

UCHWAŁA NR .../.../...

Rady Gminy Rokietnica

z dnia r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 2a

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688),
Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

Dział I. Przepisy ogólne

§ 1. Ustalenia podstawowe

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 2a, 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., wraz ze zmianą, zatwierdzoną uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r., zmianą, zatwierdzoną uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r., zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr LV/455/2022 Rady Gminy Rokietnica z dnia 20 czerwca 2022 r. oraz zarządzeniem zastępczym Wojewody Wielkopolskiego (znak IR-III.740.80.2023.7) z dnia 27 lipca 2023 r.
2. Plan obejmuje teren wskazany na Rysunku Planu, zawarty wewnątrz granic obszaru objętego planem, stanowiący obszar położony w miejscowości Rokietnica i w miejscowości Mrowino.
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. Dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne stanowi załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.
7. 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

Ilekrót w Uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu dwuspadowym z naczółkami** – należy przez to rozumieć odmianę dachu dwuspadowego, w którym u zbiegu dwóch głównych połaci ukształtowane są dodatkowe dwie niewielkie trójkątne połacie, mające kierunek spadku prostopadły do połaci głównych zakończony na ścianach szczytowych;

- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego połaci są nachylone pod kątem nie większym, niż 12° ;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach, którego połaci są nachylone pod kątem większym, niż 12° ;
- 4) **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 m^2 ;
- 5) **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 m^2 ;
- 6) **działce narożnej** – należy przez to rozumieć działkę, której granica przylega z co najmniej dwóch stron do terenów dróg, na długości co najmniej 35% jej całkowitego obwodu;
- 7) **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;
- 8) **miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy** – należy przez to rozumieć punkt wskazany na Rysunku Planu, zlokalizowany w miejscu występowania zmiany rodzaju linii zabudowy, o jakich mowa w pkt. 9 i pkt. 10;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 11) **przepisie odrębnym** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne, niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą Uchwałę;
- 12) **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 netto;
- 13) **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;
- 14) **przeznaczeniu równorzędnym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, którego realizacja może koegzystować lub zastępować w części lub całości inne przeznaczenie dopuszczone planem na danym obszarze;
- 15) **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;
- 16) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach, a określającą stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków na danej działce do powierzchni działki;
- 17) **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 m^2 .

§ 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 umownym 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:
 - 1) **MJ** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolnostojącej;
 - 2) **U/ZP** – teren zabudowy usługowej oraz teren zieleni urządzonej;
 - 3) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
 - 4) **ZP/ZI** – teren zieleni urządzonej oraz teren zieleni izolacyjnej;
 - 5) **IF** – teren infrastruktury technicznej;
 - 6) **KDD** – teren drogi publicznej klasy D;
 - 7) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 4. Oznaczenia obowiązujące na Rysunku Planu oraz oznaczenia o charakterze informacyjnym

1. Obowiązującymi oznaczeniami na Rysunku Planu są oznaczenia użyte w Uchwale, wskazane w § 3.
2. Obowiązującym oznaczeniem na Rysunku Planu są barwne pola powiązane z objaśnieniem literowym przeznaczenia terenu w taki sposób, że kolor tła odpowiada temu objaśnieniu.
3. 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) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
 - 6) linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym;
4. Na Rysunku Planu umieszcza się dodatkowe oznaczenia o charakterze informacyjnym, którymi są:
 - 1) linia rozgraniczająca istniejącego i docelowego układu drogowego poza granicami Planu;
 - 2) granica sołectw.

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. 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.

Rozdział 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6.

1. Na całym obszarze planu, z wyłączeniem terenu zabudowy usługowej oraz terenu zieleni urządzonej **U/ZP**:

- 1) zakazuje się budowania i montażu tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów, z zastrzeżeniem pkt. 2.
 - 2) dopuszcza się budowanie i montaż szyldów lecz wyłącznie na budynkach, z zastrzeżeniem że wielkość ich powierzchni nie może przekraczać 3,0 m², a ich wysokość nie może przekraczać 2,00 m.
2. Na terenie zabudowy usługowej oraz terenie zieleni urządzonej **U/ZP**:
- 1) zakazuje się budowania i montażu tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów, z zastrzeżeniem pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4;
 - 2) dopuszcza się budowę i montaż nie więcej niż jednego wolnostojącego szyldu na jednej działce, lecz w każdym przypadku nie więcej niż jednego wolnostojącego szyldu przypadającego na jedną działalność gospodarczą, z zastrzeżeniem że wielkość powierzchni szyldu nie może przekraczać 5,0 m², a jego wysokość nie może przekraczać 6,00 m, z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 3) dopuszcza się budowanie i montaż szyldów na budynkach, z zastrzeżeniem, że wielkość ich powierzchni nie może przekraczać 3,0 m², a ich wysokość nie może przekraczać 2,00 m, z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 4) dopuszcza się montaż tablic reklamowych montowanych na budynkach, z zastrzeżeniem, że wielkość powierzchni reklamowej nie może przekraczać 10% powierzchni wszystkich elewacji, z zastrzeżeniem pkt. 5;
 - 5) nakazuje się budowę i montaż szyldów oraz tablic reklamowych, o których mowa w pkt. 2, pkt. 3 i pkt. 4 w sposób niepowodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego.

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 w zakresie określania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, traktowanie wyznaczonych w Planie terenów:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolnostojącej **MJ**, jak **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 2) zieleni urządzonej **ZP**, jak tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

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

§ 8.

- 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) teren zieleni urządzonej, oznaczony na Rysunku Planu symbolem **ZP**;
 - 2) teren zieleni urządzonej oraz teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na Rysunku Planu symbolem **ZP/ZI**;
 - 3) tereny dróg publicznych klasy D, oznaczone na Rysunku Planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD**.
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 szczególnych, odpowiednio dla każdego terenu.
2. Dopuszcza się w granicach obszaru Planu lokalizację budowli i sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji tej infrastruktury i nie określa się powierzchni minimalnej działki przeznaczonej wyłącznie pod infrastrukturę.

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.

1. Na terenach objętych obszarem Planu znajdują się udokumentowane złoża wód termalnych Tarnowo Podgórze 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. Na terenie **ZP**, **ZP/ZI** i **IF** ustala się zakaz budowy budynków.
2. Na całym obszarze Planu zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

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 nakazie zagospodarowania terenów komunikacji i transportu drogowego w sposób spełniający wymogi techniczne określone dla dróg pożarowych, w przypadku wykorzystania tych terenów na cele ochrony przeciwpożarowej, według przepisów odrębnych.

§ 15. Drogi publiczne klasy D

1. Wyznacza się symbol **KDD** określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren drogi publicznej klasy D i odnoszący się do terenów 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD.
2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych **KDD** polegające na:
 - 1) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o szerokości:
 - a) minimalnej 10,0 m na terenie drogi publicznej **3KDD**,
 - b) minimalnej 12,0 m na terenie drogi publicznej **2KDD**,
 - c) minimalnej 20,0 m na terenie drogi publicznej **4KDD**,
 - d) w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu na terenie drogi publicznej **1KDD**.
 - 2) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych KDD na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
 - 3) nakazie realizacji jednego szpaleru drzew wzdłuż całej drogi publicznej **1KDD**;
 - 4) nakazie realizacji alei zieleni wysokiej złożonej z dwóch szpalerów drzew liściastych wzdłuż całej drogi publicznej **4KDD**;
 - 5) dopuszczeniu budowy skanalizowanych lub otwartych urządzeń melioracyjnych w drodze **2KDD**;
 - 6) 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;
 - 7) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej 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 i ruchu drogowego.

§ 16. Drogi wewnętrzne

1. Wyznacza się symbol **KDW** określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren drogi wewnętrznej i odnoszący się do terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW.
2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych **KDW** polegające na:
 - 1) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o szerokości:

- a) minimalnej 10,0 m na terenie dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW**,
 - b) minimalnej 10,0 m na terenie drogi wewnętrznej **5KDW**, z zastrzeżeniem, że szerokość drogi może przybierać inne, lecz nie mniejsze niż określone na Rysunku Planu wartości, ze względu na istniejące podziały geodezyjne,
 - c) w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu na terenie drogi wewnętrznej **4KDW**, z zastrzeżeniem, że 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 lokalizacji miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) 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;
 - 5) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej w poprzek oraz wzdłuż drogi.

§ 17. Ogólne warunki dotyczące wyznaczania miejsc postojowych

1. Nakazuje się wyznaczanie miejsc postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc postojowych przypadających na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolnostojącej **MJ**.
3. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwudziestu pięciu miejsc postojowych przypadających na 1000 m² powierzchni netto budynku usługowego lub budynku którego część stanowią usługi, lecz co najmniej dziesięciu miejsc na jeden lokal usługowy, na terenie **U/ZP**, z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc postojowych przypadających na 100 m² powierzchni netto budynku drobnych usług lub drobnego handlu lub budynku którego część stanowią drobne usługi lub drobny handel, lecz co najmniej czterech miejsc na jeden budynek.
5. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc postojowych dla motocykli przypadających na każde 1000 m² powierzchni netto budynku usługowego, lecz nie mniej niż jednego miejsca postojowego na jeden budynek.
6. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc do pozostawienia rowerów przypadających na jeden budynek usługowy lub budynek, którego część stanowią usługi, w przypadku gdy powierzchnia sprzedaży lub usług przekracza 100 m².

§ 18. Zasady kształtowania infrastruktury i obsługi terenów w media

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 wskaźnikami emisji określonymi w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem paliw niskoemisyjnych, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 2;
 - 2) zasilania w ciepło z zastosowaniem alternatywnych, w szczególności odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, traktowanych jako źródło zapewniające całkowite lub częściowe zapotrzebowanie w ciepło, z zastrzeżeniem, że zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych;
 - 3) zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

- 4) odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych z terenów zabudowy do sieci kanalizacyjnej, względnie, o ile sieci kanalizacyjnej brakuje, do zbiorników szczelnych, posiadających stosowne atesty, certyfikaty dopuszczające do stosowania, zapewniające szczelność i bezpieczeństwo użytkowania w zakresie ochrony środowiska, tymczasowo do czasu realizacji 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;
 - 6) gromadzenia i retencjonowania wód opadowych na potrzeby utrzymania terenów zieleni oraz trwałych użytków zielonych;
 - 7) zasilania w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych poprzez sieć elektroenergetyczną, a także budowy oraz przebudowy sieci elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem lokalizowania stacji transformatorowych konsumenckich oraz stacji transformatorowych gestora sieci;
 - 8) przebudowy sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 9) wyznaczania lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych bez obowiązku zachowania linii zabudowy, z uwzględnieniem odległości określonych w przepisach odrębnych;
 - 10) gospodarowania odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowych;
 - 12) przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji istniejących oraz budowy nowych sieci gazowych;
 - 13) 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:
- 1) lokalizacji w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, wynoszącego 7,5 m na stronę od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, wszelkich budynków, mogących powodować kolizję z przebiegiem linii elektroenergetycznej budowli oraz zieleni wysokiej, z zachowaniem odległości określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem dopuszczeń określonych w przepisach szczegółowych dla terenów **5MJ, 6MJ i 7MJ**;
 - 2) odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny dróg publicznych.
3. 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.
4. Na obszarze Planu ustala się zasady prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:
- 1) wyznaczania ciągów sieci 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 umożliwiającym dostęp dla odpowiednich służb z terenu ogólnodostępnego.

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

§ 19.

1. Na obszarze Planu, do dnia 12 kwietnia 2029 roku obowiązuje koncesja udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. (obecnie ORLEN S.A) nr 3/2019/Ł z dnia 12 kwietnia 2019 roku na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”.
2. Ustalenia dla obszaru objętego Planem 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 1MJ, 2MJ, 3MJ, 4MJ, 5MJ

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

Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jedynie wolnostojąca.

§ 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 powierzchni zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej zabudowy minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznacza się na 8%;
 - 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20%;
 - 3) intensywność minimalną określa się na 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku intensywność minimalna zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,08, a intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,35;
 - 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 30%;
 - 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.
2. W ramach zabudowy:
 - 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym;
 - 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
 - 3) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
 - 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 8,50 m;
 - 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 15,00 m;

- 6) dopuszcza się krycie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących dachami stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi lub dwuspadowymi z naczółkami, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, z zastrzeżeniem że dopuszcza się krycie tych budynków dachami płaskimi, lecz wyłącznie w przypadku budynków jednokondygnacyjnych lub dla części budynku która posiada jedną kondygnację;
 - 7) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
 - 8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
 - 9) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,50 m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 5,50 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;
 - 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00 m;
 - 11) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 12;
 - 12) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla projektowanego budynku mieszkalnego na danej działce lub istniejącego budynku mieszkalnego na danej działce, o ile spełnia on warunek geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej o jakim mowa w pkt. 6;
 - 13) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 50 m²;
 - 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,00 m;
 - 15) dopuszcza się krycie wiat garażowych o geometrii zgodnej z wskazaniem dla budynków gospodarczych określonymi w pkt. 11.
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 i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
 4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o minimalnej powierzchni:
 - 1) 1000 m² na terenach 1MJ, 2MJ, 3MJ, 4MJ;
 - 2) 1100 m² na terenie 5MJ.
 5. Na terenie 5MJ w granicach pasa technologicznego zlokalizowanej w granicach Planu linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV:
 - 1) nakazuje się uwzględnienie zasad zgodnie z zapisami § 18, ust. 2, pkt 1, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 2;
 - 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem zasad zagospodarowania i zabudowy o których mowa w ust. 1, ust. 2, ust. 3 i ust. 4, w przypadku skablowania i zmiany trasy linii elektroenergetycznej w sposób niekolidujący z zabudową dopuszczoną na terenie.

Rozdział 2. Teren 6MJ, 7MJ, 8MJ, 9MJ, 10MJ

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

Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jedynie wolnostojąca.

