

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany Studium
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica**

Na podstawie art. 12, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.)
Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1

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

1. Treść uwagi:

Uwagi

do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica w zakresie zapisów dotyczących działek 846/1 - 846/5 (uchwała Rady Gminy Rokietnica Nr XLVIII/427/2014).

Niniejszym jako właściciel działek o numerach ewidencyjnych numer 846/1 - 846/5 położonych w Kiekrzu wnoszę o następujące zmiany w procedowanym SUIKZP:

1. rozdział VIII uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Rokietnica w zakresie uzupełnienia: publicznej tj. "na podstawie uchwały nr VIII/427/2014 z dnia 26 maja 2014 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 846/1 - 846/5 położone w Kiekrzu, wprowadzenie zmian w przeznaczeniu działek objętych zmianą studium, które umożliwią realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług; a także wyznaczą nowy przebieg drogi publicznej. Zmiana studium dla wskazanego obszaru ma umożliwić sporządzenie na jego podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który pozwoli na lokalizację inwestycji związanych z w/w funkcją."

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w dokumencie, który przedkładam w załączeniu - załącznik nr 2.

2. rozdział VII zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica Nr 2 pkt 2.2.2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy obszar objęty zmianą Studium nr IB.

Dla terenu K- 01U wprowadzić funkcję uzupełniającą mieszkaniową.

Pierwotnie w projekcie studium dla terenu K-01U wprowadzono zapis "obszar zabudowy może mieć funkcję uzupełniającą" zatem niniejszym jako właściciel ww. działek zwracam się z wnioskiem o wprowadzenie w tejże zmianie studium na terenie K-01U przeznaczenia uzupełniającego: zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ponadto poprzedni plan - uchwała nr XLVI/513/2002 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 sierpnia 2002r. dla tego terenu umożliwiał zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczoną symbolem M. Obecnie analizując teren działek sąsiednich objętych mpzp (uchwały nr XLVI/513/2002 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 sierpnia 2002r.) jak na przykład działki

nr ew. 847/62 (pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego nr RDP-01107/12), działki nr ew. 847/60 (pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego nr RDP-03969/13, których uwarunkowania właściwości i lokalizacja są identyczne jak dla terenu 1U dlatego wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest uzasadnione. Wprowadzenie powyższego – funkcji uzupełniającej - nie spowoduje obniżenia wartości nieruchomości (w części gdzie następuje zmiana przeznaczenia z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M na zabudowę usługową U prognozuje się spadek wartości nieruchomości) w trybie art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym wprowadzenie zmiany w tym zakresie jest niezbędne.

2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

Ad 1)

Wskazuje się że w Uzasadnieniu do Uchwały Nr XLVIII/ 427 /2014 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 kwietnia 2014 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica obejmującej działki nr 846/1-846/5 położone w Kiekrzu, nie określono że w zakresie ustaleń tego dokumentu należy wprowadzić drogę publiczną. Jednocześnie wskazuje się że Studium określa teren przedmiotowej drogi jako „drogi gminne i pozostałe” (określenie generalne dla całego dokumentu), tym samym nie wyrokuje się, że droga ta, w przypadku sporządzenia planu miejscowego, będzie miała inny status niż publiczna.

Niezależnie należy wskazać, że powołanie w uwadze i załączone fragmenty tekstu studium odnoszą się do dokumentu nieobowiązującego (i innego niż projekt Studium do którego złożono niniejszą uwagę), tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica przyjętego uchwałą Nr XVIII/81/2016 Rady Gminy Rokietnica z dnia 29 lutego 2016 roku dla której Wojewoda Wielkopolski wydał Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr KN-1.4131.1.9I.2016.5 z dnia 05.04.2016 r. orzekając o jej nieważności.

Ad 2)

Wskazuje się, że brak wprowadzenia funkcji uzupełniającej na terenie 1U wynika z faktu lokalizacji przedmiotowego terenu w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych najwyższych napięć.

Jednocześnie brak uwzględnienia w Studium takiej funkcji uzupełniającej jest konsekwencją uwzględniania uwag wyrażonych przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Rokietnicy, która wskazała że: *„(...) dla terenu zmiany Studium nr IIB, Kiekrz działki nr ewid.846/1 - 846/5 wykluczyć zabudowę mieszkaniową jednorodziną dla działki nr ewid. 846/5.(...) 10 metrowy pas terenu pomiędzy pasem technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV i linii 110kV nie jest wystarczającym argumentem dla lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Rekreacyjna i frontowa część działki znajdzie się w obszarze szkodliwego oddziaływania elektromagnetycznego linii wysokiego napięcia 220kV i 110kV. Przy ustalonej minimalnej powierzchni działki 1500 m2 dla terenu 1U/MN tylko około 20% powierzchni działki nie znajdzie się w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 220kV i linii 110kV.”*