów i poziomów wód gruntowych oraz nośności gruntu;
- 2) dopuszcza się wysunięcia balkonów i wykuszy tak, by wykraczały poza wyznaczone linie zabudowy nie dalej, niż na 1,80 m od wyznaczonej linii zabudowy, jednak z zastrzeżeniem, że w przypadku wykraczania poza granice terenu 6MW/U należy wyprzedzająco uzyskać pozwolenie na dysponowanie gruntem na cele budowlane na terenie na którym balkon lub wykusz będzie wykraczał oraz z zastrzeżeniem, że żaden element budynku nie może zbliżać się na odległość mniejszą, niż 1,50 m do krawędzi jezdni na terenie dróg publicznych, a w przypadku braku zrealizowanych jezdni na terenie dróg publicznych nie może wykraczać poza wyznaczone linie zabudowy dalej, niż na 1,50 m, z zachowaniem przepisów odrębnych.

5. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów w celu zapewnienia właściwej jakości architektonicznej nakazuje się stosowanie na elewacji budynków, z wyłączeniem elewacji ulegających zakryciu w zabudowie zwartej:

- 1) szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 15% łącznej powierzchni elewacji budynku, wybranych spośród wymienionych:
 - a) beton architektoniczny elewacyjny;
 - b) cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa;
 - c) okładziny modułowe ceramiczne elewacyjne;
 - d) okładziny z kamienia naturalnego i konglomeratu;
 - e) okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium lub tytanu;
 - f) okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej, miedzi oksydowanej, miedzi patynowanej;
 - g) okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej z materiałów, o jakich mowa w lit. e i lit. f;
 - h) okładziny z systemowych płyt laminowanych,
 - i) okładziny szklane ze szkła strukturalnego lub szklanych ceowników,

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA
P. Pióch
Adam Pióch

Miśkał Dwornicki
Miśkał Dwornicki
radca prawny
nr wpisu nr 2104/09

- j) fasady szklane z podwieszeniem punktowym,
 - k) kombinacją powyższych w dowolnej konfiguracji i z dowolnym procentowym udziałem wymienionych wyżej rozwiązań materiałowych,
z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 20% łącznej powierzchni elewacji budynku i jednocześnie w ilości obejmującej nie mniej, niż 25% łącznej powierzchni elewacji frontowej od strony terenów dróg publicznych, dla budynków lub ich części lokalizowanych w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 6a.1, 6a.2, 6a.3, 6a.4 i 6a.11;
6. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 30,00 m.
7. W ramach części informacyjnej wskazuje się aby w przypadku występowania wysokiego poziomu wód gruntowych stosować w kondygnacjach podziemnych rozwiązania techniczno-budowlane chroniące przed przenikaniem do ich wnętrza wód gruntowych, a także wód opadowych i roztopowych.

Rozdział 7. Teren 7MW/U

§ 32. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze budynku, z zastrzeżeniem ust. 2, ust. 3 i ust. 4.
2. Nakazuje się realizację usług w parterze budynku lub budynków lokalizowanych na całej długości elewacji, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 7a.1, 7a.2, 7a.3, 7a.4, 7a.9, 7a.10, 7a.11 i 7a.12 oraz zwrócenie fasady głównej usług w stronę odpowiednio terenu 1KDD i terenu 4KDD, na odcinku oznaczonym na rysunku Planu symbolem obligatoryjnego lokalizowania usług w parterze budynku.
3. Dopuszcza się, w każdym przypadku opisanym w ust. 2 pomniejszenie szerokości frontu części przeznaczony na usługi w parterze jednego budynku o szerokość jednego przejścia lub wejścia do budynku, lecz nie więcej niż o 3,50 m, a także jednego na jeden budynek wjazdu i wyjazdu, lecz nie więcej niż o 6,00 m, z zastrzeżeniem § 33, ust. 2, pkt 6.
4. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zabudowa służąca obsłudze komunikacji, jednak dopuszcza się ją jako zabudowę nadziemną wyłącznie w wyznaczonym obszarze określonym nieprzekraczalną linią zabudowy budynków nadziemnych służących obsłudze komunikacji.
5. Zakazuje się realizacji usług w parterze budynku w miejscach do tego niewyznaczonych.
6. Zakazuje się realizacji zabudowy usługowej w osobnych budynkach.

§ 33. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej dopuszczony na terenie zabudowy minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wyznacza się na 25%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 45%;
- 3) wyznacza się minimalną intensywność zabudowy budynkami wynoszącą 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku minimalna intensywność zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,50, a maksymalna intensywność zabudowy nie powinna przekraczać 1,50.
- 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 20%, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;


PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA
Adam Pioch


Wilhelm Dwornicki
Podpis prywatny
nr ewid. 220.210.403

- 6) wyznacza się, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu, obowiązującą bezwzględnie linię zabudowy od strony dróg publicznych, dla budynków lub ich części lokalizowanych w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 7a.1, 7a.2, 7a.3, 7a.4, 7a.6, 7a.7, 7a.9, 7a.10, 7a.11 i 7a.12;
- 7) wyznacza się, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu, obowiązujące linie zabudowy od strony dróg wewnętrznych, dla budynków lub ich części lokalizowanych w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 7a.13, 7a.14, 7a.15 i 7a.16;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 9) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy budynków nadziemnych służących obsłudze komunikacji, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 10) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem zapisów ust. 2, pkt. 9.
- 11) zakazuje się stosowania jakichkolwiek ogrodzeń, których dowolny element ma wysokość przewyższającą 0,80 m, o ile inaczej nie stanowią przepisy odrębne.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż pięcioma budynkami mieszkaniowymi wielorodzinnymi lub mieszkaniowymi wielorodzinnymi z usługami w parterze budynku, z zastrzeżeniem pkt. 2 oraz z zachowaniem zasad dotyczących realizacji usług w parterze budynku o jakich mowa w § 32;
- 2) nakazuje się lokalizację zabudowy wzdłuż linii zabudowy od strony terenów 1KDD i 4KDD, w taki sposób, że lokalizowane tak budynki muszą tworzyć ciągłą linię zabudowy, z zachowaniem warunków dla zabudowy pierzejowej lokalizowanej w granicach działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem że realizacja jednego budynku nie może powodować ograniczeń bądź braku możliwości w realizacji kolejnych budynków;
- 3) dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości czterech kondygnacji nadziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 15,50 m, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 7a.1, 7a.2, 7a.3, 7a.4, 7a.5, 7a.8, 7a.9, 7a.10, 7a.11 i 7a.12, przy czym miejsca realizacji dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych zostały wskazane na rysunku Planu, z zastrzeżeniem pkt. 14;
- 4) dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości trzech kondygnacji nadziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 12,00 m, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 7a.5, 7a.6, 7a.7 i 7a.8 oraz w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 7a.13, 7a.14, 7a.15 i 7a.16, przy czym miejsca realizacji dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych zostały wskazane na rysunku Planu, z zastrzeżeniem pkt. 14;
- 5) dopuszcza się wykonywanie w budynkach przejść, prześwitów i przejazdów bramowych, z zastrzeżeniem pkt. 6;
- 6) zakazuje się wykonywania przejść, prześwitów i przejazdów bramowych na budynkach lub ich części lokalizowanych wzdłuż obowiązującej bezwzględnie linii zabudowy, z zastrzeżeniem warunkowego dopuszczenia wykonania przejścia, prześwitu lub przejazdu bramowego w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 7a.4, 7a.5, 7a.8 i 7a.9, z zastrzeżeniem, że przejście, prześwit lub przejazd bramowy nie może być szerszy, niż 7,00m;
- 7) nakazuje się wykonanie kondygnacji podziemnych o powierzchni pozwalającej na realizację minimum 70% wymaganej do wyznaczenia dla danego budynku ilości miejsc postojowych, z zastrzeżeniem pkt. 9 i pkt. 10;
- 8) nakazuje się aby kondygnacje podziemne mieściły wyłącznie miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne;
- 9) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych wykraczających poza obrys linii zabudowy i dochodzących do granic działki lub terenu z zastrzeżeniem, że dla kondygnacji podziemnych nie ma konieczności zachowania odległości określonych w przepisach

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA

Adam Pioch

Mihai Dzwornick

radca prawny
nr wpisu p-0 10 4/12

- odrębnych od innych działek i innych terenów oraz z zastrzeżeniem konieczności zachowania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 10) dopuszcza się krycie budynków wyłącznie dachami płaskimi, z dopuszczeniem zamiany dachu lub stropodachu na taras użytkowy;
 - 11) zakazuje się zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi;
 - 12) zakazuje się wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych.
 - 13) dopuszcza się budowę budynku służącego obsłudze komunikacyjnej – garażowego zlokalizowanego wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków nadziemnych służących obsłudze komunikacji, o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 7,50 m.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
 - 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2, ust. 4 i ust. 5 w odniesieniu do zabudowy.
 - 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2, ust. 4 i ust. 5 w odniesieniu do zabudowy.
4. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów:
- 1) nakazuje się poprzedzanie realizacji jakiegokolwiek budynku rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych z obowiązkiem weryfikacji stanów i poziomów wód gruntowych oraz nośności gruntu;
 - 2) nakazuje się lokalizację akcentu architektonicznego na elewacji budynku od strony dróg publicznych, na odcinkach wskazanych na Rysunku Planu, z zastrzeżeniem że zajęte przez akcent architektoniczny odcinki elewacji nie będą dłuższe niż 3,00 m;
 - 3) dopuszcza się wysunięcia balkonów i wykuszy tak, by wykraczały poza wyznaczone linie zabudowy nie dalej, niż na 1,80 m od wyznaczonej linii zabudowy, jednak z zastrzeżeniem, że w przypadku wykraczania poza granice terenu 7MW/U należy wyprzedzająco uzyskać pozwolenie na dysponowanie gruntem na cele budowlane na terenie na którym balkon lub wykusz będzie wykraczał oraz z zastrzeżeniem, że żaden element budynku nie może zbliżyć się na odległość mniejszą, niż 1,50 m do krawędzi jezdni na terenie dróg publicznych, a w przypadku braku zrealizowanych jezdni na terenie dróg publicznych nie może wykraczać poza wyznaczone linie zabudowy dalej, niż na 1,50 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 4) dopuszcza się w kondygnacji przyziemia lub parteru wykonywanie podcieni, z zachowaniem wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy lub obowiązujących bezwzględnie linii zabudowy w stosunku do pozostałych kondygnacji, z jednoczesnym obowiązkiem lokalizacji słupów podporowych nie rzadziej, niż co 6,00 m w stosunku do pozostałych słupów i elementów konstrukcyjnych, z zastrzeżeniem że maksymalne wycofanie elewacji pomieszczeń użytkowych może wynosić 4,50 m w stosunku do lica słupów usytuowanych w obowiązujących liniach zabudowy lub obowiązujących bezwzględnie liniach zabudowy.
5. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów w celu zapewnienia właściwej jakości architektonicznej nakazuje się stosowanie na elewacji budynków, z wyłączeniem elewacji ulegających zakryciu w zabudowie zwartej, szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 10% łącznej powierzchni elewacji budynku i jednocześnie w ilości obejmującej nie mniej, niż 15% łącznej powierzchni elewacji frontowej od strony terenów dróg publicznych, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 7a.1, 7a.2, 7a.3, 7a.4, 7a.9, 7a.10, 7a.11 i 7a.12, wybranych spośród wymienionych:
- a) beton architektoniczny elewacyjny;
 - b) cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa;
 - c) okładziny modułowe ceramiczne elewacyjne;
 - d) okładziny z kamienia naturalnego i konglomeratu;
 - e) okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium lub tytanu;

PRZEWODNICĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA

Adam Pióch

Mikołaj Dwornicki
Adwokat
ul. Włocławska 10-12 40-003

- f) okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej, miedzi oksydowanej, miedzi patynowanej;
 - g) okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej z materiałów, o jakich mowa w lit. e i lit. f;
 - h) okładziny z systemowych płyt laminowanych,
 - i) okładziny szklane ze szkła strukturalnego lub szklanych ceowników,
 - j) fasady szklane z podwieszeniem punktowym,
 - k) kombinacją powyższych w dowolnej konfiguracji i z dowolnym procentowym udziałem wymienionych wyżej rozwiązań materiałowych.
6. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 30,00 m.
7. W ramach części informacyjnej wskazuje się aby w przypadku występowania wysokiego poziomu wód gruntowych stosować w kondygnacjach podziemnych rozwiązania techniczno-budowlane chroniące przed przenikaniem do ich wnętrza wód gruntowych, a także wód opadowych i roztopowych.

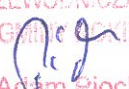
Rozdział 8. Teren U/MW

§ 34. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ust. 5.
2. Równorzędnym przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.
3. Dopuszcza się łączenie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 w jednym budynku.
4. Dopuszcza się realizację przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 w osobnych budynkach, z zastrzeżeniem ust. 6 i ust. 7.
5. W ramach funkcji usługowej dopuszcza się realizację:
 - 1) usług różnych, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m² wyłącznie dla jednego lokalu usługowego;
 - 2) drobnych usług lub drobnego handlu;
 - 3) usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, a także służb gminnych;
 - 4) usług kultury.
6. Nakazuje się, w przypadku realizacji budynku z przeznaczeniem o którym mowa w ust. 2, realizację usług w parterze budynku lub budynków lokalizowanych na całej długości elewacji, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 1b.4, 1b.5, 1b.10 i 1b.11 oraz zwrócenie fasady głównej usług w stronę odpowiednio terenu 4KDD i terenu 1KDD.
7. Dopuszcza się, w przypadku realizacji budynku z przeznaczeniem o którym mowa w ust. 2, realizację usług w parterze budynku lub budynków lokalizowanych w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 1b.1, 1b.3, 1b.4, 1b.16 i 1b.19, lecz jedynie w przypadku zwrócenia fasady głównej usług w stronę terenu 4KDD.
8. Dopuszcza się, w każdym przypadku opisanym w ust. 6 i ust. 7 pomniejszenie szerokości frontu części przeznaczonej na usługi w parterze jednego budynku o szerokość jednego przejścia lub wejścia do budynku, lecz nie więcej niż o 3,50 m, a także jednego na jeden budynek wjazdu i wyjazdu, lecz nie więcej niż o 6,00 m, z zastrzeżeniem § 35, ust. 2, pkt 7.