§ 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 powierzchni zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej zabudowy minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznacza się na 8%;
- 2) intensywność minimalną określa się na 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku intensywność minimalna zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,08, a intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,40, lecz nie więcej niż 0,25 na jednej kondygnacji;
- 3) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 30%;
- 4) wyznacza się obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 6) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny;
- 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- 3) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 8,50 m;
- 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej 15,00 m;
- 6) dopuszcza się krycie budynków mieszkalnych jednorodzinnych dachami płaskimi lub dachami stromymi dwuspadowymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, co oznacza również możliwość wykonania na budynkach częściowo zadaszenia płaskiego i strome;
- 7) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;
- 8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
- 9) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,50 m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 5,50 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;
- 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00 m;
- 11) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 12;
- 12) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla projektowanego budynku mieszkalnego na danej działce lub istniejącego budynku mieszkalnego na danej działce, o ile spełnia on warunek geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej o jakim mowa w pkt. 6;
- 13) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 40 m²;
- 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,00 m;
- 15) dopuszcza się krycie wiat garażowych o geometrii zgodnej z wskazaniem dla budynków gospodarczych określonymi w pkt. 11.

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 i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
4. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o minimalnej powierzchni 800 m².
5. Na terenach 6MJ i 7MJ w granicach pasa technologicznego zlokalizowanej w granicach Planu linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV:
 - 1) nakazuje się uwzględnienie zasad zgodnie z zapisami § 18, ust. 2, pkt 1, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 2;
 - 2) dopuszcza się realizację przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem zasad zagospodarowania i zabudowy o których mowa w ust. 1, ust. 2, ust. 3 i ust. 4, w przypadku skablowania i zmiany trasy linii elektroenergetycznej w sposób niekolidujący z zabudową dopuszczoną na terenie.

Rozdział 3. Teren U/ZP

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

1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa usługowa w tym również zabudowa drobnych usług i drobnego handlu, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m².
2. Równorzędnym przeznaczeniem dominującym terenu jest zieleń urządzona, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. 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) innych budowli nadziemnych niepowiązanych trwale z gruntem;
 - 8) budowli i sieci infrastruktury służących do obsługi wyżej wymienionych obiektów.

§ 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 powierzchni zabudowy wynoszący 0%, pozwalający na niezabudowywanie działki, natomiast w przypadku realizacji dowolnej zabudowy minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wyznacza się na 5%;
 - 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25%;
 - 3) intensywność minimalną określa się na 0 w przypadku niezabudowywania działki, natomiast w każdym innym przypadku intensywność minimalna zabudowy nie powinna być niższa, niż 0,05, a intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,50;
 - 4) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 30%;
 - 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;

- 6) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych.
2. W ramach zabudowy:
- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę dowolną ilością budynków;
 - 2) dopuszcza się budowę budynków o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych;
 - 3) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków wynoszącej 9,00 m;
 - 4) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
 - 5) nie ogranicza się maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków;
 - 6) dopuszcza się krycie budynków dachami o dowolnej geometrii;
 - 7) zakazuje się zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi;
 - 8) zakazuje się wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych i gospodarczych.
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 i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
4. 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 nie mniejszej, niż 20% łącznej powierzchni elewacji budynku, wybranych spośród wymienionych:
- 1) beton architektoniczny elewacyjny;
 - 2) cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa;
 - 3) okładziny modułowe ceramiczne elewacyjne;
 - 4) okładziny z kamienia naturalnego i konglomeratu;
 - 5) okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium lub tytanu;
 - 6) okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej, miedzi oksydowanej, miedzi patynowanej;
 - 7) okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej z materiałów, o jakich mowa w pkt. 5 i pkt. 6;
 - 8) okładziny z systemowych płyt laminowanych;
 - 9) okładziny szklane ze szkła strukturalnego lub szklanych ceowników;
 - 10) fasady szklane z podwieszeniem punktowym;
 - 11) kombinacją powyższych w dowolnej konfiguracji i z dowolnym procentowym udziałem wymienionych wyżej rozwiązań materiałowych.
5. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o minimalnej powierzchni 1000 m².

Rozdział 4. Teren ZP

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

1. Przeznaczeniem terenu jest zagospodarowanie na cele zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. W ramach przeznaczenia o jakim mowa w ust. 1 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) placów zabaw i gier;
- 8) pól gier i pól służących rekreacji i wypoczynkowi;
- 9) budowli i sieci infrastruktury technicznej;
- 10) skanalizowanych lub otwartych urządzeń melioracyjnych.

§ 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) ustala się minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%;
 - 2) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy, niż 75%;
 - 3) wyznacza się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy budynkami wynoszącą 0.
 - 4) nakazuje się pozostawienie terenu jako ogólnodostępnego, bez możliwości jego grodzenia;
 - 5) 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.

Rozdział 5. Teren ZP/ZI

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

1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest zagospodarowanie na cele zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Równorzędnym przeznaczeniem dominującym terenu jest zagospodarowanie na cele zieleni izolacyjnej, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. W ramach przeznaczenia o jakim mowa w ust. 1 i ust. 2 dopuszcza się realizację:
 - 1) chodników;
 - 2) dróg rowerowych;
 - 3) 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;
 - 4) budowli i sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) skanalizowanych lub otwartych urządzeń melioracyjnych.

§ 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) ustala się minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%;
 - 2) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy, niż 75%;
 - 3) wyznacza się minimalną i maksymalną intensywność zabudowy budynkami wynoszącą 0.
 - 4) nakazuje się pozostawienie terenu jako ogólnodostępnego, bez możliwości jego grodzenia;
 - 5) 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.

Rozdział 6. Teren IF

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

Przeznaczeniem jest teren z prawem realizacji infrastruktury technicznej z dopuszczeniem wznoszenia urządzeń i budowli:

- 1) zaopatrzenia w wodę;
- 2) odprowadzania ścieków;
- 3) elektroenergetycznych;
- 4) gazowniczych;
- 5) telekomunikacyjnych.

§ 31. 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) intensywność minimalną i maksymalną określa się na 0;
- 3) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 10%;
- 4) dopuszcza się budowę ogrodzenia, lecz jedynie jeśli ogrodzenie to służy zabezpieczeniu mienia lub zapewnieniu bezpieczeństwa, a wybudowane ogrodzenie zapewnia swobodny dostęp odpowiednim służbom z terenu ogólnodostępnego;
- 5) zakazuje się nasadzania zieleni wysokiego i średniego piętra w odległościach ochronnych dla sieci, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych.

2. Dopuszcza się wznoszenie jedynie takich urządzeń i budowli, które służą realizacji obsługi infrastrukturalnej terenów i nie mają pomieszczeń na pobyt stały ludzi.

3. W ramach podziałów terenów dopuszcza się wydzielenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział III. Przepisy Końcowe

§ 32. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

§ 33. Podmiot wykonujący Uchwałę

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

§ 34. Termin obowiązywania przepisów Uchwały

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

Przygotowanie: Armageddon Biuro Projektowe
Ewa Zagdańska Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Rokietnica
z dnia r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 2a

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony we wschodniej części miejscowości Rokietnica, w rejonie ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 2a, stanowi obszar o powierzchni ok. 14 ha.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolnostojącej, teren zabudowy usługowej oraz teren zieleni urządzonej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni urządzonej oraz teren zieleni izolacyjnej, teren infrastruktury technicznej, teren drogi publicznej klasy D, teren drogi wewnętrznej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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. (na dzień przyjęcia planu Studium posiada częściową zmianę zatwierdzoną uchwałą Nr V/32/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 28 stycznia 2019 r., częściową zmianę zatwierdzoną uchwałą Nr XVIII/156/2019 Rady Gminy Rokietnica z dnia 16 grudnia 2019 r. oraz częściową zmianę, zatwierdzoną uchwałą Nr LV/455/2022 Rady Gminy Rokietnica z dnia 20 czerwca 2022 roku. – zmiany dotyczą terenów zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu miejscowego. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów Studium, które wskazuje dla obszaru objętego planem jako możliwe kierunki rozwoju: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ciągłej lub rozproszonej, tereny zabudowy usługowej, w tym tereny zabudowy usług różnych, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m², tereny lasów czy tereny dróg.

W związku z wystąpieniem o opinie i uzgodnienia projektu planu przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz.1688) przepisy stosuje się w brzmieniu sprzed powyższej zmiany.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 2a, 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 ustanowienie planu miejscowego 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 jednorodzinnej nisko, średnio intensywnej i zwartej z uzupełnieniem o zabudowę usługową, rozumianej jako rozwój zurbanizowanej tkanki Rokietnicy.

Częściowo zachowana zostaje skala, charakter i intensywność zabudowy w stosunku do zabudowy sąsiadujących obszarów inwestycyjnych, a częściowo na obszarach skrajnych, peryferyjnych ta intensywność zostaje zmniejszana, w celu naturalnego wygaszania struktur zurbanizowanych. Plan kontynuuje założenie urbanistyczne oparte o wydzielone drogi publiczne oraz o istniejący i projektowany sąsiadujący z planem szkielet komunikacyjny, w tym układ komunikacyjny ustalony w sąsiadujących obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego.

Wymogi ochrony środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy) spełniają zapisy § 7 uchwały. W granicach planu nie występują grunty rolne chronione wysokich klas bonitacyjnych.

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 ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy) oraz potrzeby interesu 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 i dopuszczane w liniach rozgraniczających terenów dróg.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy w planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W przedmiotowym Planie ze względu na aktualną strukturę podziału geodezyjnego i własnościowego terenu oraz istniejące formy zabudowy i zagospodarowania terenu nie stwierdzono potrzeby określenia granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. W związku z brakiem wyznaczenia w Planie obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nie zaistniały podstawy do zamieszczenia ustaleń wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy, tj. zasad scaleń i podziałów nieruchomości.

Udział społeczeństwa przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy) zapewniał okres zbierania wniosków w dniach od 21.09.2017 r. do 20.10.2017 r., okres wyłożenia do publicznego wglądu w dniach 12.10.2023 r. do 03.11.2023 r., a także w dniach od 23.02.2024 r. do 14.03.2024 r. i w dniach od 30.07.2024 r. do 20.08.2024 r., przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej www.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) – przebieg linii autobusowych w korytarzu komunikacyjnym zlokalizowanym przy ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Trakt Napoleoński oraz w niewielkiej odległości 1,5 km od terenu objętego Planem do stacji kolejowej Rokietnica (relacja linii Poznań-Szczecin). 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, tj. kontynuuje i domyka istniejące kwartały zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zurbanizowanej części Rokietnicy, w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną i drogową.

Sporządzenie planu jest tym samym zgodne z wynikami „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica oraz planów miejscowych na terenie gminy Rokietnica”, przyjętej uchwałą Nr LXXIII/641/2023 Rady Gminy Rokietnica z dnia 18 grudnia 2023 r.

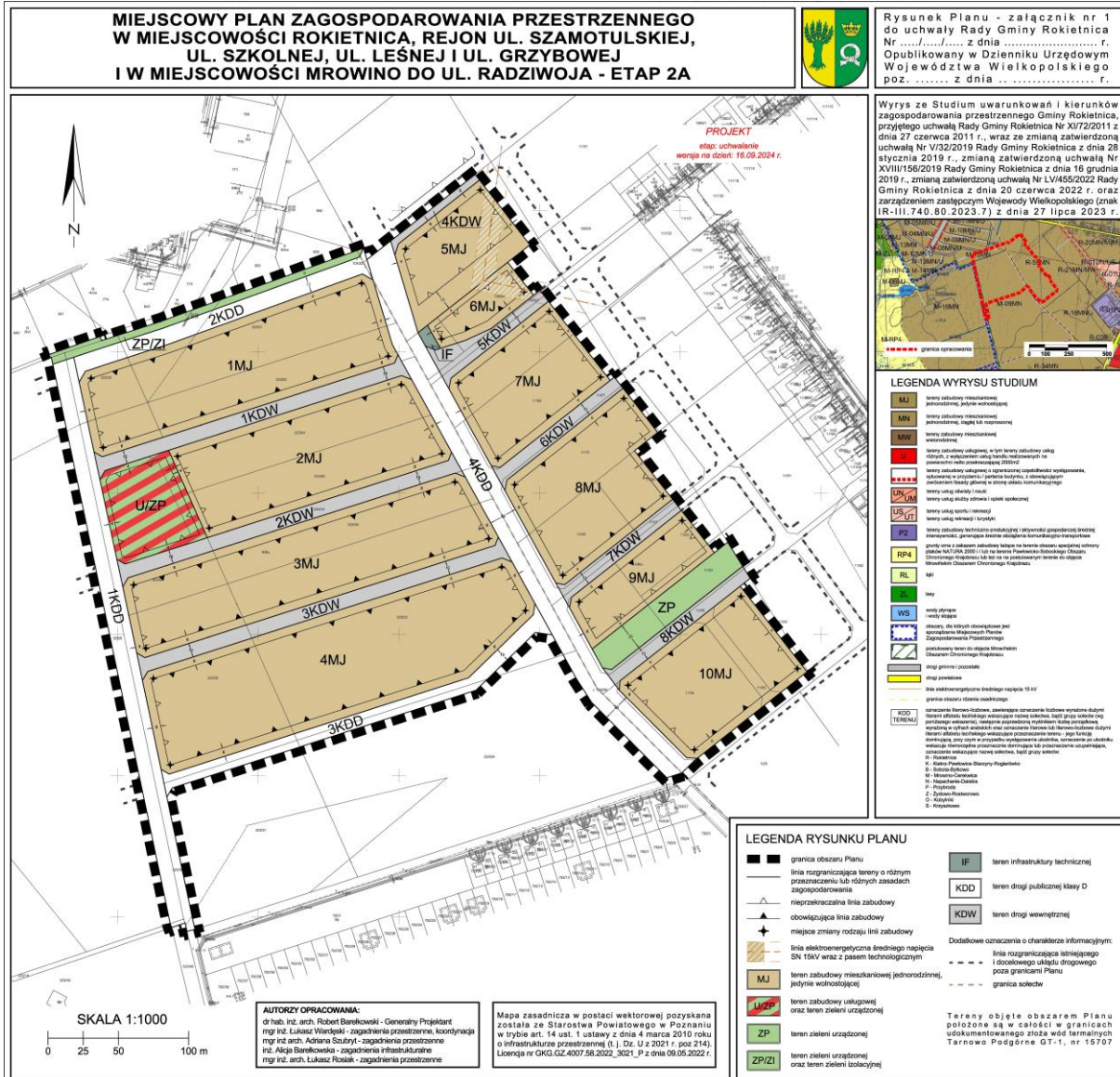
Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy), wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia w związku z koniecznością wykupu gruntów pod tereny publiczne oraz budowy dróg publicznych, ich zagospodarowania oraz utrzymania oraz zagospodarowania innych przestrzeni publicznych, w tym w szczególności obszarów zieleni. 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.

1. Sporządzenie niniejszego planu wywołane zostało uchwałą Nr XXXVII/358/2017 Rady Gminy Rokietnica z dnia 24 kwietnia 2017 roku.
2. Plan (dla etapu 2a) obejmuje działki położone w miejscowości Rokietnica w rejonie ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja, o powierzchni ca 14 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 21.09.2017 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.rokietnica.pl oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectw Rokietnica i Mrowino w dniach 21.09.2017 r. do 23.10.2017 r.
Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie ww. ogłoszenia i obwieszczeń, wpłynęły dwa wnioski indywidualne.
4. Zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353) Wójt Gminy Rokietnica wystąpił: pismem Nr RZP.6721.14.2017 z dnia 20.09.2017 r. do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz pismem Nr RZP.6721.14.2017 z dnia 20.09.2017 r. 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.411.430.2017.JM1.1 z dnia 19.10.2017 r. oraz uzgodnienie Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Poznaniu – pismo nr NS-52/3-246/17 z dnia 28.09.2017r. nakłada obowiązek opracowania prognozy zgodnie z art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i 2 ustawy.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem Nr RZP.6721.14.2017 z dnia 20.09.2017 r. zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. Wnioski przyjmowane były w terminie do dnia 20.10.2017 r. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, złożono 14 wniosków (pism) 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, ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 2a”.
6. 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”.
7. Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami w ustawowym terminie. Projekt planu uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia.
8. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu zaopiniował projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pismem NS.9011.9.1.2023.DK z dnia 10.01.2023 r.
9. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił opinię w piśmie Nr WOO-III.410.1132.2022.AM.1 z dnia 25.01.2023 r.
10. W związku z zmianą zakresu terytorialnego obszaru objętego planem, tj. jego zmniejszenie poprzez etapowanie w celu wyłączenia terenów na których występują grunty rolne III klasy bonitacyjnej podlegające ochronie do odrębnego opracowania, projekt planu został ponownie poddany procedurze opiniowania i uzgodnień z instytucjami i organami w ustawowym terminie. Projekt planu uzyskał ponownie stosowne opinie i uzgodnienia.
11. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu zaopiniował ponownie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pismem NS.9011.5.24.2023.DK z dnia 11.09.2023 r.

12. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu przedstawił ponowną opinię w piśmie Nr WOO-III.410.745.2023.RJ.1 z dnia 18.09.2023 r.
13. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12.10.2023 r. do 03.11.2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 23.10.2023 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 04.10.2023 r. a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.rokietnica.pl oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectw Rokietnica i Mrowino w dniach od 04.10.2023 r. do 20.11.2023 r.
14. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły cztery uwagi.
15. W związku z faktem, że złożone uwagi zostały częściowo uwzględnione przez Wójta Gminy Rokietnica projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 23.02.2024 r. do 14.03.2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 05.03.2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 15.02.2024 r. a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.rokietnica.pl oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectw Rokietnica i Mrowino w dniach od 15.02.2024 r. do 04.04.2024 r.
16. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 13 uwag. Po przeanalizowaniu uwag przez Wójta i, w konsekwencji, zaistniała potrzeba przeprowadzenia dodatkowych analiz przestrzennych, zdecydowano o wyodrębnieniu części dotychczasowego zakresu Planu do odrębnego etapu.
17. W związku z zmianą zakresu terytorialnego obszaru objętego planem, tj. jego zmniejszenia poprzez etapowanie, projekt planu w obszarze wyodrębnionej części (etap 2a) został ponownie poddany procedurze wyłożenia do publicznego wglądu.
18. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 30.07.2024 r. do 20.08.2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 19.08.2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 22.07.2024 r. a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej www.rokietnica.pl oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectw Rokietnica i Mrowino w dniach 22.07.2024 r. do 05.09.2024 r.
19. Do projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wpłynęła jedna uwaga. Wójt Gminy Rokietnica po zapoznaniu się z uwagą rozstrzygnął o jej całościowym nieuwzględnieniu.
20. Wójt Gminy Rokietnica zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Rokietnica projekt uchwały, celem uchwalenia.
21. 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”.
22. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 2a, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Rokietnica
z dnia r.



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Rokietnica
z dnia r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej
i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 2a**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688),

Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: podmiot gospodarczy, w ustawowo określonym terminie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym składam uwagi do projektu mpzp w miejscowości: Rokietnica rej. ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejsc. Mrowino do ul. Radziwoja - etap 2 jako właściciel działek objętych planem.

Tekst uwag:

- w rozdziale 2. dotyczącym terenu 6MJ, 7MJ, 9MJ, I 10MJ w pkt. 5. wnioskuję wykreślić określenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków lub zmienić na 16,00m.
- W rozdziale 6. dotyczącym terenu 2ZP w pkt. 2. podpunkt 9. wnioskuję rozszerzyć opis dopuszczenia realizacji sieci infrastruktury technicznej o ewentualne lokalizacje stacji transformatorowej, złącza energetycznego, przepompowni kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z możliwością wydzielenia działki pod wymienione urządzenia techniczne.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga częściowo nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 1.

(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Nie wykreśla się zapisów odnoszących się do maksymalnej szerokości elewacji i nie widzi się zasadności dopuszczenia maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków wynoszącej 16m. Niemniej szerokość tę ustala się na maksymalnie 15m, uznając ją za wystarczającą dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, gdzie powinny być zachowane stosowne proporcje kubatury obiektu w stosunku do przestrzeni otwartej, niezabudowanej, z możliwością kreowania obszarów biologicznie czynnych i właściwego przewietrzania terenów zurbanizowanych w celu zachowania właściwej jakości powietrza.

§ 2.

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

1. Treść uwagi:

Korzystając z uprawnień do wniesienia uwag a także w nawiązaniu do innych okoliczności mających znaczenie przy sporządzeniu planu, jako właściciel dużego obszaru objętego opracowaniem zgłaszam poniższe uwagi:

- § 16 ust. 2 pkt 1 - ustalenie szerokości pasa drogowego 1KDW oraz 2KDW na 12 metrów z zaprojektowanymi miejscami postojowymi wzdłuż dróg przy jednoczesnym wprowadzeniu uwag dotyczących dopuszczenia zabudowy bliźniaczej dla terenu 1MJ, 2MJ oraz 3MJ (MN) oraz ustalenia minimalnej powierzchni nowopowstałych działek jak podaję niżej;
- § 20 - Ustalić przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej.
- § 21 ust. 1 pkt 2 - wyznaczyć maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25% (adekwatnie do 7MJ)
- § 21 ust. 1 pkt 3 - określić intensywność maksymalną nieprzekraczającą 0,50;
- § 21 ust. 2 pkt 1 - dopuścić zabudowę bliźniaczą;
- § 21 ust. 2 pkt 4 - ustalić maksymalną wysokość do 9,00 m.;
- § 21 ust. 2 pkt 5 - ustalić maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku jednorodzinnego do 13 m., budynku w zabudowie bliźniaczej do 6,5 m.;
- § 21 ust. 2 pkt 6 - dopuszczenie krycia budynków dachami o dowolnej geometrii lub dopuszczenie stosowania dachów płaskich;
- § 21 ust. 2 pkt 11 - dopuszczenie krycia budynków dachami o dowolnej geometrii lub dopuszczenie stosowania dachów płaskich;
- § 21 ust. 4 pkt 1 - dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o minimalnej powierzchni: dla budynku jednorodzinnego wolnostojącego - 600 m², dla budynków w zabudowie bliźniaczej 500 m²;
- § 24 ust. 1 - zmiana przeznaczenia dominującego na teren 1MW/U/ZP, tj. możliwość wybudowania budynku 3-kondygnacyjnego, z poziomem "0" na "Usługi", oraz poziomami „1” i „2” z funkcją mieszkalną;
- § 25 ust. 1 pkt 3 - intensywność ustalić na 0,75 (w związku z uwzględnieniem uwagi o zabudowę 3-kondygnacyjną);
- § 25 ust. 2 pkt 2 - dopuścić budowę budynków do trzech kondygnacji nadziemnych;
- § 25 ust. 2 pkt 3 - zakazać przekraczania wysokości maksymalnej budynków wynoszącej 12 m.;
- Rysunek planu - doprowadzić drogę 5KDW do 5 KDD w ten sam sposób, jak planie pozostałe;
- Rysunek planu - przesunąć obszar "IF"
- Rysunek planu w nawiązaniu do § 24 - rozważyć przeniesienie terenu 1U/ZP (po uwzględnieniu uwagi 1WM/U/ZP) na drugą stronę terenu 2MJ, przy głównej drodze 5KDD.

Uzasadnienie:

Wyżej wymienione uwagi wymagają uwzględnienia z wielu powodów. Najważniejszym z nich jest fakt, że od 2017 roku przed tutejszym urzędem toczą się postępowania o ustalenie warunków zabudowy, 1M), 2M) i 3M), które pomimo poważnych uchybień proceduralnych i pomimo oczywistego pogwałcenia fundamentalnych zasad konstytucyjnych i kodeksu postępowania administracyjnego, do dnia dzisiejszego nie zostały wydane. Na potwierdzenie przytaczam poniższe:

" Odnosząc się do przedmiotowej sprawy, wskazać należy na trzy przesłanki uchylenia zaskarżonej decyzji organu I instancji, wynikających z rażącego naruszenia prawa.

Po pierwsze, organ I instancji w sposób zupełnie nieuprawniony pomija sens i wypacza pojęcie "urbanistycznej całości" obszaru analizowanego. W tym przypadku organ ten zakłamuje działania związane z realizowaną zabudową, dokonywane za jego zgodą.

Od momentu, kiedy ruszyła intensywna zabudowa w rejonie zawartym pomiędzy ulicami Trakt Napoleński, Szkolna, Bukowa, Jagodowa, Szamotulska, Radziwoja i Grzybowa Mrowinie to ten cały obszar winien być traktowany jako obszar analizowany właśnie z uwagi na to, że jest on objęty intensywną zabudową jednorodziną, która jest już zrealizowana i jest realizowana dalej w oparciu o wydane warunki zabudowy przez Gminę Rokietnica.

Oczywistym jest, że wybiórcze traktowanie jednych wnioskodawców wydawaniem decyzji odmownych a udzielanie zezwoleń innym inwestorom łamie w sposób oczywisty konstytucyjną zasadę równości wobec prawa.

Skoro powstaje zespół zabudowy wzdłuż nowo utworzonej ulicy Paryskiej to inwestor ma prawo do powoływania się na ten fakt, wskazując potencjalny sposób obsługi komunikacyjnej dla swego zamierzenia.

Nowa analiza urbanistyczna musi zostać sporządzona po uwzględnieniu tych okoliczności. W związku z powyższym postępowanie przeprowadzone przez organ I instancji naruszało: art. 6 k.p.a, który stanowi, że organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa, art. 7 k.p.a., który stanowi, że w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności podejmują wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli oraz art. 77 §1 k.p.a., który wskazuje, że organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy. "- cytat z decyzji SKO.GPAOOO.768.2021 (sygnatura gminy Rokietnica: RZP.6730.114.2020).

Mając na uwadze powyższe nie sposób zgodzić się z tak dalece posuniętą niesprawiedliwością i brakiem równości wszystkich wobec prawa. Jako właściciel i wnioskodawca od 6 lat usilnie starałem się uzyskać decyzję o warunkach zabudowy jednocześnie patrząc, jak ulice Czeremchowa, Leszczynowa, Laskowa, Tarninowa i Głogowa zabudowują się budynkami w zabudowie bliźniaczej, funkcjonującymi na działkach o powierzchni 220 m². Proponowane w wyłożonym planie parametry zabudowy 1MJ, 2MJ i 3MJ poczytuję jako karę za niekontrolowane i ukierunkowaną w kolesiostwie rozdawnictwo w latach ubiegłych. Nie ma zgody na tak obłudne i nagłe pochylanie się nad urbanizacją tego terenu, kiedy wcześniej, lekką ręką i w sposób etycznie wątpliwy rozdawało się decyzje o warunkach zabudowy, w których w sposób zupełnie dowolny i na siłę szukano zabudowy sąsiedniej, niezbędnej do ustalenia cech i parametrów kontynuacji. Za przykład niech posłuży poszukiwanie obszaru analizowanego, które przedstawiono na załączniku nr 1.

Proponowane parametry są niema 5-krotnie mniej korzystne niż te opisane na I etapie. Powstało tam już 130 budynków w zabudowie bliźniaczej, które posadowione są na 200-metrowych działkach. Drugie tyle gotowego terenu, z wydzielonymi działkami, jest gotowych do zabudowy. W mojej ocenie nie nosi to żadnych znamion "stopniowego rozrzedzenia zabudowy" a odciętą nożem inną rzeczywistość urbanistyczną.

Wielokrotnie składane przeze mnie pisma w sprawie, odwołania a nawet skarga na Wójta oczywiście pozostały bez rzeczywistej reakcji. Nie spodziewałem się nigdy wiele po Radzie Gminy złożonej wyłącznie z popleczników wywodzących się z tej samej listy wyborczej, ale liczyłem na odrobinę empatii i zwrócenia uwagi na poważne problemy etyczne zachowań Wójta, konsekwencje tych działań i zaniechań oraz ryzyko narażania organu na straty finansowe wynikające z odpowiedzialności odszkodowawczej. Jest smutnym spostrzeżeniem, że wbrew emblematom wyborczym prezentowanym przez władze gminy, ich sposób postępowania bliski jest ustępującej władzy, tj. jednoosobowe sprawowanie władzy nad wszystkim pod przykrywką samorządności, w której Rada Gminy jest wyłącznie statystą, maszynką do głosowania, ślepo wykonującą polecenia 'szefa', a 'zamrażarka wniosków o warunki zabudowy' stała elementem upolitycznionej wymiany barterowej. Pozostaje mieć nadzieję, że przy kolejnych wyborach samorządowych w naszej Gminie powieje wiatr zmian, który przyniesie ulgę podobną do wydarzeń po 13.11.2023 r. w polskim parlamencie.