§ 35. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej dopuszczonej na terenie zabudowy minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wyznacza się na 25%;

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ŁUKIETNICA

Adam Pioch

Michał Dwornicki

Radca prawny
nr wpisu p.c. 330409


- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 45% w przypadku realizacji na danej działce zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lokalizowanymi wyłącznie w parterze budynku;
- 3) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 40% w przypadku realizacji na danej działce zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lokalizowanymi na różnych nadziemnych kondygnacjach budynku;
- 4) wyznacza się minimalną intensywność zabudowy budynkami wynoszącą 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku minimalna intensywność zabudowy nie powinna być niższa, niż 1,00, a maksymalna intensywność zabudowy nie powinna przekraczać 2,10.
- 5) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25% w przypadku realizacji na danej działce wyłącznie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 20% w przypadku realizacji na danej działce zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze budynku;
- 7) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 15% w przypadku realizacji na danej działce wyłącznie zabudowy usługowej;
- 8) wyznacza się, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu, obowiązującą bezwzględnie linię zabudowy od strony dróg publicznych, dla budynków lub ich części lokalizowanych w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 1b.1, 1b.3, 1b.5, 1b.10, 1b.11, 1b.16, 1b.17 i 1b.19;
- 9) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 10) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem zapisów ust. 2, pkt. 11 i pkt. 12.
- 11) zakazuje się stosowania jakichkolwiek ogrodzeń, których dowolny element ma wysokość przewyższającą 0,80 m, o ile inaczej nie stanowią przepisy odrębne.


2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż pięcioma budynkami usługowymi, mieszkaniowymi wielorodzinnymi lub mieszkaniowo usługowymi, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) nakazuje się lokalizację zabudowy wzdłuż linii zabudowy od strony terenów 4KDD i 1KDD, w taki sposób, że lokalizowane tak budynki muszą tworzyć ciągłą linię zabudowy, z zachowaniem warunków dla zabudowy pierzejowej lokalizowanej w granicach działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem że realizacja jednego budynku nie może powodować ograniczeń bądź braku możliwości w realizacji kolejnych budynków;
- 3) dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości czterech lub pięciu kondygnacji nadziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 20,00 m, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 1b.4, 1b.5, 1b.10 i 1b.11, przy czym miejsca realizacji dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych zostały wskazane na rysunku Planu, z zastrzeżeniem nakazu lokalnego przewyższenia w postaci dominanty, o jakiej mowa w pkt. 6;
- 4) dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości czterech kondygnacji nadziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 17,00 m, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 1b.2, 1b.3, 1b.4, 1b.16, 1b.17 i 1b.18, przy czym miejsca realizacji dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych zostały wskazane na rysunku Planu;
- 5) dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości trzech kondygnacji nadziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 12,00 m, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 1b.1, 1b.2, 1b.18 i 1b.19, przy czym miejsca realizacji dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych zostały wskazane na rysunku Planu;
- 6) nakazuje się lokalizację dominanty w wyznaczonym na rysunku Planu obszarze lokalizacji dominanty, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 1b.7, 1b.9, 1b.12 i 1b.14,

przewyższającej maksymalną wysokość budynków o maksymalnie 3,00 m, przy czym obszar przewyższenia musi obejmować minimum 80% wyznaczonego obszaru lokalizacji dominanty;

- 7) zakazuje się wykonywania przejść, prześwitów i przejazdów bramowych na budynkach lub ich części, z zastrzeżeniem pkt. 8 i pkt. 9;
 - 8) dopuszcza się wykonywanie w budynkach jednego przejścia, prześwitu i przejazdu bramowego na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 1b.6, 1b.8, 1b.13 i 1b.15, z zastrzeżeniem, że przejście, prześwit lub przejazd bramowy nie może być szerszy, niż 10,00 m;
 - 9) dopuszcza się warunkowe wykonywanie przejścia, prześwitu lub przejazdu bramowego, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 1b.2, 1b.3, 1b.4, 1b.16, 1b.17 i 1b.18, z zastrzeżeniem, że przejście, prześwit lub przejazd bramowy nie może być szerszy, niż 7,00 m;
 - 10) nakazuje się wykonanie kondygnacji podziemnych o powierzchni pozwalającej na realizację 100% wymaganej do wyznaczenia dla danego budynku ilości miejsc postojowych na cele mieszkaniowe, natomiast minimum 80% wymaganej do wyznaczenia na cele usługowe, z zastrzeżeniem pkt. 11 i pkt. 12;
 - 11) nakazuje się aby kondygnacje podziemne mieściły wyłącznie miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne;
 - 12) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych wykraczających poza obrys linii zabudowy i dochodzących do granic działki lub terenu z zastrzeżeniem, że dla kondygnacji podziemnych nie ma konieczności zachowania odległości określonych w przepisach odrębnych od innych działek i innych terenów oraz z zastrzeżeniem konieczności zachowania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
 - 13) dopuszcza się krycie budynków wyłącznie dachami płaskimi, z dopuszczeniem zamiany dachu lub stropodachu na taras użytkowy;
 - 14) zakazuje się zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi;
 - 15) zakazuje się wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
 - 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2, ust. 4 i ust. 5 w odniesieniu do zabudowy;
 - 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2, ust. 4 i ust. 5 w odniesieniu do zabudowy.
4. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów:
- 1) nakazuje się poprzedzanie realizacji jakiegokolwiek budynku rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych z obowiązkiem weryfikacji stanów i poziomów wód gruntowych oraz nośności gruntu;
 - 2) dopuszczenie wysunięcia balkonów i wykuszy tak, by wykraczały poza wyznaczone linie zabudowy nie dalej, niż na 1,80 m od wyznaczonej linii zabudowy, jednak z zastrzeżeniem, że w przypadku wykraczania poza granice terenu U/MW należy wyprzedzająco uzyskać pozwolenie na dysponowanie gruntem na cele budowlane na terenie na którym balkon lub wykusz będzie wykraczał oraz z zastrzeżeniem, że żaden element budynku nie może zbliżyć się na odległość mniejszą, niż 1,50 m do krawędzi jezdni na terenie dróg publicznych, a w przypadku braku zrealizowanych jezdni na terenie dróg publicznych nie może wykraczać poza wyznaczone linie zabudowy dalej, niż na 1,50 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się w kondygnacji przyziemia lub parteru wykonywanie podcieni, z zachowaniem wyznaczonych obowiązujących bezwzględnie linii zabudowy w stosunku do pozostałych kondygnacji, z jednoczesnym obowiązkiem lokalizacji słupów podporowych nie rzadziej, niż co 6,00 m w stosunku do pozostałych słupów i elementów konstrukcyjnych, z zastrzeżeniem że maksymalne wycofanie elewacji pomieszczeń użytkowych może wynosić 4,50 m

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY POKIETNICA

Adam Pioch

Michał Dwornicki

Adwokat
nr wpisu, pz-2124/09

- w stosunku do lica słupów usytuowanych w obowiązujących liniach zabudowy lub obowiązujących bezwzględnie liniach zabudowy.
5. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów w celu zapewnienia właściwej jakości architektonicznej nakazuje się stosowanie na elewacji budynków, z wyłączeniem elewacji ulegających zakryciu w zabudowie zwartej:
- 1) szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 15% łącznej powierzchni elewacji budynku, wybranych spośród wymienionych:
 - a) beton architektoniczny elewacyjny;
 - b) cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa;
 - c) okładziny modułowe ceramiczne elewacyjne;
 - d) okładziny z kamienia naturalnego i konglomeratu;
 - e) okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium lub tytanu;
 - f) okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej, miedzi oksydowanej, miedzi patynowanej;
 - g) okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej z materiałów, o jakich mowa w lit. e i lit. f;
 - h) okładziny z systemowych płyt laminowanych,
 - i) okładziny szklane ze szkła strukturalnego lub szklanych ceowników,
 - j) fasady szklane z podwieszeniem punktowym,
 - k) kombinacją powyższych w dowolnej konfiguracji i z dowolnym procentowym udziałem wymienionych wyżej rozwiązań materiałowych,z zastrzeżeniem pkt. 2;
 - 2) szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 20% łącznej powierzchni elewacji budynku i jednocześnie w ilości obejmującej nie mniej, niż 25% łącznej powierzchni elewacji frontowej od strony terenów dróg publicznych, w obszarze wyznaczonym przez marker referencyjny 1b.4, 1b.5, 1b.10 i 1b.11.
6. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się:
- 1) wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m² i szerokości nie mniejszej niż 30,00 m, w przypadku gdy na danej działce realizowana będzie wyłącznie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna bądź zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zabudową usługową;
 - 2) wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 20,00 m, w przypadku gdy na danej działce realizowana będzie wyłącznie zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt. 3;
 - 3) wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 1800 m² i szerokości nie mniejszej niż 30,00 m, w przypadku gdy na danej działce realizowana będzie wyłącznie zabudowa usług administracyjnych, biurowych, socjalnych lub służb miejskich.
7. W ramach części informacyjnej wskazuje się aby w przypadku występowania wysokiego poziomu wód gruntowych stosować w kondygnacjach podziemnych rozwiązania techniczno-budowlane chroniące przed przenikaniem do ich wnętrza wód gruntowych, a także wód opadowych i roztopowych.


Rozdział 9. Teren U

§ 36. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W ramach funkcji usługowej dopuszcza się realizację:

- 1) usług różnych, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m²;
- 2) drobnych usług lub drobnego handlu;
- 3) usług administracyjnych, a także służb gminnych;

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA

Adam Pioch

Michał Dwornicki

Radca Gminny
nr wpisu: pa-210-4/012

- 4) usług kultury.
3. Nakazuje się następujące wytyczne i ograniczenia w lokalizacji przeznaczenia poszczególnych, dopuszczonych dla terenu funkcji w obiektach kubaturowych:
 - 1) usługi różne mogą być lokalizowane wyłącznie w kondygnacji przyziemia lub parteru;
 - 2) drobne usługi lub drobny handel mogą być lokalizowane na dowolnej kondygnacji nadziemnej;
 - 3) usługi administracyjne, a także służb gminnych, mogą być lokalizowane na dowolnej kondygnacji nadziemnej, jednak w przypadku ich lokalizacji w kondygnacji przyziemia lub parteru mogą stanowić nie więcej, niż 10% powierzchni całkowitej tej kondygnacji;
 - 4) usługi kultury mogą być lokalizowane wyłącznie na drugiej kondygnacji nadziemnej.

§ 37. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej dopuszczonej na terenie zabudowy minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wyznacza się na 25%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 40%;
- 3) wyznacza się minimalną intensywność zabudowy budynkami wynoszącą 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku minimalna intensywność zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,20, a maksymalna intensywność zabudowy nie powinna przekraczać 0,80;
- 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 10%;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 6) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych;
- 7) zakazuje się stosowania jakichkolwiek ogrodzeń.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem usługowym;
- 2) dopuszcza się budowę budynku usługowego wyłącznie o wysokości jednej lub dwóch kondygnacji nadziemnych;
- 3) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków lub ich części wynoszącej 10,00 m, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) nakazuje się, aby wysokość pierwszej kondygnacji budynku usługowego była nie mniejsza niż 5,00 m, licząc od powierzchni terenu do dolnej powierzchni stropu budynku lub w przypadku realizacji budynku wyłącznie o jednej kondygnacji aby wysokość tego budynku była nie mniejsza niż 5,50 m;
- 5) nakazuje się, aby powierzchnia netto poziomu przyziemia lub parteru budynku stanowiła nie więcej, niż 25% powierzchni zabudowy tej kondygnacji;
- 6) dopuszcza się kondygnacje podziemne, lecz wyłącznie dla realizacji pomieszczeń technicznych i gospodarczych nie związanych z dostępem powszechnym, z uwzględnieniem możliwości występowania wysokiego poziomu wód podziemnych;
- 7) nie ogranicza się szerokości elewacji frontowej budynków;
- 8) dopuszcza się krycie budynków dachami o dowolnej geometrii;
- 9) zakazuje się zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi;
- 10) zakazuje się wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

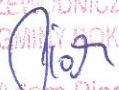
- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
- 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2, ust. 4 i ust. 5 w odniesieniu do zabudowy;


- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2, ust. 4 i ust. 5 w odniesieniu do zabudowy;
 - 4) zakazuje się nadbudowy budynków.
4. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów:
- 1) nakazuje się poprzedzanie realizacji jakiegokolwiek budynku rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych z obowiązkiem weryfikacji stanów i poziomów wód gruntowych oraz nośności gruntu;
 - 2) dopuszczenie wysunięcia balkonów i wykuszy tak, by wykraczały poza wyznaczone linie zabudowy nie dalej, niż na 1,80 m od wyznaczonej linii zabudowy, jednak z zastrzeżeniem, że w przypadku wykraczania poza granice terenu U należy wyprzedzająco uzyskać pozwolenie na dysponowanie gruntem na cele budowlane na terenie na którym balkon lub wykusz będzie wykraczał oraz z zastrzeżeniem, że żaden element budynku nie może zbliżyć się na odległość mniejszą, niż 1,50 m do krawędzi jezdni na terenie dróg publicznych, a w przypadku braku zrealizowanych jezdni na terenie dróg publicznych nie może wykraczać poza wyznaczone linie zabudowy dalej, niż na 1,50 m, z zachowaniem przepisów odrębnych.
5. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów w celu zapewnienia właściwej jakości architektonicznej nakazuje się stosowanie na elewacji budynków, szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości 100% łącznej powierzchni elewacji budynku, wybranych spośród wymienionych:
- a) beton architektoniczny elewacyjny;
 - b) cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa;
 - c) okładziny modułowe ceramiczne elewacyjne;
 - d) okładziny z kamienia naturalnego i konglomeratu;
 - e) okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium lub tytanu;
 - f) okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej, miedzi oksydowanej, miedzi patynowanej;
 - g) okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej z materiałów, o jakich mowa w pkt. 1e i 1f;
 - h) okładziny z systemowych płyt laminowanych,
 - i) okładziny szklane ze szkła strukturalnego lub szklanych ceowników,
 - j) fasady szklane z podwieszeniem punktowym,
 - k) kombinacją powyższych w dowolnej konfiguracji i z dowolnym procentowym udziałem wymienionych wyżej rozwiązań materiałowych.
6. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się:
- 1) wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 20,00 m, w przypadku gdy na danej działce realizowana będzie wyłącznie zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt. 2;
 - 2) wydzielenie działek o powierzchni nie mniejszej niż 1800 m² i szerokości nie mniejszej niż 30,00 m, w przypadku gdy na danej działce realizowana będzie wyłącznie zabudowa usług administracyjnych, biurowych, socjalnych lub służb miejskich.
7. W ramach części informacyjnej wskazuje się aby w przypadku występowania wysokiego poziomu wód gruntowych stosować w kondygnacjach podziemnych rozwiązania techniczno-budowlane chroniące przed przenikaniem do ich wnętrza wód gruntowych, a także wód opadowych i roztopowych.

Rozdział 10. Teren SP/ZP

§ 38. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem dominującym terenu są ważne przestrzenie publiczne, w szczególności rynki i place ogniskujące życie społeczne i kulturalne, z zastrzeżeniem ust. 4 i ust. 6.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY BOKIETNICA

Adam Pióch


Michał Dwornicki
radca prawny
nr wpisu pk-8 104/119

2. Równorzędny przeznaczeniem dominującym terenu jest zieleń urządzona, w szczególności parki, skwery i inne obszary z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią, z zastrzeżeniem ust. 5.
3. Dopuszcza się łączenie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2.
4. W ramach przeznaczenia o jakim mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) rynków;
 - 2) placów;
 - 3) chodników;
 - 4) dróg rowerowych;
 - 5) obiektów scenicznych;
 - 6) obiektów małej architektury, w tym w szczególności takich, jak ławki, murki, ogródki skalne, kosze na odpady, elementy oświetlenia wysokiego i niskiego, pergole, altany o konstrukcji lekkiej, to jest drewnianej lub o stalowej z wypełnieniem drewnianym lub murowanym, misy, donice, tablice pamiątkowe, pomniki, wodotryski;
 - 7) części budynku parkingu podziemnego lokalizowanych powyżej poziomu terenu, w szczególności pochylni i jej konstrukcji oraz elementów zapewniających wymianę powietrza;
 - 8) sieci infrastruktury służących do obsługi wyżej wymienionych obiektów.
5. W ramach przeznaczenia o jakim mowa w ust. 2 dopuszcza się realizację:
 - 1) parków;
 - 2) skwerów;
 - 3) placów;
 - 4) chodników;
 - 5) dróg rowerowych;
 - 6) obiektów małej architektury, w tym w szczególności takich, jak ławki, murki, ogródki skalne, kosze na odpady, elementy oświetlenia wysokiego i niskiego, pergole, altany o konstrukcji lekkiej, to jest drewnianej lub o stalowej z wypełnieniem drewnianym lub murowanym, misy, donice, tablice pamiątkowe, pomniki, wodotryski;
 - 7) sieci infrastruktury służących do obsługi wyżej wymienionych obiektów.
6. Przeznaczenie, o jakim mowa w ust. 1, powinno być zrealizowane na co najmniej 50% powierzchni terenu.


§ 39. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.


1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 10% z zastrzeżeniem, że nie dotyczy on kondygnacji podziemnych budynku parkingowego;
- 3) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 15%;
- 4) wyznacza się minimalną intensywność zabudowy budynkami wynoszącą 0 w przypadku niezabudowywania działki i maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,10;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 6) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania terenu w odległości 0,00 m od działek sąsiednich, w tym od innych terenów;
- 7) dopuszcza się realizację elementów zabudowy w odległości 0,00 m, w tym od innych terenów, z zastrzeżeniem, że od terenu 5MW/U nakazuje się minimalną odległość zabudowy 9,00 m;
- 8) nakazuje się pozostawienie terenu jako ogólnodostępnego, bez możliwości jego grodzenia.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem parkingowym w kondygnacjach podziemnych, z zastrzeżeniem pkt. 4 i pkt. 5;
- 2) zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków nadziemnych, z zastrzeżeniem pkt. 3;


PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA KOSZETYN

Adam Pióch

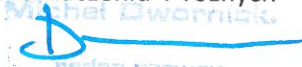

Michał Dworacki
radca prawny
nr wpisu ps-2 104/19

- 3) dopuszcza się powyżej poziomu terenu realizację wyłącznie części budynku parkingu podziemnego lokalizowanych powyżej poziomu terenu, w szczególności wejść, wyjść, dźwigu dla obsługi osób niepełnosprawnych wraz z obudową i przedSIONKIEM, pochylni i jej konstrukcji oraz elementów zapewniających wymianę powietrza;
 - 4) nakazuje się aby kondygnacje podziemne mieściły wyłącznie miejsca postojowe lub pomieszczenia higieniczno-sanitarne, gospodarcze powiązane funkcjonalnie z parkingiem lub techniczne;
 - 5) dopuszcza się wykonywanie jednej lub więcej kondygnacji podziemnych aż do obrysu granic terenu SP/ZP;
 - 6) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości naziemnych części budynku parkingu podziemnego, wynoszącej 5,00 m;
 - 7) dopuszcza się krycie naziemnych części budynku parkingu podziemnego dachami o dowolnej geometrii;
 - 8) zakazuje się zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi;
 - 9) zakazuje się wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych.
3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:
- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
 - 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2, ust. 4 i ust. 5 w odniesieniu do zabudowy.
 - 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2, ust. 4 i ust. 5 w odniesieniu do zabudowy.
 - 4) zakazuje się nadbudowy budynków.
4. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów nakazuje się poprzedzanie realizacji jakiegokolwiek budynku rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych z obowiązkiem weryfikacji stanów i poziomów wód gruntowych oraz nośności gruntu.
5. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów w celu zapewnienia właściwej jakości architektonicznej nakazuje się stosowanie na elementach części budynku o których mowa w ust. 2 pkt 3, szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej niż 80% łącznej powierzchni elewacji budynku, wybranych spośród wymienionych:
- a) beton architektoniczny elewacyjny;
 - b) cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa;
 - c) okładziny modułowe ceramiczne elewacyjne;
 - d) okładziny z kamienia naturalnego i konglomeratu;
 - e) okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium lub tytanu;
 - f) okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej, miedzi oksydowanej, miedzi patynowanej;
 - g) okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej z materiałów, o jakich mowa w pkt. 1e i 1f;
 - h) okładziny z systemowych płyt laminowanych,
 - i) okładziny szklane ze szkła strukturalnego lub szklanych ceowników,
 - j) fasady szklane z podwieszeniem punktowym,
 - k) kombinacją powyższych w dowolnej konfiguracji i z dowolnym procentowym udziałem wymienionych wyżej rozwiązań materiałowych.
6. W ramach części informacyjnej wskazuje się aby w przypadku występowania wysokiego poziomu wód gruntowych stosować w kondygnacjach podziemnych rozwiązania techniczno-budowlane chroniące przed przenikaniem do ich wnętrza wód gruntowych, a także wód opadowych i roztopowych.

Rozdział 11. Tereny 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP

§ 40. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY POKIETNICA

Adam Pioch


Michał Dwornicki
radca prawny
nr wpisu: 22-2104/09

1. Przeznaczeniem terenu jest zieleń urządzona, w szczególności parki, skwery i inne obszary z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W ramach przeznaczenia o jakim mowa w ust. 2 dopuszcza się realizację:
 - 1) parków;
 - 2) skwerów;
 - 3) placów;
 - 4) chodników;
 - 5) dróg rowerowych;
 - 6) miejsc postojowych, lecz wyłącznie na terenach 1ZP, 2ZP i 5ZP;
 - 7) dojazdów służących obsłudze komunikacyjnej, lecz wyłącznie na terenie 1ZP;
 - 8) obiektów małej architektury, w tym w szczególności takich, jak ławki, murki, ogródki skalne, kosze na odpady, elementy oświetlenia wysokiego i niskiego, pergole, altany o konstrukcji lekkiej, to jest drewnianej lub o stalowej z wypełnieniem drewnianym lub murowanym, misy, donice, tablice pamiątkowe, pomniki, wodotryski;
 - 9) sieci infrastruktury służących do obsługi wyżej wymienionych obiektów.

§ 41. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%;
- 2) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach 1ZP, 2ZP i 5ZP nie niższy niż 60%;
- 3) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach 3ZP i 4ZP nie niższy niż 75%;
- 4) wyznacza się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy budynkami wynoszącą 0.
- 5) nakazuje się pozostawienie terenu jako ogólnodostępnego, bez możliwości jego grodzenia;
- 6) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania terenu w odległości 0,00 m a także dowolnej innej odległości od działek sąsiednich, w tym od innych terenów.

2. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków powiązanych trwale z gruntem.

Dział III. Przepisy końcowe

§ 42. Opłaty z tytułu art. 36, ust. 4 Ustawy.

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

§ 43. Podmiot wykonujący Uchwałę

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

§ 44. Termin obowiązywania przepisów Uchwały

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



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA
Adam Pióch
Adam Pióch

Michał Dwornicki
Michał Dwornicki
radca prawny
IP wpisa. ps-2 102019

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr LIX/532/2018
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 27 sierpnia 2018 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica dla działek nr 144/9, 144/10, 144/12, 144/14, 144/15, 144/16 i 144/17

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w centralnej części miejscowości Rokietnica, w rejonie ul. Szamotulskiej, ul. Podgórznej i ul. Szkolnej i stanowi obszar o powierzchni ok. 4,4 ha. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze budynku, lokalizowanymi wyłącznie w wyznaczonych miejscach, tereny zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny ważnych przestrzeni publicznych, w szczególności rynków i placów ogniskujących życie społeczne i kulturalne oraz tereny zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią, tereny zieleni urządzonej, w szczególności parków, skwerów i innych obszarów z uporządkowaną kompozycyjnie zielenią, tereny dróg publicznych klasy D, a także tereny dróg wewnętrznych.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm. – *brzmienie zgodne na czas sporządzenia*), 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” zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011r. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium. Studium dla przedmiotowego obszaru wyznacza tereny Strategicznych Rezerw Inwestycyjnych (SRI) oznaczonych symbolem R-01XS i definiuje je jako tereny o przeznaczeniu inwestycyjnym dla których sporządza się, obowiązkowo w całości, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu zgodnym, z jednym z wyznaczonych dla niego w Studium profili funkcyjnych. Na podstawie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu dla terenu R-01XS plan miejscowy sporządza się zgodnie z wyznaczonym w Studium Profilem 1 "Centrum", dla którego jako główne przeznaczenie przewiduje się zabudowę: mieszkaniową wielorodzinną zwartą i wolno stojącą oraz usługową. Wybór danego profilu uzasadnia się strategicznym położeniem przedmiotowego terenu, gdzie istnieje potrzeba wykreowania w centrum Rokietnicy miejsca koncentracji tkanki zurbanizowanej o uporządkowanych, wysokich walorach przestrzennych, tkanki realizowanej w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju. Z kolei rozwój zintensyfikowanej zabudowy uzasadniony jest faktem bezpośredniej dostępności do rozwiniętej infrastruktury technicznej, sieci drogowej oraz zlokalizowanej w bliskiej odległości od przedmiotowego terenu co najmniej podstawowej infrastruktury usługowej.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica dla działek nr 144/9, 144/10, 144/12, 144/14, 144/15, 144/16 i 144/17 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, rozumianej jako rozwój zurbanizowanej centralnej tkanki Rokietnicy.

Zachowana zostaje, bądź jest zbliżona, skala, charakter i intensywność zabudowy w stosunku do zabudowy sąsiadujących obszarów inwestycyjnych, z wzmocnioną intensyfikacją w centralnej części planu, w otoczeniu zakładanego placu – rynku centralnego, w celu wytworzenia charakterystycznego miejsca w skali gminy, wykazującego jej tożsamość i umożliwiającego koncentrację życia społecznego

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA
Olaf
Adam Pioch

Michał Dwornicki
radca prawny
nr wpisu pz-2 12 2/19

i kulturowego jej mieszkańców. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o wydzielone drogi publiczne - ul. Szamotulska, ul. Podgórna i ul. Szkolna, stanowiące sąsiadujący i dochodzący do granic planu szkielet komunikacyjny.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy) spełniają zapisy § 7 uchwały.