Wracając do meritum, proponuję rozwiązania, które stanowią kompromis między tym, co dostali szczęśliwcy z ulic wyżej wymienionych, a dalekimi od racjonalności propozycjami z wyłożenia.

Przynajmniej w odniesieniu do terenu 1MJ, 2MJ i 3MJ proponuję dopuścić zabudowę bliźniaczą, z zastrzeżeniem, że działka pod dom jednorodzinny będzie miała powierzchnię 600 m², a pod bliźniaczą 500 m² (1000 m² pod bryłę, dwa budynki w zabudowie bliźniaczej). Przemawia za tym kilka argumentów. Po pierwsze geometria, tzn. przy działkach o powierzchni 1000 m² i głębokości 25 metrów (to stan geodezyjny faktyczny, na który nałożono plan), szerokość frontowa nieruchomości wyniesie 40 metrów. W mojej ocenie to zupełnie odwrócona proporcja i niewątpliwe obniżenie wartości nieruchomości. Po drugie, nieruchomości o takiej powierzchni praktycznie zostały wyparte z rynku ze względu na wysoką cenę metra kwadratowego w ogóle; przy cenach sięgających 400 zł za metr kwadratowy, taka działka musiałaby kosztować 400.000,00 zł. To nieracjonalne zarówno dla potencjalnych nabywców jak i inwestorów.

Do tego proponuję, kosztem wielkości moich nieruchomości, poszerzenie dróg wewnętrznych 1 i 2 KDW, aby wpasować dodatkowe miejsca parkingowe, chodniki czy ścieżki rowerowe.

Nie potrafię znaleźć wytłumaczenia dla zastosowania 8 metrów wysokości budynku w odniesieniu do tego terenu, ale zdaje się kwestią ogólnie przyjętą w Gminie Rokietnica od zawsze był standard 9 metrów - proszę o jego realizację również w tym przypadku. Pozostałe parametry, które wymieniam we wstępie stanowią pochodną czy wynikową tych głównych założeń, o których uwzględnienie proszę.

Nadto na terenie 1U/ZP proponuję coś, co połączy okalającą ten teren mieszkaniówkę z czymś w rodzaju zabudowania centro twórczego. Wobec tego proponuję dopuszczenie 3-kondygnacyjnego budynku łączącego wszystkie funkcje w sposób opisany we wstępie. Pod rozwagę poddaję również możliwość przeniesienia tego obszaru na drugi koniec 2MJ przy drodze głównej 5KDD, co znacznie zmniejszy uciążliwość obsługi poprzez odjęcie konieczności poruszania się drogami wewnętrznymi 1 i 2KDW.

Na zakończenie drobna, estetyczna uwaga dotycząca kształtu drogi 5KDW. Skoro inne drogi konstruowane są w jednakowej koncepcji, uznaję za stosowne wyprostowanie kształtu drogi wzorem pozostałych. Podkreślenia wymaga, że np. droga 6KDW nie ma zniekształconego przebiegu, żeby próbować trafić w drogę 2KDW tworząc skrzyżowanie - wobec tego jej kształt uznaję za nieuzasadniony. Nie bez wpływu pozostaje też 'okaleczenie' działki na terenie 6MJ, której kształt znacznie utrudni jej zagospodarowanie w przyszłości. Również umiejscowienie terenu infrastruktury technicznej zdaje się być niefortunne wobec surowych restrykcji nakładanych na tereny mieszkaniowe. Sugeruję przeniesienie ich w inne miejsce.

Należy podkreślić, że dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Nadto posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. Określenie w planie statusu planistycznego nieruchomości musi być dokonane przede wszystkim zgodnie z wymogami art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Status ten nie może prowadzić do naruszenia istoty prawa własności, z czym mamy do czynienia "gdy regulacje prawne, mimo że nie znoszą samego prawa własności, to jednak w praktyce uniemożliwiają korzystanie z niego i realizację jego funkcji" (wyrok TK z 9 lipca 2007 r. sygn. P 30/06, OTK-A 2007, Nr 7, poz. 74). Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Na taką konieczność wskazuje również w swoim orzecznictwie dotyczącym ochrony własności Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu podkreślając, że każde ograniczenie własności musi być legitymowane publicznym interesem (Terazzi S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 27265/95, § 85, 17 października 2002, i Elia S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 37710/97, § 77, ECHR 200 I-IX). Przenosząc powyższe na kanwę niniejszej sprawy należy wskazać, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym kształcie, stanowiłoby nadmierną ingerencję w sferę prywatnych interesów właściciela, w sposób ewidentny naruszając zasadę proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę praw i wolności jednostki. Proponowane posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszłoby do oczywistego naruszenia własności, nie zostały rzeczowo uzasadnione. Nie przywołano także przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Naruszenie zasady równości i proporcjonalności oraz przywołane kwestie proceduralne przekonują, że przyjęcie uchwały planistycznej w proponowanym kształcie skutkować będzie istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego oraz istotnym naruszeniem trybu jego sporządzania. Tego rodzaju naruszenia stanowią będą oczywistą podstawę do zaskarżenia i stwierdzenia nieważności uchwały planistycznej w oparciu o art. 28 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Mając na uwadze powyższe, a także dodatkowe, umocowane silnie w polskim ustawodawstwie uprawnienia właścicielskie, zwracam się z wnioskiem o uwzględnienie złożonych przeze mnie uwag.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga częściowo nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 2.

(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w następującym zakresie:

1. Zmiany szerokości drogi 1KDW i 2KDW z 10m na 12m. Szerokość 10m dla dróg wewnętrznych w badanym rejonie uznaje się wystarczającą dla realizacji co najmniej podstawowych jej elementów, tj. jezdni, chodników. Drogi te nie stanowią strategicznego charakteru dla obsługi obszarów inwestycyjnych w badanym rejonie, a ponadto zwiększanie ich szerokości zmniejszyłoby głębokości sąsiadujących z nimi kwartałów przeznaczonych pod zabudowę, co mogłoby utrudnić racjonalne wydzielanie poszczególnych nieruchomości na zasadach podziałowych ustalonych w projekcie planu.

2. Na terenie 1MJ-5MJ:

- dopuszczenia zabudowy bliźniaczej, z uwagi na fakt iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny wskazuje, że zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej. Wyłącznie taka forma zabudowy, łącznie z innymi parametrami zabudowy ma na celu wzmocnienie egzekwowania ładu przestrzennego.

- zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% na 25%, z uwagi na fakt iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny wskazuje, że podstawowy wskaźnik intensywności zabudowy na przedmiotowych terenach nie powinien być wyższy niż 20%.

- zmiany maksymalnej intensywności zabudowy z 0,35 na 0,50, w konsekwencji nie zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy z przyczyn ww.

- zmiany maksymalnej wysokości zabudowy z 8m na 9m, jednakże zwiększa się wysokość do 8,5m uznając tę wysokość za wystarczającą dla realizacji zabudowy dwukondygnacyjnej.

- dopuszczenia maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, ze względu na niedopuszczenie takiej formy zabudowy

- dopuszczenia stosowania dachów o dowolnej geometrii mogłyby wprowadzać w omawianej przestrzeni niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny w tym wprowadzić geometrie które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Ponadto ustalenie odpowiednich rodzajów możliwych do zastosowania dachów i ich parametrów, łącznie z innymi parametrami zabudowy i zagospodarowania terenów ma na celu wzmocnienie egzekwowania ładu przestrzennego w granicach obszaru planu.

3. Wydzielania na terenie 1MJ – 4MJ działek o minimalnej powierzchni 600m², a dla zabudowy bliźniaczej 500m². Polityka przestrzenna gminy, w celu stanowienia ładu przestrzennego zakłada stopniowe zmniejszanie gęstości zabudowy począwszy od części centralnych Rokietnicy w kierunku terenów peryferyjnych położonych bliżej doliny Samicy Pamiątkowskiej. Założenie to realizowane jest poprzez ustalanie większych powierzchni działek budowlanych dla kolejnych (oddalających się od centrum) kwartałów zabudowy. Wskazana powierzchnia 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie wpisuje się we wskazane założenia, z kolei 500 m² dla zabudowy bliźniaczej wyklucza się również z uwagi na fakt, że zabudowa ta jest formą niedopuszczoną.

4. Zmiany terenu 1U/ZP na 1MW/U/ZP i dopuszczenia na tym terenie budynków o 3 kondygnacjach, intensywności zabudowy na poziomie 0,75 i wysokości zabudowy do 12m, z uwagi na brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny. Studium nie zakłada realizacji w przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a maksymalna ilość kondygnacji została w dokumencie ustalona na dwie. W konsekwencji tych ustaleń nieuzasadnionym staje się zwiększanie intensywności i wysokości zabudowy.

5. Zmiany szerokości drogi 5KDW, z uwagi na fakt, że została ona ustalona w celu umożliwienia zrealizowania układu jezdni generującego skrzyżowanie drogowe z jezdnią na terenie 5KDD, jednocześnie osiowo z jezdnią na terenie 1KDW. W tym przypadku (w przeciwieństwie do niektórych

innych ze względu na istniejące podziały nieruchomości) takie prawidłowe pod względem drożności i bezpieczeństwa ruchu drogowego rozwiązanie, można było zaprojektować.

6. Usunięcia terenu IF i zlokalizowania terenów IF w zasugerowanych miejscach (2MJ, 2U/ZP, 1ZP, 2ZP), z uwagi na nieuzasadnioną ingerencję w poszczególne nieruchomości, wskazania obszarów przeznaczonych pod infrastrukturę w miejscach przestrzennie niepożądanych (osie widokowe na terenach akcentowania przestrzeni publicznych), czy brak uzasadnienia tak dużych potrzeb w zakresie nowych obiektów infrastrukturalnych. Niezależnie wskazuje się, że projekt planu zakłada niezależne wyznaczanie terenów pod infrastrukturę, zgodnie z potrzebami, tj. wprowadzony jest zapis o możliwości wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

7. Zmiany lokalizacji terenu 1U/ZP, z uwagi na fakt, że projekt planu nie zakłada obsługi terenów inwestycyjnych z drogi 5KDD do której przylegać miałby teren 1U/ZP.

§ 3.

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

1. Treść uwagi:

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z obwieszczeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu wyżej wymienionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgłaszam następujące uwagi:

PROJEKT MPZP

1. Wyznacza się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20%
2. Intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,35
3. Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących - 8,00 m
4. Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących - 12,00 m
5. Wydzielenie działek budowlanych o minimalnej powierzchni 1000m² na terenach 1MJ, 2MJ, 3MJ, 4MJ.

UWAGI DO PROJEKTU MPZP

1. Wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25%
2. Intensywność maksymalna zabudowy nie powinna przekraczać 0,40
3. Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących- 8,50 m
4. Maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących - 14,00 m
5. Wydzielenie działek budowlanych o minimalnej powierzchni 800m² na terenach 1MJ, 2MJ, 3MJ, 4MJ.

Uzasadnienie

Z związku z prowadzoną przeze mnie działalnością gospodarczą polegającą na realizacji inwestycji budowlanych zwracam się z prośbą o pozytywne rozpatrzenie wyżej wymienionych uwag, które nie odbiegają drastycznie od projektu natomiast umożliwią mi wykonanie ciekawego projektu osiedla domów jednorodzinnych.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga częściowo nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 3.

(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w następującym zakresie:

1. Na terenie 3MJ-4MJ:

- zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% na 25%, z uwagi na fakt iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny wskazuje, że podstawowy wskaźnik intensywności zabudowy na przedmiotowych terenach nie powinien być wyższy niż 20%.

- zmiany maksymalnej intensywności zabudowy z 0,35 na 0,40, w konsekwencji nie zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy z przyczyn ww.

2. Wydzielania na terenie 1MJ – 4MJ działek o minimalnej powierzchni 800m². Polityka przestrzenna gminy, w celu stanowienia ładu przestrzennego zakłada stopniowe zmniejszanie gęstości zabudowy począwszy od części centralnych Rokietnicy w kierunku terenów peryferyjnych położonych bliżej doliny Samicy Pamiątkowskiej. Założenie to realizowane jest poprzez ustalanie większych powierzchni działek budowlanych dla kolejnych (oddalających się od centrum) kwartałów zabudowy. Wskazana powierzchnia 800m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie wpisuje się we wskazane założenia.

§ 4.

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

1. Treść uwagi:

Moje uwagi dotyczą paragrafu 18 punkt 1 podpunkt 1 ("zasilania w ciepło z zastosowaniem... ") uchwały RG. Uważam, że nie należy dopuszczać paliw płynnych, a tym bardziej stałych, z uwagi na ich znacznie wyższą emisyjność. Zachodnie wiatry, które przeważają w Polsce będą niosły te zanieczyszczenia (również rakotwórcze jak benzopireny) na centrum Rokietnicy, w tym na szkołę i przedszkola. Przesyłam link do opracowania Państwowego Instytutu Badawczego (KOBIZE) w którym można zapoznać się z emisyjnością różnych paliw. https://krajowabaza.kobize.pl/docs/Wska%C5%BAniki_ma%C5%82e_%C5%BAr%C3%B3dla_spalania_yaliw_2022.pdf

W świetle aktualnej decyzji Parlamentu Europejskiego w sprawie dyrektywy dotyczącej źródeł ciepła w budynkach,

Należałoby do Planu wprowadzić zapisy zezwalające na wykonanie tylko takich instalacji grzewczych (niskotemperaturowych), które w łatwy sposób mogą być w przyszłości (2030 rok) podłączone do odnawialnych źródeł ciepła (np. pompy ciepła). Ponadto dachy powinny być przystosowane do montażu paneli fotowoltaicznych (wytrzymałość). Pozostawienie tych zapisów w aktualnej formie, oprócz zwiększonego zanieczyszczenia powietrza w Gminie, może w przyszłości powodować generowanie niepotrzebnych kosztów dla budżetu Gminy. Jest wysoce prawdopodobne, że może dojść do zmiany prawa, które będzie obowiązywało budżet gminny do dotowania przerabiania instalacji grzewczych nie spełniających nowych norm emisyjności w budynkach osób, których na to nie stać.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 4.

(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Nie widzi się uzasadnienia dla zastosowania ograniczeń w zakresie stosowania paliw w celu zasilania w ciepło budynków. Jednocześnie wskazuje się, że plan jednoznacznie dopuszcza wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (za wyjątkiem elektrowni wiatrowych), o czym mowa w par. 18 ust. 1 pkt 2 projektu uchwały.

§ 5.

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

1. Treść uwagi:

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w związku z ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja - etap 2, jako podmiot prowadzący działalność gospodarczą polegającą na realizacji inwestycji budowlanych zgłaszam następujące uwagi: Założenia MPZP:

1. Wyznacza się maksymalny wskaźnik zabudowy wynoszący 20%
2. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o minimalnej powierzchni:

1) 1000 m² na terenach 1MJ, 2MJ, 3MJ, 4MJ

Uwagi:

1. Wskaźnik zabudowy powinien wynosić 25%, co daje minimalnie większą możliwość zabudowy, lecz wciąż nie zaburza ładu przestrzennego i pozwala na ochronę środowiska z odpowiednim wykorzystaniem terenu.
2. Plan powinien dopuścić wydzielenie działek o wielkości 800 m², które są zdecydowanie bardziej atrakcyjne dla mieszkańców np. z uwagi na niższe koszty utrzymania takiej nieruchomości.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 5.

(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% na 25%, z uwagi na fakt iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny wskazuje, że podstawowy wskaźnik intensywności zabudowy na przedmiotowych terenach nie powinien być wyższy niż 20%.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie wydzielania działek o minimalnej powierzchni 800m². Polityka przestrzenna gminy, w celu stanowienia ładu przestrzennego zakłada stopniowe zmniejszanie gęstości zabudowy począwszy od części centralnych Rokietnicy w kierunku terenów peryferyjnych położonych bliżej doliny Samicy Pamiątkowskiej. Założenie to realizowane jest poprzez ustalanie większych powierzchni działek budowlanych dla kolejnych (oddalających się od centrum) kwartałów zabudowy. Wskazana powierzchnia 800m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie wpisuje się we wskazane założenia.

§ 6.

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: podmiot gospodarczy, w ustawowo określonym terminie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

Korzystając z uprawnienia gwarantowanego w art. 17, pkt. 10, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku (Dz.U. z 2022 r., poz. 503, ze zmianami, w związku z art. 85, ust. 2, tej ustawy, mówiącym o procedowaniu według przepisów sprzed wejścia w życie zasad obowiązujących od dnia 24 września 2023 roku, projektu planu już wyłożonego na dzień wejścia w życie przepisów zmienionej ustawy (Dz.

U. z 2023 r., poz. 1677), a także z informacji zawartej w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja - etap 2, zwracamy się z uwagami i prośbą o rozpatrzenie możliwości zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica dla działek nr 11/54, 11/64, 11/68, 11/59 i 11/69 oraz części działek 11/53,11/55, 11/57, 11/58, 11/62, 11/63, 11/65,11/67 i 11/70. Uwagi, wykazane w załączniku do niniejszego dokumentu, są uzasadnione wytworzeniem optymalnego sposobu zagospodarowania i zabudowy kwartałów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w powiązaniu z uwarunkowaniami ekonomicznymi dyktującymi zakres popularności ofert na rynku nieruchomości. Uwagi te, to:

- ustalenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wynoszącej nie mniej niż 16,00 m lub, preferencyjnie, zniesienie ograniczeń szerokości elewacji frontowej;

- umożliwienie realizacji stacji transformatorowej 15kV/0,4kV na terenie ZL;

Dodatkowo prosimy o rozważenie możliwości ustalenia wielkości działek budowlanych na 600 m², ale wyłącznie, jeśli nie spowodowałyby to konieczności powtarzania kroków w procedurze planistycznej.

Wyrażamy przekonanie, że dotychczasowe realizacje spółki na terenie Gminy, pokazujące dbałość o przestrzeń i pełnozakresową realizację zadań związanych z zabudową, zagospodarowaniem i infrastrukturą podziemną oraz drogami, będzie źródłem przekonania Gminy o rzetelnym, stabilnym i wiarygodnym podejściu naszej firmy do realizacji zadań deweloperskich, a tym samym sprzyjać będzie naszym postulatom w procesie rozpatrywania wniosku.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 6.

(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Nie wykreśla się zapisów odnoszących się do maksymalnej szerokości elewacji i nie widzi się zasadności dopuszczenia maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków wynoszącej 16m. Ustalona już szerokość na maksymalnie 15m, uznaje się za wystarczającą dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, gdzie powinny być zachowane stosowne proporcje kubatury obiektu w stosunku do przestrzeni otwartej, niezabudowanej, z możliwością kreowania obszarów biologicznie czynnych i właściwego przewietrzania terenów zurbanizowanych w celu zachowania właściwej jakości powietrza.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia stacji transformatorowej na terenie ZL, gdyż teren o takiej symbolice nie występuje w granicach planu.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie wydzielania działek o minimalnej powierzchni 600m². Polityka przestrzenna gminy, w celu stanowienia ładu przestrzennego zakłada stopniowe zmniejszanie gęstości zabudowy począwszy od części centralnych Rokietnicy w kierunku terenów peryferyjnych położonych bliżej doliny Samicy Pamiątkowskiej. Założenie to realizowane jest poprzez ustalanie większych powierzchni działek budowlanych dla kolejnych (oddalających się od centrum) kwartałów zabudowy. Wskazana powierzchnia 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie wpisuje się we wskazane założenia.

§ 7.

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osoby fizyczne reprezentowane przez radcę prawnego, w ustawowo określonym terminie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

Działając w imieniu moich mandantów – *osoby fizyczne*, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, które załączam do niniejszego pisma, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z obwieszczeniem (o numerze RZP.6721.9.2022) o wyłożeniu do publicznego wglądu przez wójta Gminy Rokietnica projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 2, niniejszym wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja - etap 2 przedstawione w dalszej części pisma.

Dane dotyczące nieruchomości: KW: P0 xxxx

Adres: Mrowino

Nr działki:

1)323/24 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/24

2)323/31 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/31

Proponowany sposób zagospodarowania:

Pod tereny zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej UK/ZP i 2U/ZP, a także terenów zieleni urządzonej 1ZP

Jednocześnie wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja - etap 2 poprzez ustanowienie na działkach 323/31 i 323/24 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, analogicznie do sąsiedniego terenu oznaczonego w planie 4MJ, co jest zgodne z Uchwałą Nr LV/455/2022 Rady Gminy Rokietnica z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (dalej jako: studium).

Równocześnie informuję, że w imieniu moich mandantów złożyłem dnia 8 marca 2024 r. wniosek o udostępnienie protokołu oraz nagrania ze spotkania publicznego, które odbyło się 5 marca 2024 r.

18 marca 2024 r. otrzymałem informację telefoniczną, że protokół nie jest jeszcze gotowy i istnieje możliwość, że nie zostanie ukończony w ustawowym terminie 14 dni, ponieważ termin na jego przygotowanie może zostać przedłużony. Mając to na uwadze, w niniejszym piśmie składam zastrzeżenie, że uwagi moich mandantów mogą zostać rozszerzone po otrzymaniu protokołu.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE

Uchwałą XLIX/479/2006 z dnia 20.10.2006 r. Rada Gminy Rokietnica przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej jako: MPZP z 2006 r.), w którym działki moich mandantów:

1)323/24 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/24,

2)323/310 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/31

były przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1. Plan z 2006 r. nie został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i zatem nie wszedł w życie.

W obecnym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do

ul. Radziwoja - etap 2 działki moich mandantów (dalej także jako: projektowany MPZP lub projekt MPZP):

1)323/24 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/24,

2)323/310 identyfikatorze 302113_2.0006.323/31

zostały przeznaczone pod teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej UK/ZP i 2U/ZP, terenów zieleni urządzonej 1ZP, a także dróg 3KDD, 4KDD i 5KDD.

W MPZP z 2006 r., po przeprowadzeniu procedury planistycznej, uznano, że najlepszym przeznaczeniem dla w/w działek moich mandantów będzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obecnie moi mandanci zostali pozbawieni możliwości dysponowania swoją nieruchomością w sposób uniemożliwiający im realizowanie ich prawa do dysponowania własną nieruchomością w pełni wykorzystując możliwości obrotu i zarządzania nieruchomością.

Struktura zagospodarowania nieruchomości moich mandantów pod kątem różnych form użytkowania w porównaniu do ogólnej powierzchni prezentuje się w projekcie MPZP następujący sposób:

- ZP 1- około 59%,

- UK/ZP - około 11%,
- 2U/ZP - około 12%,
- Drogi 4KDD, 3KDD, 5KDD - łącznie około 18%.

Ponadto mając powyższe na uwadze należy wskazać, że nie ma żadnego uzasadnienia dla planowanego poszerzenia ulicy Głogowej, początkowo zaprojektowanego w fazie 1 MPZP na działce numer 794 jako droga 7 KDD o szerokości 12 metrów.

W obecnie procedowanej fazie 2, planowane jest poszerzenie o 10 metrowy pas działek należących do moich mandantów (numer 323/24 i 323/31) jako droga 4KDD, co skutkować będzie, iż ulica Głogowa osiągnie łączną szerokość 22 metrów. Nie ma żadnych racjonalnych podstaw dla takiego poszerzenia wspomnianej drogi, szczególnie że dokonywane jest to kosztem praw własnościowych moich mandantów do ich nieruchomości.

Powyższe jednoznacznie wskazuje, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja- etap 2 ogranicza prawo moich mandantów do zagospodarowania terenu, do którego mają tytuł prawny w sposób niedopuszczalny.

Rada gminy w projekcie MPZP ingeruje w sposób niedopuszczalny i nieuzasadniony w prawo własności do nieruchomości moich mandantów, które jest zdefiniowane w art. 140 Ustawy z 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (dalej: k.c.) i chronione na podstawie art. 2, art. 21 i art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Taka ingerencja stanowi podstawę stwierdzenia nieważności planu miejscowego w przypadku jego uchwalenia. Na całej nieruchomości moich mandantów, jako jedynych właścicieli nieruchomości w Mrowinie na obecnym etapie procedowania projektu MPZP, zaprojektowano bowiem zieleni urządzonej, teren usługowy i usług sakralnych.

Przyjęte w projekcie MPZP rozwiązanie powoduje, że nierównomiernie jest ważony interes publiczny i prywatny moich mandantów, gdyż projekt MPZP nie pozwala w ogóle na nieruchomościach moich mandantów na zabudowę mieszkaniową, a przewiduje tylko na ok. 12% (z maksymalną powierzchnią zabudowy 25%) ewentualną zabudowę pod drobne usługi. Stworzenie alternatywnej możliwości zabudowy pod drobne usługi na niewielkiej powierzchni nieruchomości nie rozwiązuje problemu, ponieważ Rokietnica jest już bardzo nasycona tego typu usługami, ponadto odległość od istniejącej zabudowy handlowo- usługowej jest niewielka (ok. 700m), więc również i ten fragment działki będzie nie łatwo racjonalnie wykorzystać, przez co stanie się on trudno zbywalny.

Proponujemy w projekcie planu MPZP przeniesienie zaprojektowanych terenów zieleni urządzonej oraz usługowej i usług sakralnych UK/ZP i 2U/ZP oraz 1 ZP na teren:

a) działki 323/12 o pow. ponad 23 ha, z której można by wydzielić przestrzeń zieleni urządzonej; przeniesienie terenów zieleni urządzonej i usługowej na część działki 323/12 ma tę zaletę, że będzie tworzyć jedną całość funkcjonalną z terenem usług drobnych i zieleni urządzonej UD/ZP i ZP1 zaprojektowanych w etapie 1 Planu, wzdłuż ulicy Cedrowej na częściach działek m.in. 323/46, 323/47, 323/48 323/49; ponadto przeniesienie ich w to miejsce spowoduje oddalenie części usługowej od obecnej zabudowy tego typu w rejonie Traktu Napoleońskiego albo

b) wzdłuż projektowanej drogi 1KDD lub 5 KDD, tak aby ważony był interes społeczny i była równa partycypacja właścicieli innych nieruchomości w terenach oddanych pod cele publiczne.

Należy wskazać, że zaprojektowanie terenów zieleni urządzonej oraz usługowej i usług sakralnych UK/ZP i 2U/ZP oraz 1 ZP na nieruchomości moich mandantów zaledwie w odległości ok. 700 m od kościoła, hali sportowej i nowoczesnego zespołu boisk, parku park za Orlenem i Polaną Rumpuciówą jest nieuzasadnionym naruszeniem zasady proporcjonalności i równowagi o czym szerzej w dalszej części niniejszego pisma.

Należy podkreślić, iż podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 5 marca 2024 r. na pytanie, czy takie zaplanowanie zagospodarowania terenu jest uzasadnione konkretnymi planami wybudowania parku, boisk sportowych, bieżni, przedstawiciele gminy odpowiedzieli, że nie ma obecnie żadnych konkretnych planów i jest to jedynie rezerwacja terenu na przyszłość.

Moi mandanci zgłaszają sprzeciw wobec tak radykalnej zmiany planowanego przeznaczenia należącej do nich nieruchomości, która uniemożliwia wykorzystanie w przyszłości do celów inwestycyjnych pod budownictwo mieszkaniowe, tak jak to ma miejsce w przypadku innych nieruchomości na przedmiotowym obszarze. Takie działania jest bardzo krzywdzące, a nawet dyskryminujące, ponieważ dotyczy wyłącznie nieruchomości moich mandantów.