Uwzględnienie wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy) spełniają zapisy § 8 uchwały.

Projektowana struktura przestrzenna obszaru uwzględnia ponadto, ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy) poprzez zapewnienie odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabarytów obiektów, wskaźników intensywności zabudowy czy szerokości układu komunikacyjnego.

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wagi 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 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).

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, a zabezpiecza projektowane, uzbrojenie zlokalizowane w bezpośrednim otoczeniu obszaru planu.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach od 22.12.2015 r. do 21.01.2016 r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 17.04.2018 r. do 21.05.2018 r. przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej bip.rokietnica.pl

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 w przedmiotowej sprawie.

Projektowane planem założenie urbanistyczne, uwzględnia wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią, co realizowane jest poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego (art. 1 ust. 4 pkt 1 ustawy), lokalizację zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (art. 1 ust. 4 pkt 2 ustawy). Ponadto rozwiązania przestrzenne planu uwzględniają, ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów (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, a w tym przypadku wypełnianie dotychczas niezabudowanej i niezagospodarowanej tkanki (poza częściowo zajmowanymi terenami po byłych gospodarstwach rolnych) w centralnej, mocno zurbanizowanej części głównej miejscowości gminy, w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową.

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.


Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy), wykazuje się, że wynik finansowy przedsięwzięcia w związku z koniecznością budowy dróg i innych terenów publicznych jest ujemny. Skutek ten natomiast nie jest natychmiastowy i rozłożony będzie w czasie w związku z realizacją tych zadań, według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Rokietnica. Jednocześnie jednak, z uwagi na planowane przestrzenie publiczne tj. rynki, place, tereny zieleni publicznej – wymiar ich realizacji ma dla gminy kluczowe znaczenie, z uwagi na wytworzenie miejsca budującego jej tożsamość społeczną i kulturową, co w efekcie ma

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA
Adam Pioch

Wieloletni Program Inwestycyjny
Rady Gminy Rokietnica
nr wpisu: pz-B 10 01/17

poprawić jakość życia mieszkańców i stworzyć ofertę zachęcającą do osiedlania się nowych mieszkańców w obszarze co najmniej samej Rokietnicy (ale i też pozostałych miejscowości gminy Rokietnica) i korzystania z usług realizowanych w obszarze planu, w tym usług o charakterze publicznym, co z założenia powinno przynieść wymierne korzyści finansowe dla budżetu gminy.

1. Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą Nr XIII/114/2015 Rady Gminy Rokietnica z dnia 26 października 2015 roku.
2. Plan obejmuje działki położone w rejonie ul. Szamotulskiej, ul. Podgórznej i ul. Szkolnej w Rokietnicy, o powierzchni ok. 4,4 ha, dla których granice określono na rysunku planu.
3. Stosownie do art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 22 grudnia 2015 r. a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.rokietnica.pl oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Rokietnica w dniach od 22 grudnia 2015 r. do 22 stycznia 2016 r.
4. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ww. ogłoszenia i obwieszczeń, wpłynęły 2 wnioski. Jeden z nich został przez Wójta Gminy w części uwzględniony i w części nieuwzględniony, a drugi nieuwzględniony. Do projektu planu wpłynął również jeden wniosek po wyznaczonym terminie ustawowym.
5. Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm. – *brzmienie zgodne na czas wystąpienia*) Wójt Gminy Rokietnica wystąpił: pismem Nr RG.6721.19.2015 z dnia 21.12.2015r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz pismem Nr RG.6721.19.2015 z dnia 21.12.2015r. do 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.411.604.2015.JM.1 z dnia 22.01.2016r. oraz uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu – pismo nr NS-52/3-9(1)/16 z dnia 15.01.2016r. nakłada obowiązek opracowania prognozy zgodnie z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko
6. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem Nr RG.6721.19.2015 z dnia 21.12.2015r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożono 11 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 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica dla działek nr 144/9, 144/10, 144/12, 144/14, 144/15, 144/16 i 144/17”.
7. Wójt Gminy Rokietnica, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził, jednocześnie rozpatrując 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”.
8. Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami w ustawowym terminie.
9. Wielkopolski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pismem Nr DN-NS.9012.1276.2017 z dnia 23.08.2017 r.
10. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię w piśmie Nr WOO-III.410.669.2017.PW.1 z dnia 05.09.2017 r.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA

Adam Pióch

Wójt Gminy Rokietnica
Radosław Pióch
nr wniosku: PW.1.144/9/17

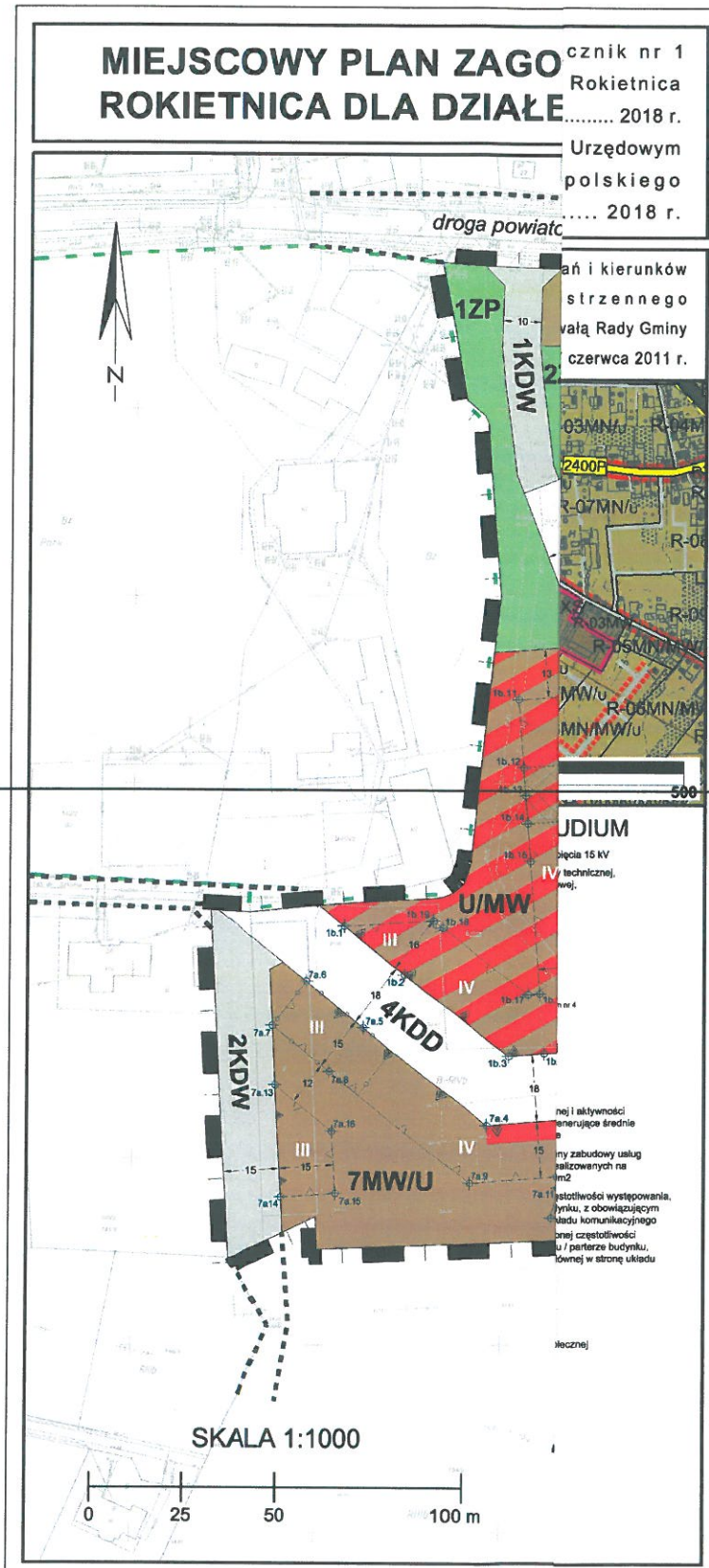
11. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 17.04.2018 r. do 21.05.2018 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 07.05.2018 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 9 kwietnia 2018 r. a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.rokietnica.pl oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectwa Rokietnica w dniach od 9 kwietnia 2018 r. do 7 czerwca 2018 r.
12. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 13 uwag. Wójt Gminy Rokietnica po zapoznaniu się z uwagami rozstrzygnął o ich nieuwzględnieniu w całości.
13. Wójt Gminy Rokietnica zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Rokietnica projekt uchwały, celem uchwalenia.
14. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Rokietnica stwierdziła, że projekt planu nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica” .
15. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, dla działek nr 144/9, 144/10, 144/12, 144/14, 144/15, 144/16 i 144/17, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA

Adam Pioch

Michał Dwornicki

radca prawny
nr wpisu pa-2 104/02



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA
Adam Pioch

Michał Dworznicki
radca prawny
nr wpisu pcc-114/2008

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w miejscowości Rokietnica dla działek nr 144/9, 144/10, 144/12, 144/14, 144/15,
144/16 i 144/17.**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.)
Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną reprezentowaną przez osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

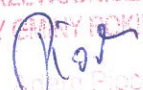
1. Treść uwagi:


uwaga w pkt. (1) W § 21 ust. 2 pkt 2 projektu przedmiotowej uchwały zapisano, że dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości trzech kondygnacji nadziemnych. Osoba fizyczna jest właścicielem działki bezpośrednio przylegającej do działki nr 144/12, do której to odnosi się powyższy zapis. Działka osoby fizycznej zabudowana jest domem jednorodzinny dwukondygnacyjny, podobnie jak sąsiadujące działki wzdłuż ulicy Szamotulskiej. Znaczna większość budynków w tym obszarze, to dwukondygnacyjne domy jednorodzinne, co istotnie determinuje charakter okolicy. Wybudowanie trzykondygnacyjnego budynku zaburzy przestrzeń, spowoduje m.in., że wyższy i znacznie większy budynek będzie rzucał cień na pozostałe działki, co obniża ich wartość i użyteczność.

uwaga w pkt. (2) W § 21 ust 2 pkt 6 projektu przedmiotowej uchwały dopuszcza się wykonywanie kondygnacji podziemnych wykraczających w swym obrysie poza granice określone liniami zabudowy, aż po granice terenu, z zastrzeżeniem konieczności zachowania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. To postanowienie jest nie do przyjęcia dla mojej Mandantki, która obawia się, że takie rozwiązanie naruszy stosunki wodne, a w konsekwencji będzie wiązało się z podtopieniem działki będącej jej własnością. Zgodnie z prognozą oddziaływania na środowisko, obszar na który plan ma wpływ, jest krajobrazem glacialnym nizin oraz krajobrazem dolin i obniżeń zalewowych. Plan zagospodarowania przestrzennego powinien chronić wody podziemne oraz strefy rzek i cieków wodnych, a także zapewniać racjonalne powiązanie rozwoju społeczno- gospodarczego z ochroną zasobów wodnych i ich dostępnością. Tymczasem wykonywanie głębokich wykopów w celu budowy garażu podziemnego aż po granice terenu wiąże się z zagrożeniem dla sąsiadujących, już zabudowanych, działek oraz dla dobytku właścicieli tych nieruchomości.

uwaga w pkt. (3) Niepokojący jest również fakt, że w przypadku działki nr 144/12 brak jest uregulowań dotyczących maksymalnego wysunięcia balkonów i wykuszy, które skierowane są w stronę nieruchomości mojej Mandantki. Nie ulega wątpliwości, że jest to kwestia, która w przyszłości może prowadzić do sporów sąsiedzkich. Odległość balkonów od działki Pani X, na której znajduje się zabudowa jednorodzinna, powinna zostać ujęta w przedmiotowym planie w ten sposób, by zabezpieczyć powstanie sporów i zapewnić mojej Mocodawczyni odpowiedni komfort życia. W związku z powyższym, proszę o wzięcie pod uwagę powyższych zastrzeżeń.

**2. Rozstrzygnięcie: uwaga (1) nieuwzględniona
uwaga (2) nieuwzględniona**

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA

Robert Ploch

Michał Dzwonk

Radca prawny
nr wpisu nr-2104/mg

uwaga (3) nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

- uwaga (1) Założenia przyjęte w MPZP nie stoją w sprzeczności z zapisami SUIKZP. Nowa zabudowa będzie determinowała charakter tej części miejscowości, rozumiany zgodnie z profilem określonym w SUIKZP jako jej centrum. Przyjęte rozwiązania stoją również w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa – pozwolą na realizację zabudowy, która nie będzie łamała zapisów dotyczących przestłaniania i zacieniania budynków (obszar oddziaływania) zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2018 r. poz. 1202, ze zmianami).
- uwaga (2) Rozwiązania przyjęte w przedmiotowym MPZP, m.in. w zakresie podniesionym w uwadze, są wynikiem spójnej, kompleksowej koncepcji zagospodarowania całego terenu objętego opracowaniem oraz dbałości o ład przestrzenny. W związku z powyższym wyprzedzająco przed opracowaniem projektu MPZP dla przedmiotowego terenu przeprowadzono szereg specjalistycznych badań geotechnicznych, które nie wykluczyły możliwości wykonania kondygnacji podziemnych, których to realizacja pozwoli na spełnienie przepisów dotyczących konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.
- uwaga (3) Kwestia ta regulowana jest w przepisach odrębnych.