UZASADNIENIE PRAWNE

Rada gminy uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej: plan miejscowy) musi kierować się powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności Ustawą z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: u.p.z.p.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z ustaleniami studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a ich projekty wykonuje się m.in. zgodnie z zapisami studium (art. 9 ust. 4 i art. 15 ust. 1 u.p.z.p.). Plan miejscowy jest uchwalany przez radę gminy m.in. po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium (art. 20 ust. 1 u.p.z.p.).

W niniejszej sprawie Uchwałą XLIX/479/2006 z dnia 20.10.2006 r. Rada Gminy Rokietnica przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej jako: MPZP z 2006 r.), w którym działki moich mandantów:

1)323/24 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/24,

2)323/310 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/31

były przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1. Plan z 2006 r.

Natomiast w obecnym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rakietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja - etap 2 działki moich mandantów:

1)323/24 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/24,

2)323/310 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/31

zostały przeznaczone pod teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej UK/ZP i 2U/ZP, a także terenów zieleni urządzonej 1ZP.

Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego. W niniejszej sprawie rada gminy nadużywa swoich uprawnień raz projektując na nieruchomości moich mandantów teren zabudowy mieszkaniowej a następnie zmieniając całkowicie bezzasadnie na teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej. Należy także wskazać, że naruszenie ustaleń studium, musi zostać uznane za istotne

naruszenia zasad uchwalania planu miejscowego (wyrok NSA z 18.11.2020 r., II OSK 2169/18).

W niniejszej sprawie rozbieżność w stosunku do projektu planu MPZP z 2016 r. wzbudza uzasadnione wątpliwości co do zgodności projektowanego MPZP ze studium.

Zgodnie z założeniami rozwojowymi ze studium podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w studium są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej. W studium wskazano, że należy podkreślić, że dynamika populacyjna Mrowina należy do średnich, ale Mrowino posiada znacznie korzystniejsze (pod względem społecznym i przyrodniczym) możliwości rozwoju terenów zurbanizowanych.

W przeznaczeniu terenów w studium dla znacznej części obszaru Mrowina określono następujące profile przeznaczenia terenów - funkcje dominujące:

MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej

MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona.

W projekcie MPZP nieruchomość moich mandantów została przeznaczona na cele sprzeczne ze studium i w sposób uniemożliwiający korzystanie z nieruchomości zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa własności.

W granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy jaką jest nieruchomość zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać z niej pożytki i inne dochody. W tych samych granicach może rozporządzać nieruchomością (art. 140 k.c.).

Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności a wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem (art. 64 ust. 3 i art. 21 ust. 2 Konstytucji RP).

Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP).

Każda regulacja zawarta w planie miejscowym wprowadzająca zakaz określonego wykorzystania nieruchomości, do której przysługuje tytuł prawny w postaci prawa własności lub prowadząca w inny

sposób do ograniczenia możliwości korzystania z niej, której właściciel musi się wbrew własnej woli podporządkować, prowadzi do naruszenia prawa własności, chronionego konstytucyjnie oraz przez art.

140 k.c. Skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalany jest na podstawie delegacji ustawowej (ma swoje źródło w ustawie), to ograniczenia w prawie własności wprowadzane tym planem są prawnie dopuszczalne. Ustalenia planu mogą ograniczać własność i takie regulacje nie stanowią naruszenia prawa, o ile dzieje się to z poszanowaniem prawa, w tym chronionych wartości konstytucyjnych - również zasady proporcjonalności (wyrok WSA we Wrocławiu z 25.04.2013 r., II SA/Wr 134/13).

W niniejszej sprawie została naruszona zasada proporcjonalności. Art. 31 ust. 3 Konstytucji wyrażający zasadę proporcjonalności, stanowił przedmiot analizy Trybunału Konstytucyjnego, który w wyroku z dnia 16 kwietnia 2002 r. (SK 23/01, OTK ZU 2002, nr 3/A, poz. 26), wskazał, że zasada ta oznacza wymóg każdorazowego stwierdzenia potrzeby ingerencji w danym stanie faktycznym w sferę praw lub wolności, przy uwzględnieniu konieczności stosowania takich środków prawnych, które służą realizacji zamierzonych celów.

Przepis art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. wskazujący na obowiązek uwzględnienia w czynnościach planowania i zagospodarowania przestrzennego prawa własności stanowi wyraźne i oczywiste podkreślenie konieczności przestrzegania konstytucyjnej ochrony własności. W kontekście powyższego, wskazuję, że przeznaczenie całej nieruchomości moich mandantów pod teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej nie zostało w żaden sposób uzasadnione, w szczególności

nie wskazano wartości, którym wprowadzenie takiego ograniczenia miałyby służyć.

Wprowadzone przeznaczenie nieruchomości moich mandantów pod teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej w projekcie MPZP nie jest niezbędne i konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów, tj. by celów tych nie można osiągnąć za pomocą innych środków prawnych, a nadto aby ograniczenie w sposobie korzystania z prawa własności nieruchomości poprzez jej przeznaczenie pod teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej cechowała proporcjonalność.

W doktrynalnym ujęciu wymóg proporcjonalności zwany jest także zakazem nadmiernej ingerencji i oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w

orzecnictwie Trybunału Konstytucyjnego, Kancelaria Sejmu, Warszawa 2008, s. 27-28).

Biorąc powyższe pod uwagę, uzasadnione pozostaje stwierdzenie, że przyjęte przez Radę Gminy w Rokietnicy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione jakiegokolwiek uzasadnienia, co z kolei czyni właściwym i usprawiedliwionym stwierdzenie, że Rada Gminy przekracza granice przyznane jej władztwo planistyczne.

Samodzielność planistyczna gminy nie ma bowiem charakteru nieograniczonego i absolutnego. Przysługujące gminie władztwo planistyczne nie oznacza dowolności ustalania przeznaczenia terenów położonych na jej obszarze. Rada uchwalając miejscowy plan pozostaje związana obowiązującymi przepisami prawa. Uprawnienie gminy do ustalenia przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania nie może być nadużywane. Prawnie wadliwymi ustaleniami planu są więc nie tylko te, które naruszają prawo, lecz także te, które są wynikiem nadużycia przyznanych gminie uprawnień.

Autonomiczność decydowania o sposobie przeznaczenia i zagospodarowania terenu przyznana gminie na mocy art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 6 ust. 1 u.p.z.p. nie może pozostawać w oderwaniu od racjonalnego działania gminy, sprowadzając się do przyjmowania optymalnych rozwiązań mających na celu z jednej strony - dbałość o rozwój, z drugiej zaś - poszanowanie praw właścicieli poszczególnych nieruchomości. Dokonane zaś przez Radę Gminy Rokietnica czynności planistyczne wskazują na istotne naruszenie określonej powyżej zasady proporcjonalności i nadużycie władztwa planistycznego gminy

(art. 3 ust. 1 i art. 6 ust. 1 u.p.z.p.), a tym samym naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu, implikujące - w myśl art. 28 u.p.z.p. - nieważność kwestionowanych ustaleń planu.

Jak już wspomniano zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy gdy są

konieczne w demokratycznym państwie dla bezpieczeństwa lub porządku publicznego bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Ingerencja w sferę prawa do nieruchomości (własności, użytkowania wieczystego) musi zatem pozostawać w racjonalnej, odpowiedniej proporcji do wskazanych celów (wyrok NSA z dnia 4 stycznia 2010 r., sygn. akt II OSK 1708/09, nsa.gov.pl).

Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów jakie występują w danej sprawie. Istota działania zasady wyważenia przeciwstawnych interesów opiera się na prawidłowej realizacji dwóch elementów tej zasady: wyważania wartości interesów i rezultacie wyważania. Jeżeli nie doszło do wyważania interesów lub bezpodstawnie przyjęto regułę dominacji któregośkolwiek z interesów - zasada ta zostaje naruszona. Dokonując zatem ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli, rada gminy powinna bezwzględnie kierować się zasadą proporcjonalności, rozumianą jako zakaz nadmiernej w stosunku do chronionych wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostek.

Istota działania zasady wyważania przeciwstawnych interesów opiera się na prawidłowej realizacji dwóch elementów tej zasady: wyważaniu wartości interesów i rezultacie wyważania (wyrok NSA z 19.06.2008 r., II OSK 437/08). W razie kolizji przyznanie prymatu jednemu interesowi ponad drugim (w szczególności interesu publicznego ponad interesem indywidualnym) skutkuje koniecznością porównania za każdym razem wartości chronionych z tymi, które z powodu ustanowionej regulacji mają ulec ograniczeniu. W konsekwencji uczynienie jednego z interesów nadrzędnym, wymaga szczególnej rozważania i szczególnie pieczołowitego umotywowania przez organ uchwalający plan miejscowy (por. wyrok WSA w Gliwicach z 26.01.2015 r., akt II SA/GI 1211/14). Ingerencja gminy w prawa właścicielskie jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności przez władze publiczne. Każde wyznaczenie w planie miejscowym dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności, musi być szczegółowo, profesjonalnie i wiarygodnie uzasadnione. Ograniczenia te nie mogą być interpretowane rozszerzająco (wyrok NSA z 5.12.2012 r., II OSK 1407/11). Oznacza to konieczność dbania o właściwe ustalenie proporcji pomiędzy ochroną interesu publicznego z jednej strony a ograniczeniem prywatnych interesów właścicieli z drugiej (wyrok WSA w Białymstoku z dnia 28 lutego 2008 r., 8ygn.. Akt II SA/Bk 42/08, publ. LEX nr 483139). Ingerencja w sferę prawa własności musi bowiem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których plan wprowadza określone ograniczenia. Gdy skala ingerencji w prawo własności nie znajduje jak w niniejszej sprawie żadnego uzasadnienia w interesie publicznym i jest w stosunku do niego nierzeczywista i nieproporcjonalna, należy mówić o nadużyciu władztwa publicznego.

Władztwo planistyczne gminy - pojmowane w świetle rt .. 3 ust. 1rt.art. 6 ust. 1 u.p.z.p. jako prawo legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności nieruchomości w drodze stanowienia planów miejscowych - nie jest władztwem absolutnym (nieograniczonym), niepodlegającym żadnej kontroli i legitymizującym podejmowanie działań arbitralnych. Innymi słowy, władztwo to nie może być traktowane jako nieumotywowana przekonywująco ingerencja gminy w prawa właścicielskie.

Ingerencja ta jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny z uprawnieniami właścicielskimi (wyrok WSA w Poznaniu z 13 grudnia 2018 r., IV SA/Po 897/18).

Brzmienie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie wskazuje, że "interes publiczny" nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Rozwiązania prawne przyjęte w ustawie opierają się na zasadzie równowagi interesu ogólnopaństwowego, interesu gminy i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważania praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego, co ma szczególne znaczenie w przypadku kolizji tych interesów.

Organy planistyczne w niniejszej sprawie nie sprostają powyższym wymogom, przede wszystkim z tego względu, że nie wyważyły interesów moich mandantów, którzy jako jedyni właściciele nieruchomości zostali pokrzywdzeni w ten sposób, że ich nieruchomość została całkowicie przeznaczona pod teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej.

Organy gminy naruszyły zasadę równości. W świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego istota tej zasady wyraża się w nakazie jednakowego traktowania podmiotów prawa w obrębie określonej klasy (kategorii). Wszystkie podmioty prawa charakteryzujące się w równym stopniu daną cechą istotną (relewantną) powinny być traktowane równo a więc bez różnicowań zarówno dyskryminujących jak i faworyzujących. W orzeczeniu z dnia 9 grudnia 2008 L (sygn. akt SK 43/07) Trybunał Konstytucyjny wyjaśniał, że ocena regulacji prawnej z punktu widzenia zasady równości wymaga rozważania trzech kwestii. Po pierwsze - czy można wskazać wspólną cechę istotną

uzasadniająca równe traktowanie podmiotów prawa; po drugie - czy prawodawca różnicuje podmioty mające wspólną cechę istotną, jeżeli tak to wprowadza odstępstwo od zasady równości; po trzecie czy ustanowione różnicowanie podmiotów podobnych jest dopuszczalne. W niniejszej sprawie niewątpliwie kwestionowanym przeznaczeniem nieruchomości moich mandantów zróżnicowano sytuację prawną właścicieli nieruchomości położonych w okolicach nieruchomości moich mandantów, na których nie nałożono ograniczeń nawet w niewielkim stopniu tak dużych jak na moich mandantów. Wprowadzając na nieruchomości moich mandantów teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej organy gminy przekroczyły granice władztwa planistycznego i naruszyły wskazane zasady konstytucyjne zwłaszcza zasadę proporcjonalności i równości. Przekroczenie władztwa planistycznego stanowi naruszenie zasad sporządzania planu (art. 28 ust. 1 u.p.z.p.).

Gmina ustalając, przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, zobowiązana jest ważyć interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla przykładu nie znajduje wystarczającego uzasadnienia w przepisach u.p.z.p. wprowadzenie przez plan miejscowy ograniczenia dotyczącego swobody zagospodarowania terenu poprzez przeznaczenie części nieruchomości pod drogę wewnętrzną, która przebiega przez środek nieruchomości (wyrok WSA w Warszawie z 30.06.2020 L, IV SA/Wa 204/20). W niniejszej sprawie nie znajduje zaś uzasadnienia przeznaczenie nieruchomości moich mandantów pod teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej. Ukształtowane przez naukę prawa pojęcie "władztwo planistyczne" oznacza uprawnienie gminy do władczego kształtowania sposobu zagospodarowania terenu na jej obszarze przez stanowione w tej mierze plany miejscowe. Nie posiada ono jednak charakteru nieograniczonego i nie oznacza pełnej swobody w określaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się bowiem, oprócz szeregu elementów wymienionych w art. 1 ust. 2 u.p.z.p., także prawo własności. W art. 21 ust. 2, art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 3 Konstytucji RP dopuszczono ingerencję w sferę prawa własności, musi ona pozostać jednak w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W demokratycznym państwie prawnym uzasadnieniem naruszenia zasady proporcjonalności i równości nie może być założenie, zgodnie z którym w razie alternatywy między naruszeniem interesu jednej osoby oraz naruszeniem interesów wielu osób zawsze wybiera się naruszenie interesu jednej osoby, gdyż jest to rozwiązanie bardziej uzasadnione społecznie i ekonomicznie (wyrok WSA w Opolu z 20.08.2020 r., II SA/Op 174/20). Przekroczenie przysługującego gminie władztwa planistycznego poprzez niezgodne z zasadą równości i zasadą proporcjonalności ograniczenie prawa własności nieruchomości stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego w rozumieniu art. 28 ust. 1 U.p.Z.p. skutkujące jego nieważnością (wyrok NSA z 3.07.2014 r., II OSK 240/13).

Zasada proporcjonalności nie jest jednoznacznie zdefiniowana. Jest ona jednak postrzegana jako dyrektywa adresowana do organów państwa, zgodnie z którą organy te czyniąc użytek z przyznaných kompetencji nie powinny ustanawiać nadmiernych ograniczeń w korzystaniu przez jednostkę z podstawowych praw i wolności (por. wyrok WSA w Warszawie z 23.05.2011 r., III SA/Wa 2482/10). Zasada proporcjonalności obejmuje więc wymóg doboru środków skutecznych, czyli rzeczywiście służących realizacji zamierzonych celów. Spośród możliwych środków należy wybierać najmniej uciążliwe dla jednostki. Ograniczenie danego prawa musi ponadto pozostać w odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia ustanowienie tego ograniczenia (por. wyrok NSA z 27.01.2015 r., II OSK 1540/13).

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga częściowo nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 7.

(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Po przeanalizowaniu uwagi, w konsekwencji zaistniałej potrzeby przeprowadzenia dodatkowych analiz przestrzennych, zdecydowano o wyodrębnieniu części dotychczasowego zakresu Planu do odrębnego etapu. Tym samym tereny działek objętych uwagą (poza fragmentami dróg publicznych) zostały wyłączone z projektu planu, a uwaga zostaje nieuwzględniona (w bieżącej procedurze) w zakresie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową.

§ 8.

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

1. Treść uwagi:

Działając w imieniu Pana *osoba fizyczna* (dalej: „Mocodawca”), w oparciu o załączone pełnomocnictwo, w związku z ponownym wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, podnoszę co następuje:

Pan *osoba fizyczna* jest właścicielem nieruchomości stanowiących działki geod. 323/53, 323/54, 323/55 położone w miejscowości Mrowino w gminie Rokietnica (dalej: „Nieruchomość”). Uchwałą nr XXXVII/358/2017 z dnia 24 kwietnia 2017 r. Rada Gminy Rokietnica przystąpiła do sporządzenia MPZP. Ze względu na wielkość obszaru, procedura podzielona została na dwa etapy. Pierwszy etap zakończył się uchwaleniem w dniu 25 kwietnia 2022 r. planu miejscowego (Uchwała nr LII/442/2022). Natomiast w ramach etapu drugiego ma obecnie miejsce ponowne wyłożenie do publicznego wglądu Projektu MPZP. Nieruchomość będąca własnością mojego Mocodawcy objęta jest rzeczonym Projektem, w związku z czym Pan *osoba fizyczna* w dniu 15 listopada 2023 r. skorzystał z uprawnienia do wniesienia uwag do projektu w ramach pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu. W piśmie podniesiona została m.in. daleko idąca niesprawiedliwość, szczególnie w kwestii parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Mój Mocodawca złożył 17 merytorycznych uwag, w oparciu m.in. o parametry wyznaczone w obowiązującym już Planie miejscowym etapu pierwszego, a więc dla terenów sąsiednich. Prawie żadna z wniesionych uwag nie znalazła odzwierciedlenia w ponownie wyłożonym Projekcie.

Specyfika terenów objętych MPZP etapu pierwszego i drugiego jest do siebie bardzo zbliżona, mimo to określone w Projekcie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu różnią się diametralnie od tych w uchwalonym już planie.

Przyjęte w Projekcie warunki są sprzeczne z podstawowymi założeniami jakimi powinien odpowiadać MPZP. Plan miejscowy jest podstawowym narzędziem definiującym ukształtowanie przestrzeni na danym obszarze. Przedstawiona teza znajduje odzwierciedlenie w wyroku II SA/Bd 696/081:

„Plan zagospodarowania terenu, podobnie jak i decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, tworzą określony ład przestrzenny. Stanowi on pewną wartość w życiu społecznym, ponieważ obywatele w swoich decyzjach życiowych kierują się także kształtem otaczającej ich przestrzeni i miejscem, w którym przyjdzie im żyć i mieszkać. Odstępstwo od zasad zagospodarowania terenu narusza prawa innych osób.”

Ład przestrzenny traktowany jest przez ustawodawcę jako szczególna zasada planowania przestrzennego. Znajduje ona odzwierciedlenie poprzez wprowadzenie definicji legalnej tego pojęcia w art. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), (dalej: „UPZP”): „Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o: „ładzie przestrzennym” - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.” Na harmonijne ukształtowanie przestrzeni składa się m.in. kompozycja przestrzenna, inaczej zwana urbanistyczną. Gmina w trakcie sporządzania planu miejscowego powinna brać pod uwagę czytelny układ przestrzenny, którego podstawą jest kształtowanie odpowiedniej skali zabudowy dopasowanej do miejscowości. Analizując obszar sąsiedni, nie sposób nie dostrzec, iż na terenach okalających Nieruchomość mojego Mocodawcy dominująca jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością zabudowy bliźniaczej. Natomiast średnia wielkość działek oscyluje w granicach 600m², czego przykładem są osiedla mieszkaniowe wzdłuż ulic Lubomira, Mścibora, Sędziwoja czy Sobiesława. Ponadto, wzdłuż ulic Głogowej, Tarninowej, Laskowej i Leszczykowej

występuje zabudowa bliźniacza na działkach o wielkości ok. 240m². Proponowane w wyłożonym planie parametry zabudowy 1MJ, 2MJ, 3MJ, 4MJ nie uwzględniają możliwości zabudowy bliźniaczej (inaczej niż ma to miejsce w sąsiedztwie), wyznaczają maksymalny wskaźnik zabudowy na zaledwie 20%, a przede wszystkim dopuszczają wydzielenie działek budowlanych o powierzchni minimalnej 1000m². W związku z powyższym proponowane parametry są zdecydowanie mniej korzystne niż te przyjęte w MPZP dla etapu pierwszego, co łatwo zweryfikować w Systemie Informacji Przestrzennej Gminy Rokietnica (dalej: „SIP”). Powstało tam już około 130 budynków w zabudowie bliźniaczej, które posadowione są na 200-metrowych działkach. Proponowane w projekcie rozwiązania nie tylko godzą w interes inwestora, ale również mieszkańców. Zauważmy, iż w analizowanym terenie powstało w ostatnim czasie mnóstwo domów o zabudowie jednorodzinnej lub bliźniaczej, usytuowanych na działkach o powierzchni 200-600m². Naturalnym jest, że ludzie szukają dla swojej zabudowy działek o podobnej powierzchni, co potwierdza liczba nowo powstałych budynków mieszkalnych w tej okolicy. Tworząc w przedmiotowej lokalizacji osiedle willowe z działkami o powierzchni 1000m² i większe jest sprzeczne z ideą obowiązującej już zabudowy. Dużo mniejszy jest popyt na działki większe niż 500m². Miejmy na uwadze, iż analizowany obręb Mrowino jest naturalnym przedłużeniem wsi Rokietnica, która to w ostatnich latach stała się „sypialnią” miasta Poznania. Poprzez budowę we wsi setek budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej i bliźniaczej utworzyły się liczne osiedla, które stanowią spójną całość. Projektowany plan dotyczy terenu między jednym osiedlem a drugim, na których to osiedlach istnieją już zabudowania bliźniacze zlokalizowane na działkach nawet 200-metrowych. Stworzenie nowego osiedla z minimalną powierzchnią działek 1000m², znajdującego się pomiędzy tymi dwoma istniejącymi już osiedlami, zaburzy opisany wcześniej ład przestrzenny. Należy podkreślić, że Gmina realizując założenia UPZP, powinna swym działaniem dążyć do zwartych układów miejskich oraz przeciwdziałać rozlewaniu się zabudowy. Pogląd ten podziela Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Poznaniu (dalej: „SKO”), które w sprawie o sygn. SKO.xx.xxxx.xxx.xxxx wydało decyzję dotyczącą odwołania, jakie wniósł mój Mocodawca, od decyzji Wójta Gminy Rokietnica sygn. RZP.6730.113.2020 z dnia 29.07.2021, w sprawie odmowy ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji zlokalizowanej na Nieruchomości Pana *osoba fizyczna*. Na potwierdzenie cytuję z decyzji:

„Odnosząc się do przedmiotowej sprawy, wskazać należy na trzy przesłanki uchylenia zaskarżonej decyzji organu I instancji, wynikających z rażącego naruszenia prawa.

Po pierwsze, organ I instancji w sposób zupełnie nieuprawniony pomija sens i wypacza pojęcie „urbanistycznej całości” obszaru analizowanego. W tym przypadku organ ten zakłamuje działania związane z realizowaną zabudową, dokonywane za jego zgodą.

Od momentu, kiedy ruszyła intensywna zabudowa w rejonie zawartym pomiędzy ulicami Trakt Napoleński, Szkolna, Bukowa, Jagodowa, Szamotulska, Radziwoja i Grzybowa Mrowinie to ten cały obszar winien być traktowany jako obszar analizowany właśnie z uwagi na to, że jest on objęty intensywną zabudową jednorodziną, która jest już zrealizowana i jest realizowana dalej w oparciu o wydane warunki zabudowy przez Gminę Rokietnica.

Oczywistym jest, że wybiórcze traktowanie jednych wnioskodawców wydawaniem decyzji odmownych a udzielanie zezwoleń innym inwestorom łamie w sposób oczywisty konstytucyjną zasadę równości wobec prawa.

Skoro powstaje zespół zabudowy wzdłuż nowo utworzonej ulicy Paryskiej to inwestor ma prawo do powoływania się na ten fakt, wskazując potencjalny sposób obsługi komunikacyjnej dla swego zamierzenia. Nowa analiza urbanistyczna musi zostać sporządzona po uwzględnieniu tych okoliczności. W związku z powyższym postępowanie przeprowadzone przez organ I instancji naruszało: art. 6 k.p.a., który stanowi, że organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa, art. 7 k.p.a., który stanowi, że w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności podejmują wszelkie kroki niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli oraz art. 77 §1 k.p.a., który wskazuje, że organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący zebrać i rozpatrzyć cały materiał dowodowy.” Założenia Projektu Planu Miejsowego wyłożonego ponownie do publicznego wglądu stoją w ewidentnej sprzeczności z powyższym stanowiskiem SKO. Zaproponowane w Projekcie parametry rażąco naruszają zasadę równości wszystkich wobec prawa, nie mówiąc już o istocie UPZP, którą określa art. 1 ust. 1:

„ Art. 1 ust. 1

Ustawa określa: 1) zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej, 2) zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy - przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę tych działań.” Mój Mocodawca wielokrotnie składał pisma w sprawie, odwołania, a nawet skargę na postępowanie Wójta. Niestety wszystkie działania były nieskuteczne i pozostawały bez reakcji. Tym razem winien zostać wyważony interes publiczny i prywatny zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwłaszcza poprzez równe traktowanie wszystkich.

Mając powyższe na uwadze w pierwszej kolejności wnoszę o:

➤ § 20 - ustalenie przeznaczenia terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej.

Uzasadnienie: Taka zmiana będzie kontynuacją standardu, jaki przyjęto na terenach sąsiednich objętych MPZP dla pierwszego etapu (m.in. ulice Głogowa, Tarninowa, Laskowa, Leszczynowa). W rozstrzygnięciu uwag z dnia 7 grudnia 2023 r. wskazano, że ta zmiana byłaby sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica. Rada stwierdziła, że tylko zabudowa jednorodzinna wolnostojąca zapewni zachowanie ładu przestrzennego. Powyższe twierdzenie pozostaje w sprzeczności z ustaleniami studium oraz w kontekście już uchwalonego w pierwszym etapie planu miejscowego dla terenów pozostających w bezpośrednim sąsiedztwie z terenami należącymi do pana *osoba fizyczna*. Tereny wzdłuż ulic Głogowej, Tarninowej, Laskowej czy Leszczynowej, są oznaczone w studium tym samym symbolem co teren, na którym znajduje się Nieruchomość mojego Mocodawcy, mianowicie M-09MN. Dziwi więc fakt, iż dla powyższych ulic plan miejscowy z pierwszego etapu uwzględnia możliwość zabudowy bliźniaczej, natomiast Projekt dla etapu drugiego wyklucza takie rozwiązanie, skoro oba tereny w studium objęte są tym samym symbolem. Mamy do czynienia z tym samym terenem w studium, na którego założenia Gmina powołuje się w rozstrzygnięciu uwag złożonym w ramach pierwszego wyłożenia Projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z obowiązującym w studium standardem oznaczeń przeznaczenia terenu, symbol MN, jakim oznaczone są tereny należące do mojego Mocodawcy należy rozumieć jako tereny zabudowy jednorodzinnej, ciągłej lub rozproszonej. W studium nie ma natomiast oznaczenia przeznaczenia terenu MJ, a więc zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolnostojącej. Zapis Projektu Planu Miejscowego w tym zakresie zawęży więc możliwości wynikające z ustaleń studium, podczas gdy przy uchwalaniu I etapu planu zostały one zachowane. Ponadto Rada Gminy w uzasadnieniu do rozstrzygnięcia uwag podając, iż takie podejście służy wzmocnieniu egzekwowania ładu przestrzennego, podczas gdy na wszystkich terenach wokół dopuszcza szerokie możliwości, nie jest wiarygodna w motywach swoich rozstrzygnięć. Nie ma bowiem powodu, dla którego nie można rozszerzyć przeznaczenia terenu do zabudowy bliźniaczej, skoro na innych działkach, które zostały objęte etapem pierwszym uchwalenia planu takie przeznaczenie występuje i w przypadku wydawania decyzji o warunkach zabudowy znalazłyby się one w obszarze analizy;

➤ § 21 ust. 4 pkt 1 - dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o minimalnej powierzchni: dla budynku jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m², dla budynków w zabudowie bliźniaczej 500 m².