§ 2

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

W praktyce planistycznej generalną zasadą powinno być tworzenie ustaleń planistycznych, które mają konkretną podstawę prawną. Jest to niezwykle istotne z prostego powodu: planowanie przestrzenne to zawsze operacja na prawie własności i wynikających stąd innych prawach jednostki. Uważam, że nakaz realizowania kondygnacji podziemnych nie zawiera się w ustaleniach wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Zatem nakaz podpiwniczeń (kondygnacji podziemnych) na terenach U/MW, 3MW/U, 5MW/U, 7MW/U w przypadku trudnych warunków gruntowo-wodnych może okazać się ingerencją w prawa właścicielskie. Proszę o zmianę zapisu na w/w terenach zamiast nakaz – dopuszcza się.


2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

Podstawą prawną sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przede wszystkim ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zmianami), ustawa z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, ze zmianami) oraz m.in. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587). Rozwiązania przyjęte w przedmiotowym MPZP, m.in. w zakresie podniesionym w uwadze, są wynikiem spójnej, kompleksowej koncepcji zagospodarowania całego terenu objętego opracowaniem oraz dbałości o ład przestrzenny. W związku z powyższym wyprzedzająco przed opracowaniem projektu MPZP dla przedmiotowego terenu przeprowadzono szereg specjalistycznych badań geotechnicznych, które nie wykluczyły możliwości wykonania kondygnacji podziemnych, których to realizacja pozwoli na spełnienie przepisów dotyczących konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY BOKIETHNICA

Adam Piórkowski


Michał Dworნიკი
Przewodniczący Rady Gminy
nr wpisu nr-312/2018

§ 3

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

Nadużycie władztwa planistycznego przez gminę Rokietnica poprzez wprowadzenie nakazu, a nie "dopuszczenia" budownictwa obiektów zawierających kondygnacje podziemne na terenie, który posiada złożone/ trudne warunki gruntowo-wodne; poprzez skargę właścicieli inwestorów będzie podlegała kontroli sądu administracyjnego. W tym momencie Gmina Rokietnica narażona jest na wielomilionowe odszkodowania wobec właścicieli inwestycji. Na terenach o wysokim poziomie wód podziemnych 3MW/U, 5MW/U, 7MW/U oraz U/MW nie powinno być nakazów budowy kondygnacji podziemnych. Wnoszę o zmianę tego zapisu na dopuszcza się budowy kondygnacji podziemnych.

2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

Rozwiązania przyjęte w przedmiotowym MPZP, m.in. w zakresie podniesionym w uwadze, są wynikiem spójnej, kompleksowej koncepcji zagospodarowania całego terenu objętego opracowaniem oraz dbałości o ład przestrzenny. W związku z powyższym wyprzedzająco przed opracowaniem projektu MPZP dla przedmiotowego terenu przeprowadzono szereg specjalistycznych badań geotechnicznych, które nie wykluczyły możliwości wykonania kondygnacji podziemnych, których to realizacja pozwoli na spełnienie przepisów dotyczących konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

§ 4

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. składam następujące uwagi do projektu planu.

Treść uwagi:

uwaga w pkt. (1) Proszę o zmianę zapisu w Projekcie Planu, by dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej tj. terenów 3MW/U, 5MW/U, 7MW/U i U/MW by nie było nakazów ale dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnych.

uwaga w pkt. (2) Studium nie wyznacza wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usługowej w związku z tym uprzejmie proszę zmniejszyć powierzchnię biologicznie czynną dla terenów usługowych na nie niższy niż 10%.

2. Rozstrzygnięcie: uwaga (1) nieuwzględniona uwaga (2) nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

uwaga (1) Rozwiązania przyjęte w przedmiotowym MPZP, m.in. w zakresie podniesionym w uwadze, są wynikiem spójnej, kompleksowej koncepcji zagospodarowania całego terenu objętego opracowaniem oraz dbałości o ład przestrzenny. W związku z powyższym wyprzedzająco przed opracowaniem projektu MPZP dla przedmiotowego terenu przeprowadzono szereg specjalistycznych badań geotechnicznych, które nie wykluczyły możliwości wykonania kondygnacji podziemnych, których to realizacja

PRZEMODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA
Adam Pioch

Michał Dwornicki
Radca Prawny
nr wpisu nr 2212/2017

pozwole na spełnienie przepisów dotyczących konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

- uwaga (2) Zapisy MPZP zgodnie z obowiązującym prawem nie mogą być sprzeczne z ustaleniami SUIKZP. Przyjęty wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy usługowej (oznaczonych na rysunku planu symbolem U) wynosi dokładnie wnioskowane nie mniej niż 10%, natomiast na terenie U/MW nakazuje się w przypadku realizacji na danej działce wyłącznie zabudowy usługowej minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 15% i wynika to, zgodnie z dbałością o ład przestrzenny i przyszłe warunki życia mieszkańców, z potrzeby utrzymania na obszarze całego planu możliwie wysokiej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 5

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

W związku z wyłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica dla działek nr 144/9, 144/10, 144/12, 144/14, 144/15, 144/16 i 144/17, rej. ul. Szamotulskiej. Jako właściciel działki nr 144/12 zgłaszam swoje uwagi i sprzeciw do następujących pkt. Na obszarze 2MW/U.

uwaga w pkt. (1) Nie zgadzam się z ograniczeniem zabudowy dz. Nr 144/12 do maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy = 27% i narzucenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości min 10 od granicy z działką nr 144/10. Przy zaproponowanym zakresie możliwej zabudowy aby zapewnić wymaganą liczbę miejsc postojowych tj. 1,5 samochodu na lokal mieszkalny, min 4 miejsca postojowe dla lokalu z drobną usługą oraz dodatkowe miejsca postoju dla motocykli zlokalizowane w przepisowej odległości od okien pomieszczeń stałego pobytu zmuszony jestem większość parkingów zlokalizować w kondygnacji podziemnej. Zapisy Planu co prawda dopuszczają taką kondygnację, jednak mając na uwadze olbrzymie koszty takiej budowy, przy założeniu, że można zbudować tylko 27% oraz maksymalnie trzy kondygnacje, taka inwestycja staje się ekonomicznie nie uzasadniona. Wnioskuje o powiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do około 45% a samą intensywność zabudowy do parametru 1,5. Zaproponowane parametry nie zaburzają oczekiwanego w Planie układu urbanistycznego tym bardziej, że sąsiednie tereny 1MW/U i 3MW/U posiadają takie lub większe wskaźniki intensywności zabudowy. Natomiast Istniejąca zabudowa jednorodzinna znajduje się po północno-wschodniej stronie działki 144/12, więc zagrożenie zbytnim przesłanianiem i zacienieniem nie wystąpi.

uwaga w pkt. (2) Proszę o zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy dz. 144/10. Przy maksymalnej wysokości 12 m, przesłanianie nie wystąpi gdy odległość między budynkami nie przekroczy ich wysokości, z tego powodu wystarczy odległość linii od granicy 8 m. Będzie to tym bardziej korzystne dla zalecanej zabudowy pierzejowej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy przy ulicy Szamotulskiej. Dodatkowo aby uniknąć nieporozumień przy analizie projektowanej zabudowy przez Wydział Architektury w Starostwie Powiatowym proszę o sprecyzowanie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy południowej i przybliżenie jej graficznego oznaczenia na mapie do granicy dz. Nr 144/15 zgodnie z zapisami warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. **Rozstrzygnięcie:** uwaga (1) nieuwzględniona
uwaga (2) nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

uwaga (1) Przyjęte w projekcie MPZP założenia wynikają z potrzeby dbałości o charakter przestrzeni realizowanej na jego podstawie. Wyznaczone parametry i warunki

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA
Adam Pioch

Przewodniczący
Rady Gminy Rokietnica
Adam Pioch

kształtowania zabudowy mają determinować przede wszystkim jakość nowoprojektowanej zabudowy. Opracowywany plan miejscowy w swoim założeniu tworzy przyjazne, racjonalne warunki do osiedlania się, ograniczając jego zbyt intensywne zagospodarowanie. Przyjęte odległości pomiędzy budynkami mają za zadanie stworzenie przestrzeni harmonijnej, w której poszczególne obiekty dzieli dostatecznie duża odległość, a nie jedynie taka, którą przepisy wskazują jako minimalną.

uwaga (2) Oznaczenie odległości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą działki nr 144/15 jest niemożliwe, ponieważ odległość ta jest zmienna – granica działki i linia zabudowy nie są równoległe.

§ 6

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt. (1) Dla terenu 3MW/U:

1. Proszę o zmianę zapisu w rozdziale 3 § 25 ust 2 punkt 8) poprzez wpisanie "dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych, lecz jedynie w przypadku gdy kondygnacje te będą mieścić wyłącznie miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne z uwzględnieniem § 25 ust 4 punkt I)";
2. Proszę o likwidację zapisu w rozdziale 3 § 25 ust 2 punkt 9) treść tego punktu zapisana jest już w 3 § 25 ust 2 punkt 8)";

uwaga w pkt. (2) Dla terenu 5MW/U

1. Proszę o zmianę zapisu w rozdziale 5 § 29 ust 2 punkt 8) poprzez wpisanie "dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych, lecz jedynie w przypadku gdy kondygnacje te będą mieścić wyłącznie miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne z uwzględnieniem możliwości występowania wysokiego poziomu wód podziemnych";
2. Proszę o likwidację zapisu w rozdziale 5 § 29 ust 2 punkt 9) treść tego punktu zapisana jest już w 5 § 29 ust 2 punkt 8)";

uwaga w pkt. (3) Dla terenu 7MW/U


1. Proszę o zmianę zapisu w rozdziale 7 § 33 ust 2 punkt 7) poprzez wpisanie "dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych, lecz jedynie w przypadku gdy kondygnacje te będą mieścić wyłącznie miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne z uwzględnieniem § 33 ust 4 punkt 1)";
2. Proszę o likwidację zapisu w rozdziale 7 § 33 ust 2 punkt 8) treść tego punktu zapisana jest już w 7 § 33 ust 2 punkt 7)";

uwaga w pkt. (4) Dla terenu U/MW

1. Proszę o zmianę zapisu w rozdziale 8 § 35 ust 1 punkt 5) poprzez wpisanie „nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 20% w przypadku realizacji na danej działce wyłącznie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” ;
2. Proszę o zmianę zapisu w rozdziale 8 § 35 ust 1 punkt 7) poprzez wpisanie "nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 10% w przypadku realizacji na danej działce wyłącznie zabudowy usługowej";
3. Proszę o zmianę zapisu w rozdziale 8 § 35 ust 2 punkt 10) poprzez wpisanie "dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych, lecz jedynie w przypadku gdy kondygnacje te będą mieścić wyłącznie miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne z uwzględnieniem § 35 ust 4 punkt I);
4. Proszę o likwidację zapisu w rozdziale 8 § 35 ust 2 punkt II treść tego punktu zapisana jest już 8 § 35 ust 2 punkt 10)";
5. Proszę o dopisanie nowego punktu 16) tj. w rozdziale 8 § 35 ust 2 punkt 16) "dopuszcza się budowę budynku służącego obsłudze komunikacyjnej - garażowego zlokalizowanego wewnątrz obszaru

PRZEDSIĘWZIĄCY
RADY GMINY BOKIETNICA

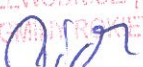
Adam Pióch

Michał Dworński

Działek przewidywanych
nr wojew. ps-811/0/08

określonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków naziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 10,5m".

Uzasadnienie: Obecny Projekt Planu nie respektuje podstawowej Konstytucyjnej Zasady Równości, nie uwzględnia również aspektów środowiskowych w szczególności nie uwzględnia ochrony wód podziemnych, a wręcz "nakazuje" degradację środowiska w tym zakresie; co jest niezgodne z Dyrektywą nr 200 I/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko oraz Dyrektywą Rady nr 85/337/EWG z dnia 27 czerwca 1985 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko naturalne. Wprowadzenie zabudowy z kondygnacjami podziemnymi na terenach 3MW/U, 5MW/U, 7MWIU oraz U/MW będzie się wiązało z uszczelnianiem gruntu, co może niekorzystnie wpływać na stosunki wodne obszaru. Na obszarze objętym planem nie występuje kanalizacja - może to przyczynić się do negatywnego wpływu na wody powierzchniowe oraz podziemne. Z kolei na pewno negatywny wpływ na wody podziemne, a w konsekwencji budowę obiektów z kondygnacjami podziemnymi będzie miało odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do gruntu przy braku kanalizacji deszczowej. Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nie uwzględnia aspektów środowiskowych w szczególności nie uwzględnia ochrony wód podziemnych. Gmina Rokietnica zlecając badania kontrolne (dwukrotnie wykonywane otwory wiertnicze obok sondowań CPTU_7 i CPTU_8) wie doskonale, że woda gruntowa na terenach 3MW/U, 5MW/U, 7MW/U oraz U/MW występuje w wielu postaciach i dość płytko bo głębokości rzędu 0,8 do 2,10m poniżej powierzchni terenu. Wody gruntowe na tym terenie uzależnione są od intensywności opadów, wiosennych roztopów oraz suchych okresów w ciągu roku i ulegają okresowym wahaniom. Wybudowanie obiektów mieszkalnych i usługowych z kondygnacjami podziemnymi wiąże się z szeregiem utrudnień. Np. przy robotach fundamentowych należy wykonać przy zastosowaniu roboczego drenażu, który ułożony będzie w wykopie wzdłuż jego zewnętrznych krawędzi, a także obowiązkowo wykonać będzie trzeba trwałe zabezpieczenia kondygnacji podziemnych poprzez wykonanie odwodnienia podłoża stałym drenażem lub wykonanie odpowiedniej izolacji przeciwwodnej i wiele innych utrudnień. W związku z powyższymi warunkami gruntowe dla obiektów niepodpiwniczonych określa się jako proste natomiast przy projektach z proponowaną kondygnacją podziemną warunki gruntowe z uwagi na poziom stabilizacji wody gruntowej należy uznać jako złożone.

Natomiast w niedalekiej odległości od linii granicznej Planu ale także tereny objęte Planem np. tereny 1MW/U, 2MW/U, 4MW/U już nie mają obostrzeń w postaci "nakazu" budowy kondygnacji podziemnych. Właściciele inwestorzy wspomnianych terenów stawiając niepodpiwniczone obiekty mogą realizować bez problemu inwestycję powyżej poziomu wody gruntowej, na rodzimych mineralnych gruntach zalegających pod powierzchniową warstwą gleby lub nasypów. Występujące na przedmiotowych terenach gliny i piaski posiadają dobre parametry geotechniczne, korzystne dla posadowienia na stopach i ławach fundamentowych. Gmina wpisując w projekcie Planu Zagospodarowania przestrzennego nakaz budowy kondygnacji podziemnych dla terenów 3MW/U, 5MW/U, 7MW/U oraz U/MW powoduje wymuszenie na właścicielach i inwestorach budowy kondygnacji podziemnych, przez co naraża się właściciele i inwestorów na znaczne obciążenia finansowe wykonując nakazaną inwestycję (wykonanie odwodnienia podłoża stałym drenażem lub wykonanie odpowiedniej izolacji przeciwwodnej). W tym miejscu wskazać należy, że sąsiadujące z terenami 3MW/U, 5MW/U, 7MW/U oraz U/MW tereny jeszcze nie zabudowane, w trakcie budowy oraz już zabudowane nie posiadają obostrzeń w postaci nakazu się lecz posiadają zapis dopuszczający budowę kondygnacji podziemnych. W odczuciu inwestorów właściciele terenów 3MW/U, 5MW/U, 7MW/U oraz U/MW zapis taki jest krzywdzący i powoduje nierówne traktowanie podmiotów. Co jest niezgodne z art. 32 Konstytucji RP, która mówi, że "Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne." Właściciel inwestor ze względu na uwarunkowania geodezyjne w tym płytko występujące wody powierzchniowe powinien mieć możliwość wyboru czy budować kondygnacje podziemne. Tym bardziej, że na objętym projektowanym Planem terenie oprócz występujących licznych wód podziemnych; dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do wód lub gruntu w obrębie danej działki co może

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA

Adam Pioch

Michał Dwornicki

radca prawny
IP WOLNY, P-12-1/002

powodować jeszcze większe utrudnienia przy budowie kondygnacji podziemnych. Zatem dokonanie w/w zmian jest niezbędne. Wskazana zmiana pozwoli odzwierciedlić faktyczny stan środowiska i odpowiednio je zagospodarować, jednocześnie chroniąc je przed degradacją. Zmieniony zapis Planu Zagospodarowania Przestrzennego uwzględni również aktualny podział działek oraz będzie współgrał z istniejącą już zabudową i zagospodarowaniem sąsiednich terenów. Proszę o poinformowanie mnie pisemnie na adres: XXX, o zakresie w jakim moja uwaga została uwzględniona oraz proszę o uzasadnienie. Obecny Projekt Planu traktuję jako niedopatrzenie ze strony gminy dlatego proszę o uwzględnienie zmian.

- 2. Rozstrzygnięcie:** uwaga (1) nieuwzględniona
uwaga (2) nieuwzględniona
uwaga (3) nieuwzględniona
uwaga (4) nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

uwagi (1, 2, 3, 4) Rozwiązania przyjęte w przedmiotowym MPZP, m.in. w zakresie podniesionym w uwadze, są wynikiem spójnej, kompleksowej koncepcji zagospodarowania całego terenu objętego opracowaniem oraz dbałości o ład przestrzenny. W związku z powyższym wyprzedzając przed opracowaniem projektu MPZP dla przedmiotowego terenu przeprowadzono szereg specjalistycznych badań geotechnicznych, które nie wykluczyły możliwości wykonania kondygnacji podziemnych, których to realizacja pozwoli na spełnienie przepisów dotyczących konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

uwaga (4) Zapisy MPZP zgodnie z obowiązującym prawem nie mogą być sprzeczne z ustaleniami SUIKZP. Przyjęty wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynika, zgodnie z dbałością o ład przestrzenny i przyszłe warunki życia mieszkańców, z potrzeby utrzymania na obszarze całego planu możliwie wysokiej powierzchni biologicznie czynnej, przy jednocześnie możliwej do realizacji spójnej koncepcji zagospodarowania całego terenu objętego MPZP.

§ 7

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

Treść uwagi:

uwaga w pkt. (I) Dla terenu 3MW/U:

1. Proszę o zmianę zapisu w rozdziale 3 § 25 ust 2 punkt 8) poprzez wpisanie "dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych, lecz jedynie w przypadku gdy kondygnacje te będą mieścić wyłącznie miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne z uwzględnieniem § 25 ust 4 punkt 1)";


2. Proszę o likwidację zapisu w rozdziale 3 § 25 ust 2 punkt 9) treść tego punktu zapisana jest już w 3 § 25 ust 2 punkt 8)";

uwaga w pkt. (II) Dla terenu 5MW/U

1. Proszę o zmianę zapisu w rozdziale 5 § 29 ust 2 punkt 8) poprzez wpisanie "dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych, lecz jedynie w przypadku gdy kondygnacje te będą mieścić wyłącznie miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne z uwzględnieniem możliwości występowania wysokiego poziomu wód podziemnych".;

2. Proszę o likwidację zapisu w rozdziale 5 § 29 ust 2 punkt 9) treść tego punktu zapisana jest już w 5 § 29 ust 2 punkt 8)";

uwaga w pkt. (III) Dla terenu 7MW/U

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY BOKIETNICA

Adam Pioch


Michał Dwornicki
Przewodniczący
Rady Gminy Bokięcino

1. Proszę o zmianę zapisu w rozdziale 7 § 33 ust 2 punkt 7) poprzez wpisanie "dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych, lecz jedynie w przypadku gdy kondygnacje te będą mieścić wyłącznie miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne z uwzględnieniem § 33 ust 4 punkt 1)";

2. Proszę o likwidację zapisu w rozdziale 7 § 33 ust 2 punkt 8) treść tego punktu zapisana jest już w 7 § 33 ust 2 punkt 7)";

uwaga w pkt. (IV) Dla terenu U/MW

1. Proszę o zmianę zapisu w rozdziale 8 § 35 ust 1 punkt 5) poprzez wpisanie "nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 20% w przypadku realizacji na danej działce wyłącznie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej" ;

2. Proszę o zmianę zapisu w rozdziale 8 § 35 ust 1 punkt 7) poprzez wpisanie "nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 10% w przypadku realizacji na danej działce wyłącznie zabudowy usługowej";

3. Proszę o zmianę zapisu w rozdziale 8 § 35 ust 2 punkt 10) poprzez wpisanie "dopuszcza się wykonanie kondygnacji podziemnych, lecz jedynie w przypadku gdy kondygnacje te będą mieścić wyłącznie miejsca postojowe, pomieszczenia gospodarcze lub pomieszczenia techniczne z uwzględnieniem § 35 ust 4 punkt 1);

4. Proszę o likwidację zapisu w rozdziale 8 § 35 ust 2 punkt 11) treść tego punktu zapisana jest już w 8 § 35 ust 2 punkt 10)";

5. Proszę o dopisanie nowego punktu 16) tj. w rozdziale 8 § 35 ust 2 punkt 16) „dopuszcza się budowę budynku służącego obsłudze komunikacyjnej – garażowego zlokalizowanego wewnątrz obszaru określonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy budynków naziemnych, zarazem o wysokości nie przekraczającej 10,50m".


Uzasadnienie: Ze względu na ochronę ładu przestrzennego Gmina Rokietnica podając, że dopuszcza się budowy konkretnej ilości kondygnacji nadziemnych powinna określić "dopuszczenie", a nie "nakaz" budowy kondygnacji podziemnych; oczywiście poprzedzone rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych z obowiązkiem weryfikacji stanów i poziomów wód gruntowych oraz nośności gruntu. Zapisy zastosowane przez Gminę Rokietnica poprzez "nakaz", a nie "dopuszczenie" budowy kondygnacji podziemnych zmierzają do zniechęcenia potencjalnego inwestora do inwestowania na terenach posiadających wysoki poziom wód gruntowych. Dobrą praktyką jest generalnie uświadamianie przyszłym inwestorom wszelkich zagrożeń i uciążliwości, istniejących lub mogących się pojawić w przyszłości. Chodzi głównie o to, aby potencjalny inwestor miał świadomość istnienia problemu, który z pewnością wpłynie na budżet inwestycji. Jeżeli danego Inwestora stać, by wykonać kondygnacje podziemne w trudnym terenie i chce wydać na dodatkowe zabezpieczenia kilkaset tysięcy to powinno „dopuszczać się” budowy kondygnacji podziemnych. Gdy dojdzie do ewentualnego zalania kondygnacji podziemnej (prawidłowo wykonanej) na terenie Gminy Rokietnica, gdzie Gmina „nakazuje” a nie „dopuszcza” budowy kondygnacji podziemnej (w terenie o bardzo wysokich wodach gruntowych, które okresowo jeszcze się podnoszą w czasie roztopów); pojawi się istotny i kosztowny problem: kto ma zapłacić za czynności, które należy wykonać by zlikwidować skutki zalania.

Przy ewentualnym zalaniu (gdyby był zapis „dopuszcza się budowy kondygnacji podziemnych”) inwestor na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego zostałby poinformowany o zagrożeniu i na swoją odpowiedzialność realizował swoje zamierzenia w obszarze zagrożonym. A ewentualne roszczenia wówczas będą skierowane do wykonawcy, a nie do Gminy, bo przecież Gmina zasygnalizowała o problemie, który winien znaleźć swoje odzwierciedlenie w projekcie budowlanym. Natomiast przy zapisie „nakaz” kwestia odpowiedzialności Gminy pojawia się w sytuacji gdy występuje możliwość zagrożenia podtopieniami. Mając na względzie ochronę wód podziemnych proszę o dokonanie wskazanych zmian. Proszę o poinformowanie mnie pisemnie o zakresie w jakim moja uwaga została uwzględniona oraz proszę o uzasadnienie.

2. Rozstrzygnięcie: uwaga (1) nieuwzględniona
uwaga (2) nieuwzględniona
uwaga (3) nieuwzględniona

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA

Adam Pióch


Michał Dwornicki
Radca prawny
ul. Wolności 21/23, 41-100
Rokietnica

uwaga (4) nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

uwagi (1, 2, 3, 4) Rozwiązania przyjęte w przedmiotowym MPZP, m.in. w zakresie podniesionym w uwadze, są wynikiem spójnej, kompleksowej koncepcji zagospodarowania całego terenu objętego opracowaniem oraz dbałości o ład przestrzenny. W związku z powyższym wyprzedzająco przed opracowaniem projektu MPZP dla przedmiotowego terenu przeprowadzono szereg specjalistycznych badań geotechnicznych, które nie wykluczyły możliwości wykonania kondygnacji podziemnych, których to realizacja pozwoli na spełnienie przepisów dotyczących konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

uwaga (4) Zapisy MPZP zgodnie z obowiązującym prawem nie mogą być sprzeczne z ustaleniami SUIKZP. Przyjęty wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynika, zgodnie z dbałością o ład przestrzenny i przyszłe warunki życia mieszkańców, z potrzeby utrzymania na obszarze całego planu możliwie wysokiej powierzchni biologicznie czynnej, przy jednocześnie możliwej do realizacji spójnej koncepcji zagospodarowania całego terenu objętego MPZP.

Zagwarantowanie miejsc postojowych w ramach garaży podziemnych w przypadku realizacji inwestycji przewidzianych planem jest niezbędne, z uwagi na konieczność spełnienia wymogów określonych przepisami prawa oraz SUIKZP dotyczących miejsc parkingowych. Niemożliwe jest zrealizowanie całego założenia urbanistycznego zgodnie z koncepcją przedstawioną w Planie z miejscami postojowymi położonymi na poziomie terenu.

Oddziaływanie Planu na środowisko zostało szczegółowo omówione w Prognozie oddziaływania na środowisko, która to była przedmiotem opiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska. Organ przedstawił pozytywną opinię dotyczącą projektu.

Wszelkich wyjaśnień udzielano w ramach ustawowej dyskusji społecznej nad rozwiązaniami przyjętymi w Planie oraz, z uwagi na charakter i wagę Planu, konsultacji pozaustawowych.

§ 8


Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

Czytając Projekt Planu odnoszę wrażenie, że nakaz budowy kondygnacji podziemnych w trudnych warunkach mają tylko pewne tereny tj. 3MW/U, 5MW/U, 7MW/U i U/MW. Natomiast do innych inwestycji bezpośrednio sąsiadujących takiego nakazu nie ma (np. 1MW/U, 2MW/U, 4MW/U i 6MW/U - nie ma nakazu budowy kondygnacji podziemnych) Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Gmina nie równo traktuje podmioty co jest niezgodę z art. 32 Konstytucji RP. Wnoszę o zmianę zapisów na "dopuszcza się budowy kondygnacji podziemnych" Interesuje mnie kwestia czy w planie można nakazywać wykonanie badań geotechnicznych, czy pozwolić na budowę pod warunkiem wykonania takich badań. W odniesieniu do interpretacji postanowień planu miejscowego należy stosować zasadę legalności art. 7 Konstytucji RP. W prawie administracyjnym obowiązuje zasada "dozwolone jest to co prawo wyraźnie przewiduje." Proszę o wskazanie konkretnego przepisu prawnego, który wymaga przeprowadzenia badań gruntu. Proszę o pisemną odpowiedź na moje pytania i uwzględnienie mojej uwagi.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROZCIETNICA

Adam Pióh


Michał Dwornicki
Radca prawny
nr wpisu: 12 14 10 10 10 10

2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

Rozwiązania przyjęte w przedmiotowym MPZP, m.in. w zakresie podniesionym w uwadze, są wynikiem spójnej, kompleksowej koncepcji zagospodarowania całego terenu objętego opracowaniem oraz dbałości o ład przestrzenny. W związku z powyższym wyprzedzająco przed opracowaniem projektu MPZP dla przedmiotowego terenu przeprowadzono szereg specjalistycznych badań geotechnicznych, które nie wykluczyły możliwości wykonania kondygnacji podziemnych, których to realizacja pozwoli na spełnienie przepisów dotyczących konieczności zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego ustanawiającym przepisy powszechnie obowiązujące na danym terenie. Wprowadzenie regulacji nakazujących poprzedzanie realizacji jakiegokolwiek budynku rozpoznaniem warunków gruntowo-wodnych z obowiązkiem weryfikacji stanów i poziomów wód gruntowych oraz nośności gruntu ma za zadanie w miejscach o warunkach gruntowo-wodnych złożyć upewnienie się o możliwości realizacji planowanej inwestycji.

§ 9

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt. (1) Wnoszę o zmianę zapisu w rozdziale 3 dotyczącym terenu 3MW/U

uwaga w pkt. (2) Wnoszę o zmianę zapisu w rozdziale 5 dotyczącym terenu 5MW/U

uwaga w pkt. (3) Wnoszę o zmianę zapisu w rozdziale 8 dotyczącym terenu U/MW

treść: Zmiana, o którą proszę dotyczy wysokości budynków. Na wszystkich terenach tj. 3MW/U, 5MW/U i U/MW dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości czterech lub pięciu pięter. Obserwując obecną, istniejącą już zabudowę oraz projektowaną w niniejszym projekcie planu, uprzejmie proszę by w miejscu dotyczącym zapisu o dopuszczeniu czterech lub pięciu pięter wpisać dopuszcza się budowę budynków wyłącznie o wysokości siedmiu pięter. Do napisania uwagi skłania mnie troska o estetykę budynków, jak i ład przestrzenny w okolicy, której mieszkam. Na tak ważnym i tak cennym dla Gminy Rokietnica terenie, w samym centrum Rokietnicy nie powinno stawać się jednakowych domów wielorodzinnych. Domów wielorodzinnych, które wyglądem przypominają skupisko niskich PGR-owskich bloków. Blokowisko za czasów PGR przypomina mi obecną istniejącą już zabudowę wielorodzinną na terenie Gminy. Nieco wyższe bloki wyróżniłyby to wyjątkowe miejsce jakim jest centrum Rokietnicy. Proszę o uwzględnienie estetyki przy sporządzaniu planu zagospodarowania przestrzennego i tym samym uwzględnienie mojej uwagi.


2. Rozstrzygnięcie: uwaga (1) nieuwzględniona


uwaga (2) nieuwzględniona

uwaga (3) nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

Przyjęte w projekcie MPZP założenia wynikają ze spójnej, kompleksowej koncepcji zagospodarowania całego terenu objętego opracowaniem oraz z potrzeby dbałości o charakter przestrzeni realizowanej na jego podstawie. Wyznaczone parametry i warunki kształtowania zabudowy mają determinować przede wszystkim jakość nowoprojektowanej zabudowy. Opracowywany plan miejscowy w swoim założeniu tworzy przyjazne, racjonalne warunki do osiedlania się, ograniczając jego zbyt intensywne zagospodarowanie.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA

Adam Pióh

Mihał Dwornick

Mihał Dwornick
Przewodniczący Rady Gminy Rokietnica

Propozycja dotycząca realizacji zabudowy siedmiokondygnacyjnej przedstawiona w uwadze jest niezgodna z zapisami SUIKZP gm. Rokietnica

§ 10

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

Kondygnacja podziemna, całkowicie pograżona w gruncie, ma wpływ na ład przestrzenny w zabudowie wielorodzinnej i usługowej ze względu np. na liczbę zjazdów, usytuowanie i zabezpieczenie zjazdu (np. ogrodzenie zjazdu murem, podjazdy dla niepełnosprawnych). Dlatego nie powinno być nakazu, a dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnej na obszarach 3MW/U, 5MW/U, 7MW/U i U/MW. Proszę o zmianę zapisu dotyczącego "nakazu budowy kondygnacji podziemnych" na "dopuszczenie budowy kondygnacji podziemnych tak jak to jest w innych obszarach objętych tym planem np. 1MW/U.

2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

Rozwiązania przyjęte w przedmiotowym MPZP, m.in. w zakresie podniesionym w uwadze, są wynikiem spójnej, kompleksowej koncepcji zagospodarowania całego terenu objętego opracowaniem oraz dbałości o ład przestrzenny. Zagwarantowanie miejsc postojowych w ramach garaży podziemnych w przypadku realizacji inwestycji przewidzianych planem jest niezbędne, z uwagi na konieczność spełnienia wymogów określonych przepisami prawa oraz SUIKZP dotyczących miejsc parkingowych. Niemożliwe jest zrealizowanie całego założenia urbanistycznego zgodnie z koncepcją przedstawioną w Planie z miejscami postojowymi położonymi na poziomie terenu.

§ 11

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

Wnioskuje o to by w przedmiotowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostały uwzględnione i respektowane przepisy prawa powszechnie obowiązującego; poprzez zmianę zapisów "nakazuje się" i "dopuszcza się". W obecnym zastosowaniu tych terminów zachodzi sprzeczność pomiędzy stosowanym "dopuszczeniem" budowy naziemnych kondygnacji i "nakazem" podziemnych kondygnacji. Dotyczy Rozdziału 3, 5, 7, 8. Proszę o ujednoczenie terminów tak by nie zachodziła owa sprzeczność. Wnioskuje o zmianę sprzeczności zapisów w rozdziałach 3, 5, 7, 8.


2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

Na podstawie treści uwagi można domniemać, że jej autor utożsamia kondygnacje podziemne z parkingami podziemnymi, co byłoby zgodne z treścią Planu. Zagwarantowanie miejsc postojowych w ramach garaży podziemnych w przypadku realizacji inwestycji przewidzianych planem jest niezbędne, z uwagi na konieczność spełnienia wymogów określonych przepisami prawa oraz SUIKZP dotyczących miejsc parkingowych. Niemożliwe jest zrealizowanie całego założenia urbanistycznego zgodnie z koncepcją przedstawioną w Planie z miejscami postojowymi położonymi na poziomie

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA

Adam Pioch


Michał Awornicki
Dział Planów
ul. Spółna 10, 05-110 Rokietnica

terenu. Dopuszczenie kondygnacji nadziemnych natomiast wskazuje na możliwość realizacji takiej zabudowy, zgodnie z głównym przeznaczeniem w Planie oraz pozostałymi warunkami i parametrami. Niemożliwe jest ujednoczenie w zapisach Planu wyrażen „nakazuje się” i „dopuszcza się”, ponieważ, jak słusznie stwierdzono w uwadze, są to pojęcia sprzeczne i niosą różny ładunek znaczeniowy, mają sens dokładnie taki, jaki zamierzono.

§ 12

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną reprezentowaną przez osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt. (1) Wnoszę o ujęcie w ww. planie, że dla terenu 2MW/U w ramach zabudowy ustala się rzędne wysokościowe terenu na obecnym poziomie oraz zakazuje się podwyższenia i zmiany rzędnej terenu w stosunku do działek sąsiadujących i istniejących zabudowań. Wprowadzenie postanowienia w postaci zakazu zmiany poziomu terenu w stosunku do sąsiednich działek jest niezbędne z uwagi na konieczność zabezpieczenia stosunków wodnych. Podniesienie terenu działki może naruszyć naturalny spływ wód opadowych i skierować je na teren działek sąsiednich, doprowadzając tym samym do zalewania, podtopień i osuwisk. Jest to kwestia istotna również z uwagi na dopuszczenie na terenie 2MW/U wykonywania kondygnacji podziemnych wykraczających w swym obrysie poza granice określone liniami zabudowy, aż po granice terenu, z zastrzeżeniem konieczności zachowania minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej. Należy podkreślić, że zastrzeżenia dotyczące tego postanowienia planu zagospodarowania przestrzennego zostały szczegółowo opisane w piśmie z dnia 27 kwietnia 2018 roku.

uwaga w pkt. (2) Wnoszę także o ujęcie w ww. planie, że dopuszcza się lokalizowanie wjazdu i wyjazdu z ulicy Szamotulskiej do posesji 144/12 od strony działki 144/10. Przeznaczenie obu sąsiadujących działek 144/12 i 144/10 jest określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami zlokalizowanymi w parterze. Od strony zachodniej działka 144/12 sąsiaduje natomiast z działkami o jednolitej, niskiej zabudowie jednorodzinnej. Uzasadnione jest zatem, aby wjazdy i zjazdy z posesji zostały usytuowane w możliwie dalekiej odległości od zabudowy jednorodzinnej.


uwaga w pkt. (3) Jednocześnie wnoszę o ujęcie w ww. planie, że na terenie 2MW/U wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy dla działki 144/12 w odległości 10 metrów od strony działek 143/5 i 143/6, oraz że wyznacza się obowiązującą linię zabudowy dla działki 144/12 od strony działek 143/5 i 143/6. W ocenie mojej Mandantki konieczne jest ujęcie w planie odpowiednich uregulowań dotyczących odległości linii zabudowy wielorodzinnej od istniejącej linii zabudowy jednorodzinnej, które występują na granicy działki 144/12 oraz działek 135/5 i 143/6. Niezbędne jest również określenie maksymalnego dopuszczalnego wysunięcia balkonów i wykusy skierowanych w stronę nieruchomości, której właścicielką jest moja Mandantka.

2. Rozstrzygnięcie: uwaga (1) nieuwzględniona
uwaga (2) nieuwzględniona
uwaga (3) nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

Uwaga (1) Kwestie zmiany poziomu terenu działki są uregulowane w przepisach odrębnych, dlatego nie zostały powielone w projekcie MPZP.

Uwaga (2) Lokalizacja wjazdu będzie determinowana decyzją zarządcy drogi, w tym przypadku Zarządu Dróg Powiatowych) i nie może być ściśle regulowana w MPZP. Poprowadzone na terenie działki 144/12 nieprzekraczalne linie zabudowy umożliwiają jednak swobodniejszą realizację takiego wjazdu od strony działki nr 144/10 – nieprzekraczalna linia zabudowy po tej stronie usytuowana jest w odległości 10 m od granicy działki.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY BOKIETNICA

Adam Pióch

Michał Dworński
radca prawny
ul. Wolności 100/100-100

Uwaga (3) Przyjęte w Planie rozwiązania mają na celu zapewnienie racjonalnego zagospodarowania działek z zarówno punktu widzenia poszczególnych właścicieli, jak i realizacji spójnej koncepcji zagospodarowania przestrzennego całego terenu objętego MPZP. Kwestia dopuszczalnego wysunięcia balkonów i wykuszy, która ma zastosowanie dla przedmiotowego terenu, regulowana jest w przepisach odrębnych.

§ 13

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

Wyłożonemu do publicznego wglądu projektowi MPZP zarzucam:

uwaga w pkt. (1) Niezgodność z zapisami Studium dotyczącymi terenów tzw. Strategicznych Rezerw Inwestycyjnych SRI,

uwaga w pkt. (2) Wprowadzenie do planu od strony północnej drogi KDW jako jedynej wyjazdu na ul. Szamotulską, posiadającą status drogi powiatowej,

uwaga w pkt. (3) Wprowadzenie w treści dokumentu Prognoza oddziaływania na środowisko pojęcia KDZ - drogi zbiorczej wyłącznie na terenie Rokietnica Centrum - Południe,

uwaga w pkt. (4) Naruszenie zasady udziału czynnika społecznego i sprawiedliwości społecznej,

uwaga w pkt. (5) Naruszenie pozostałych zapisów Studium oraz Ustawy Prawo Budowlane.

UZASADNIENIE: Dnia 9 kwietnia 2018 roku został wyłożony do wglądu Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Rokietnica Centrum Północ. Ponieważ projekt Uchwały został wyłożony niezgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica, jak również z naruszeniem przepisów Prawa Budowlanego, powinien zostać opracowany i wyłożony ponownie w całości jako SRI – Trakt Napoleoński, zgodnie z zapisami Studium (str. 464), łącznie z projektem uchwały Rokietnica Centrum Południe, który nie został wyłożony.

1. Na wstępie należy wskazać, iż punkt 2.19 Studium zatytułowany Tereny Strategicznych Rezerw Inwestycyjnych SRI, określa dla wszystkich obszarów, mających znaczenie kluczowe dla rozwoju przestrzennego Gminy, jednakowe zasady. W podpunkcie 3. Studium ustanawia regułę zwaną Regułą 1-1 (str. 457), która zobowiązuje Gminę do procedowania oraz uchwalenia MPZP łącznie dla wszystkich terenów wchodzących w skład SRI Trakt Napoleoński. Ponieważ na przedmiotowych terenach nie występują żadne inwestycje typu gminnego dotyczące infrastruktury (IF, W, E, K, G), nie można stosować w niniejszej sprawie wyjątku od powołanej Reguły 1-1, zapisanego w podpunkcie 5, uzasadniającego wyłożenie projektu MPZP tylko dla niektórych terenów wchodzących w skład SRI. Również fakt występowania na moim terenie częściowo gruntów klasy III, których wyłączenie z produkcji rolnej wymaga zgody Ministerstwa Rolnictwa przed wyłożeniem projektu MPZP nie stanowi takiego wyjątku. Podkreślenia wymaga, że zarówno Gmina, jak również biuro o tym fakcie wiedzieli i to już w 2011 r. przy opracowaniu Studium, do których zmiany w klasyfikacji wprowadził Starosta Poznański Decyzją z 2015 roku. Zatem projekt MPZP dla SRI - Trakt Napoleoński składający się z terenów K-01XS, K02XS i K-03XS (str. 464) nazwany na etapie koncepcyjnego projektu urbanistycznego "Centrum Rokietnicy" (kwiecień 2016 r.) do momentu wyłożenia projektów końcowych (Rokietnica Centrum Północ oraz Rokietnica Centrum Wschód) był procedowany jako całość zgodnie z Regułą 1-1. W świetle powyższego nie ulega wątpliwości, iż projekt uchwały MPZP dla SRI - Trakt Napoleoński, powinien zostać wyłożony w całości, a nie z pominięciem R-03XS (K-03XS) terenu Centrum - Południe, co stanowi uchybienie natury formalnej, które skutkować powinno jego przekazaniem do ponownego procedowania Gminie Rokietnica.

2. Wobec braku zgody Powiatowego Zarządu Dróg (PZD) na włączenie projektowanej drogi oznaczonej symbolem KDD 1 - jednej z dróg dojazdowych, do będącej we władaniu PZD ulicy Szamotulskiej (2400P) drogi powiatowej, biuro dokonało w wyłożonym projekcie zamiany ostatniego odcinka około 100 m. z 1 KDD (drogi dojazdowej) na 1 KDW (drogę wewnętrzną). Ten projektowy

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA
Adam Pioch


Michał Dworzyński
radca prawny
ul. Wolności, nr. 110 00112

zabieg rujnuje całkowicie przedstawianą przez urbanistów wizję głównej osi komunikacyjnej północ – południe całego opracowania Rokietnica Centrum (od ul. Trakt Napoleoński do ul. Szamotulskiej). Z mocy Ustawy o drogach, 1 KDD jako droga dojazdowa podlega obowiązkowemu wykupowi przez Gminę stając się jednocześnie drogą we władaniu Gminy i musi spełniać ustawowe dla takiej drogi wymogi. Zaprojektowana 1 KDW z mocy Ustawy stanowi drogę prywatną i jako taka absolutnie nie gwarantuje projektowanej głównej osi komunikacyjnej. Co więcej, przedmiotowa zmiana klasyfikacji dróg wręcz uniemożliwia zapewnienie dwukierunkowości ze względu na ustawowe wymiary szerokości dróg. Żaden inwestor nie wykona drogi wewnętrznej o szerokości 10 m., w momencie gdy zgodnie z Ustawą, szerokość ta wynosi np. 4,5 m. (postanowienia MPZP nie mogą ingerować w tę kwestię). Przede wszystkim jednak, droga prywatna w każdej chwili może zostać np. zamknięta, szerokość przejazdu ograniczona lub co jest bardzo prawdopodobne zamieniona na miejsca parkingowe, które w ogóle uniemożliwią przejazd.

3. Z uwagi na problemy związane z brakiem zgody Powiatowego Zarządu Dróg, opisane szerzej w punkcie poprzednim, w projekcie MPZP zostały wprowadzone zmiany dotyczące drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ. Przez 2 lata procedowania MPZP Rokietnica Centrum pojęcie takiej drogi nie występowało nigdy. Ponieważ odmówiono mi wglądu w propozycję projektu R-03XS (K-03XS) mogę tylko podejrzewać, że zmiana ta ściśle wiąże się z zarzutem opisanym w punkcie 2. niniejszego sprzeciwu. Jednakże, z uwagi na fakt, iż zarówno projekt uchwały Rokietnica Centrum Północ, jak również Rokietnica Centrum Wschód nie zawiera wspomnianej drogi zbiorczej, droga ta została lub zostanie zaprojektowana na terenach Rokietnica Centrum Południe. Istnieje zatem pewność, że ciężar komunikacyjny wobec projektowanej wąskiej 1 KDW od ul. Szamotulskiej w zamian za 1 KDD został przerzucony na mój teren przez wprowadzenie drogi zbiorczej KDZ opisanej w załączniku "Prognoza oddziaływania na środowisko" do projektu uchwały Centrum - Północ ale opisującego również, stan dla Centrum - Południe. Powyższe świadczy jednoznacznie, iż abstrahując od naruszonej bezpodstawnie Reguły 1-1, projekty wszystkich uchwał Rokietnica - Centrum, powinny zostać wyłożone jednocześnie. Obecnie mamy bowiem do czynienia z sytuacją, w której kluczowe kwestie komunikacyjne (wprowadzenie drogi KDZ), zostały lub zostaną wprowadzone na terenach Rokietnica - Centrum Południe, który z uwagi na brak wyłożenia nie będzie stanowił Aktu Prawa Miejscowego, a zatem zapis ten nie będzie miał mocy obowiązującego przepisu prawa. Wobec powyższego odrębne wyłożenie projektów uchwał dla Rokietnicy - Centrum Wschód i Centrum Północ pozbawione jest sensu, gdyż nie regulują one kluczowych kwestii komunikacyjnych. Zadaniem biura urbanistycznego opracowującego MPZP jest również, obok spełnienia walorów przestrzennych i funkcyjnych, dbałość o interesy poszczególnych właścicieli terenów wchodzących w skład opracowania. Od pierwszych konsultacji społecznych zwracam uwagę i podkreślam, że zaprojektowane zabudowy MW są niezgodne z ogólnymi zasadami równości i sprawiedliwości społecznej (pisma do Wójta w aktach z dnia 25.04.2016, 15.06.2016 także e-mailem do Wojewódzkiego Wydziału Urbanistyki, 10.10.2016 oraz pocztą elektroniczną z dn. 02.04.2018r. w załączeniu). W efekcie po drugich konsultacjach społecznych dotyczących SRI - Trakt Napoleoński (Centrum Rokietnica) proponowana powierzchnia zabudowy wzrasta dla Centrum - Południe o 4% ale o 9% dla Centrum - Północ. W efekcie tego, na kolejnej, ostatniej już prezentacji Społecznej, nie licząc dominant, oraz przez zwiększenie ilości dopuszczalnych kondygnacji wzrosła ilość tzw. PUM-u o 33% m² na terenie Centrum - Południe ale o 50% m² na terenie Centrum - Północ. Dalsza arytmetyka prowadzi do stwierdzenia jaki proponowany wskaźnik powierzchni sprzedażowej MW/U ustalony został po II konsultacjach społecznych tj. na przełomie września i października 2016 r. Otóż w stosunku do powierzchni około 5,6 ha terenów wchodzących w skład Rokietnica Centrum - Południe i 3,6 ha wchodzących w skład Centrum - Północ wskaźnik ten wynosi dla Południa (K-03XS) - 60%, dla Północy (K-01 XS) - 145% (pismo do Wójta z października 2016 r.). Liczne propozycje konsultacji przedmiotowych kwestii, pozostały bez odpowiedzi ze strony władz Gminy. Ponadto w wyłożonym dnia 9 kwietnia 2018 roku projekcie uchwały Rokietnica Centrum - Północ, ilość kondygnacji jeszcze wzrosła. Taki stosunek powierzchni działek do powierzchni zabudowy jest nieuzasadniony, a zarazem niezgodny z zasadami sprawiedliwości społecznej. Zadaniem Gminy jest bowiem opracowanie projektu MPZP w sposób optymalny, odpowiadający możliwościom i realiom

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY ROKIETNICA

Adam Pióch

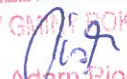
Michał Dwornicki

Podań prawni
nr 40100, 14.03.2018r.

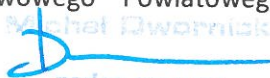
inwestycyjnym poszczególnych działek. Niestety moje dotychczasowe zabiegi o rozmowy, spotkania pozostają bez odpowiedzi. Dodatkowo, o czym wspomniano w punkcie 3. uzasadnienia, problemy komunikacyjne, związane z brakiem zgody Powiatowego Zarządu Dróg na włączenie projektowanej drogi KDD 1 do ulicy Szamotulskiej (drogi powiatowej), Gmina ma zamiar rozwiązać poprzez wprowadzenie drogi zbiorczej. Ponieważ w wyłożonych projektach Rakielnica Centrum Północ i Rakielnica Centrum Wschód nie wrysowano drogi zbiorczej (KDZ), a więc droga ta zostanie zapewne zaprojektowana na obszarze Rakielnica Centrum - Południe. Powyższa kwestia ma nie tylko znaczenie komunikacyjne, ale również może znacząco wpłynąć na powierzchnię zabudowy będącej moją własnością działki. Podkreślić bowiem trzeba, iż zaprojektowana dla Rakielnicy Centrum - Południe droga wewnętrzna (1KDW, 2KDW, 3KDW), biegnąca wzdłuż całej zachodniej granicy terenu o szerokości 6-8 m, zostanie zmieniona na drogę zbiorczą (KDZ) o szerokości 12-16m. Powyższe bez wątpienia ograniczy możliwość zabudowy terenu wchodzącego w skład Rakielnica Centrum Południe. Powyższe jednoznacznie prowadzi do wniosku, iż tylko bezwzględne przestrzeganie Reguły 1-1, gwarantuje przejrzystość i transparentność projektu Uchwały dla SRI - Centrum Rakielnica (Trakt Napoleoński). Odnosząc się do zarzutu naruszenia przez zaskarżony projekt uchwały przepisów Prawa Budowlanego, w szczególności uzgodnień dotyczących dostawy energii elektrycznej, wody, gazu i odbioru ścieków, a także zgodności z zapisami Studium w kwestii np. powierzchni zieleni urządzonej - minimum 10% powierzchni całkowitej, wskaźniki powierzchni zabudowy, wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych, analizę miejsc parkingowych i inne pozostawiam ocenie Urzędu Wojewody Województwa Wielkopolskiego. Nadmieniam, iż zaskarżona uchwała nie reguluje między innymi kwestii odprowadzenia wód opadowych, co może utrudnić lub wręcz uniemożliwić realizację zawartych w projekcie MPZP inwestycji deweloperskich. Wobec przedstawionych, ściśle ze sobą powiązanych zarzutów stwierdzić należy, że sprzeciw niniejszy jest uzasadniony i zasługuje na uwzględnienie. Naruszenie Reguły 1-1 skutkować powinno w świetle powyższej argumentacji nakazaniem Zarządowi Gminy Rakielnica ponownego przygotowanie projektu Uchwały dla całego SRI Centrum Rakielnica (Trakt Napoleoński) zgodnie z Regułą 1-1 wraz z Centrum - Południe.

- 2. Rozstrzygnięcie:** uwaga (1) nieuwzględniona
uwaga (2) nieuwzględniona
uwaga (3) nieuwzględniona
uwaga (4) nieuwzględniona
uwaga (5) nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

- uwaga (1) Projekt MPZP nie może być sprzeczny z ustaleniami SUIKZP. Teren objęty projektem Planu został określony w Studium jako SRI Rakielnica Centrum - Północ i to dla niego, w całości, prowadzona jest odrębna procedura planistyczna. Fragment SUIKZP gm. Rakielnica dotyczący reguły 1-1 (str. 457) przywołanej w uwadze brzmi: „3) W odniesieniu do terenów SRI miejscowy plan można sporządzić jedynie dla całego obszaru SRI, z wyjątkiem SRI Bytkowo Las, gdzie plan miejscowy może być opracowany dla każdej jednostki terenowej (trzy jednostki) osobno. Opisana tu reguła nazywana jest umownie Regułą 1-1”. Zgodnie z zapisami zawartymi na str. 468 SUIKZP gm. Rakielnica SRI – Rakielnica Centrum-Północ (jako odrębna SRI) składa się jedynie z terenu R-01XS, zatem zgodnie z regułą 1-1 Plan może być opracowywany jedynie dla tego terenu, bez uwzględniania odrębnych SRI (Centrum-Wschód i Centrum-Południe). Zgodnie z powyższym brak jest podstaw dla stwierdzenia o konieczności jednoczesnego procedowania trzech odrębnych SRI.
- uwaga (2) Lokalizacja zjazdu z drogi powiatowej – ul. Szamotulskiej jest determinowana decyzją zarządcy drogi, w tym wypadku Zarządu Dróg Powiatowych.
- uwaga (3) Uwaga nie dotyczy przedmiotowego MPZP.
- uwaga (4) Oddziaływanie Planu na środowisko zostało szczegółowo omówione w Prognozie oddziaływania na środowisko, która to była przedmiotem opiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY RAKIELNICA

Adam Pióch



Michał Dwornicki
radca prawny
nr wpis. w Sądzie 1024/07

Inspektora Sanitarnego. Organy przedstawiły pozytywną opinię dotyczącą projektu. Wszelkich wyjaśnień w/s przedmiotowego Planu udzielano w ramach ustawowej dyskusji społecznej nad rozwiązaniami przyjętymi w Planie oraz, z uwagi na charakter i wagę Planu, konsultacji pozaustawowych

uwaga (5) Brak uzasadnienia dla takiego stwierdzenia. Procedura uchwalania przedmiotowego MPZP jest zgodna z obowiązującymi przepisami. Kwestie nieregulowane w Planie odnoszą się do przepisów odrębnych, niepowielanych w projekcie uchwały.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY PROKIETNICA

Adam Pióch

Michał Dwornicki

radca prawny
nr wpis. 01.2.10409

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Rokietnica dla działek nr 144/9, 144/10, 144/12, 144/14, 144/15, 144/16 i 144/17,
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.)

Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2 Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy.
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.