Uzasadnienie: Zaproponowana w tym punkcie zmiana jest konieczna, gdyż to właśnie kwestia minimalnej powierzchni działek wydzielonych jest najbardziej niekorzystną z punktu widzenia właścicieli obszarów oznaczonych symbolami 1MJ-5MJ. Dla porównania obszary oznaczone symbolami 6MJ-10MJ, które są również projektowane w przedmiotowym Planie, przyjmują 800m². Z kolei plany miejscowe dla terenów sąsiednich dopuszczają wydzielenie działek budowlanych o minimalnej powierzchni nawet 200m². Właśnie takie zróżnicowanie powierzchni działek zaburza ład przestrzenny. Patrząc na obszar z lotu ptaka ujrzymy dysproporcję w wyznaczeniu powierzchni działek, przy czym należy wskazać że Nieruchomość mojego Mocodawcy znajduje się dokładnie w środku tego obszaru. Fakt istnienia małych działek wokół determinuje zabudowę skoncentrowaną. Wyznaczenie większych działek na terenie należącym do Pana *osoba fizyczna* tej intensywności nie zmniejszy. Zrodzi natomiast liczne trudności, głównie przy sprzedaży działek. Proponowana przez mojego Mocodawcę minimalna wielkość działek po podziale jest rozwiązaniem racjonalnym, zarówno z punktu widzenia Gminy, jak i właścicieli. Ponadto kształt oraz powierzchnia Nieruchomości idealnie umożliwia wydzielenie działek o powierzchni 600m², również ze względu na dostęp do drogi z każdej strony;

➤ § 21 ust. 1 pkt 2 - wyznaczenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy wynoszącego 25%.

Uzasadnienie: Obecnie wskaźnik ten wynosi 20%, co godzi w pojęcie równości wszystkich wobec prawa, z uwagi na fakt, iż dla terenów sąsiednich oznaczonych w Projekcie symbolami 6MJ, 7MJ, 8MJ, 9MJ, 10MJ, nie wyznaczono maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy. Reasumując, właściciel działki na terenie 2MJ może zabudować maksymalnie 1/5 powierzchni swojej nieruchomości, natomiast sąsiadowi z terenów 6MJ-10MJ pozostawia się w tym aspekcie absolutną dowolność. Wobec tego okazuje się, że Rada Gminy nie do wszystkich terenów stosuje założenia studium. Ponadto jeśli pozostawiony miałby być wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 20% to należałoby zdecydowanie dopuścić działki o mniejszej powierzchni tak, aby zmniejszyć dysproporcje pomiędzy regulacją obecnie procedowanego planu z planem już uchwalonym w etapie pierwszym;

➤ § 16 ust. 2 pkt 1 – ustalenie szerokości pasa drogowego 1KDW oraz 2KDW na 12 metrów wraz z zaprojektowaniem miejsc postojowych wzdłuż dróg.

Uzasadnienie: Uznanie, iż zaprojektowanie dróg wewnętrznych o szerokości 10m jest wystarczające dla realizacji podstawowych jej elementów w postaci jezdni czy chodnika jest niezasadne. W ostatnich latach liczba samochodów na polskich drogach znacząco się zwiększyła. Obecnie za standard przyjmuje się, że na jedno gospodarstwo domowe przypadają średnio dwa samochody. Problem z brakiem możliwości znalezienia miejsca parkingowego jest zjawiskiem powszechnym, zarówno w miastach, jak i w mniejszych miejscowościach. Przy intensywnej zabudowie, jaka jest wokół terenu mojego Mocodawcy, należy się spodziewać kłopotów z parkowaniem. Już na etapie sporządzania projektu Planu Miejscowego należy wziąć pod uwagę konsekwencje, jakie może nieść za sobą brak odpowiedniej infrastruktury w tym aspekcie. Zmiana szerokości wskazanych dróg wewnętrznych w celu usytuowania wzdłuż nich miejsc postojowych dla samochodów powinna być elementem podstawowym.

Ponadto wnoszę o:

➤ § 21 ust. 1 pkt 3 – określenie intensywności maksymalnej nieprzekraczającej 0,50.

Uzasadnienie: Powyższa uwaga ma znaczenie w kontekście braku wyznaczenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na gruntach sąsiednich symbol 6MJ-10MJ. W tym wypadku możliwość zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy oznacza jednocześnie zwiększenie tego wskaźnika;

➤ § 21 ust. 2 pkt 1 – dopuszczenie zabudowy bliźniaczej.

Uzasadnienie: Dopuszczenie zabudowy bliźniaczej implikuje konieczność zmiany Projektu w tym punkcie. Należy ponownie podkreślić, iż zarówno studium jak i zabudowa na obszarach sąsiednich pozwalają na taką zmianę;

➤ § 21 ust. 2 pkt 4 - ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9,00m.

Uzasadnienie: Obecny Projekt zakłada 8,50m, co wciąż jest odstępstwem od przyjętej reguły w sąsiednim obszarze. Raz jeszcze odwołać się należy do terenów z MPZP dla etapu pierwszego, gdzie na obszarze oznaczonym symbolami 18MN-21MN maksymalna dopuszczalna wysokość wynosi 9,00m. Natomiast dla obszaru o symbolach 23MN, 24MN, 26MN, 27MN jest to aż 9,50m. Należy podkreślić, że pozostawienie wysokości kondygnacji na poziomie 8,50m nie przyniesie żadnych korzyści z punktu widzenia zachowania ładu przestrzennego. Wyższa wysokość daje większe możliwości przyszłemu właścicielowi działki w kontekście projektu i budowy domu. Zapewnia to wygodniejszą zabudowę, m.in. w odniesieniu do budowy użytkowego poddasza czy też antresoli;

➤ § 21 ust. 2 pkt 5 – ustalenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku w zabudowie bliźniaczej do 6,5 m.

Uzasadnienie: Zaproponowane rozwiązanie pozostaje aktualne w kontekście umożliwienia zabudowy bliźniaczej;

➤ § 21 ust. 2 pkt 6 – dopuszczenie krycia budynków dachami o dowolnej geometrii oraz dopuszczenie stosowania dachów płaskich w przypadku budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych. Uzasadnienie: W sytuacji gdzie dopuszcza się stosowanie dachów płaskich w przypadkach budynków jednokondygnacyjnych, analogiczne rozwiązanie w stosunku do budynków dwukondygnacyjnych jest zrozumiałe;

➤ § 21 ust. 2 pkt 11 - dopuszczenie krycia budynków dachami o dowolnej geometrii.

Uzasadnienie: W przypadku umożliwienia budowy budynku mieszkalnego z dachem o dowolnej geometrii uzasadnione jest zezwolenie na pokrycie identycznym dachem budynku gospodarczego.

Podsumowując Nieruchomość Pana *osoba fizyczna* znajduje się w okolicy, gdzie zabudowa powinna przybrać formę najbardziej intensywną, ponieważ okalające ją tereny również charakteryzują się wysoką intensywnością zabudowy. Zasadą jest, że rozproszenie zabudowy powinno zmierzać w kierunku obrzeży miejscowości, a nie w miejsce wokół którego teren jest już intensywnie zabudowany.

Mój Mocodawca jest przekonany, iż zaproponowane zmiany są korzystne zarówno z punktu widzenia właścicieli nieruchomości, potencjalnych inwestorów, a co najważniejsze mieszkańców Gminy. Mając na uwadze przytoczone w piśmie argumenty oraz odwołując się do silnie umocowanych w polskim ustawodawstwie uprawnień właścicielskich zwracam się z uprzejmym wnioskiem o uwzględnienie złożonych uwag.

1 Wyrok WSA w Bydgoszczy z 8.12.2008 r., II SA/Bd 696/08, LEX nr 495691.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 8.

(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w następującym zakresie:

1. dopuszczenia zabudowy bliźniaczej, z uwagi na fakt iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny wskazuje, że zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej. Wyłącznie taka forma zabudowy, łącznie z innymi parametrami zabudowy ma na celu wzmocnienie egzekwowania ładu przestrzennego.

2. Wydzielania działek o minimalnej powierzchni 600m², a dla zabudowy bliźniaczej 500m². Polityka przestrzenna gminy, w celu stanowienia ładu przestrzennego zakłada stopniowe zmniejszanie gęstości zabudowy począwszy od części centralnych Rokietnicy w kierunku terenów peryferyjnych położonych bliżej doliny Samicy Pamiątkowskiej. Założenie to realizowane jest poprzez ustalanie większych powierzchni działek budowlanych dla kolejnych (oddalających się od centrum) kwartałów zabudowy. Wskazana powierzchnia 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie wpisuje się we wskazane założenia, z kolei 500 m² dla zabudowy bliźniaczej wyklucza się również z uwagi na fakt, że zabudowa ta jest formą niedopuszczoną.

3. Zmiany szerokości drogi 1KDW i 2KDW z 10m na 12m. Szerokość 10m dla dróg wewnętrznych w badanym rejonie uznaje się wystarczającą dla realizacji co najmniej podstawowych jej elementów, tj. jezdni, chodników. Drogi te nie stanowią strategicznego charakteru dla obsługi obszarów inwestycyjnych w badanym rejonie, a ponadto zwiększanie ich szerokości zmniejszyłoby głębokości sąsiadujących z nimi kwartałów przeznaczonych pod zabudowę, co mogłoby utrudnić racjonalne wydzielanie poszczególnych nieruchomości na zasadach podziałowych ustalonych w projekcie planu.

4. Zmiany maksymalnej intensywności zabudowy z 0,35 na 0,50, w konsekwencji nie zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy, z uwagi na fakt iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny wskazuje, że podstawowy wskaźnik intensywności zabudowy na przedmiotowych terenach nie powinien być wyższy niż 20%.

5. Zmiany maksymalnej wysokości zabudowy z 8,5 m na 9m, uznając wysokość 8,5 m za wystarczającą dla realizacji zabudowy dwukondygnacyjnej.

6. Dopuszczenia maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, ze względu na niedopuszczenie takiej formy zabudowy.

7. Dopuszczenia stosowania dachów o dowolnej geometrii mogłyby wprowadzać w omawianej przestrzeni niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny w tym wprowadzić geometrie które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Ponadto ustalenie odpowiednich rodzajów możliwych do zastosowania dachów i ich parametrów, łącznie z innymi parametrami zabudowy i zagospodarowania terenów ma na celu wzmocnienie egzekwowania ładu przestrzennego w granicach obszaru planu.

§ 9.

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osoby fizyczne reprezentowane przez radcę prawnego, w ustawowo określonym terminie **drugiego wyłożenia** do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

Działając w imieniu moich mandantów – *osoby fizyczne*, na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, które załączam do niniejszego pisma, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z obwieszczeniem (o numerze RZP.6721.9.2022) o wyłożeniu do publicznego wglądu przez wójta Gminy Rokietnica projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 2, niniejszym wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja - etap 2 przedstawione w dalszej części pisma.

Dane dotyczące nieruchomości: KW: P0 xxxx

Adres: Mrowino

Nr działki:

1)323/24 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/24

2)323/31 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/31

Proponowany sposób zagospodarowania:

Pod tereny zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej UK/ZP i 2U/ZP, a także terenów zieleni urządzonej 1ZP

Jednocześnie wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja - etap 2 poprzez ustanowienie na działkach 323/31 i 323/24 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, analogicznie do sąsiedniego terenu oznaczonego w planie 4MJ, co jest zgodne z Uchwałą Nr LV/455/2022 Rady Gminy Rokietnica z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (dalej jako: studium).

Równocześnie informuję, że w imieniu moich mandantów złożyłem dnia 8 marca 2024 r. wniosek o udostępnienie protokołu oraz nagrania ze spotkania publicznego, które odbyło się 5 marca 2024 r.

18 marca 2024 r. otrzymałem informację telefoniczną, że protokół nie jest jeszcze gotowy i istnieje możliwość, że nie zostanie ukończony w ustawowym terminie 14 dni, ponieważ termin na jego przygotowanie może zostać przedłużony. Mając to na uwadze, w niniejszym piśmie składam zastrzeżenie, że uwagi moich mandantów mogą zostać rozszerzone po otrzymaniu protokołu.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE

Uchwałą XLIX/479/2006 z dnia 20.10.2006 r. Rada Gminy Rokietnica przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej jako: MPZP z 2006 r.), w którym działki moich mandantów:

1)323/24 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/24,

2)323/310 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/31

były przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1. Plan z 2006 r. nie został opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego i zatem nie wszedł w życie.

W obecnym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do

ul. Radziwoja - etap 2 działki moich mandantów (dalej także jako: projektowany MPZP lub projekt MPZP):

1)323/24 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/24,

2)323/310 identyfikatorze 302113_2.0006.323/31

zostały przeznaczone pod teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej UK/ZP i 2U/ZP, terenów zieleni urządzonej 1ZP, a także dróg 3KDD, 4KDD i 5KDD.

W MPZP z 2006 r., po przeprowadzeniu procedury planistycznej, uznano, że najlepszym przeznaczeniem dla w/w działek moich mandantów będzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obecnie moi mandanci zostali pozbawieni możliwości dysponowania swoją nieruchomością w sposób uniemożliwiający im realizowanie ich prawa do dysponowania własną nieruchomością w pełni wykorzystując możliwości obrotu i zarządzania nieruchomością.

Struktura zagospodarowania nieruchomości moich mandantów pod kątem różnych form użytkowania w porównaniu do ogólnej powierzchni prezentuje się w projekcie MPZP następujący sposób:

- ZP 1- około 59%,
- UK/ZP - około 11%,
- 2U/ZP - około 12%,
- Drogi 4KDD, 3KDD, 5KDD - łącznie około 18%.

Ponadto mając powyższe na uwadze należy wskazać, że nie ma żadnego uzasadnienia dla planowanego poszerzenia ulicy Głogowej, początkowo zaprojektowanego w fazie 1 MPZP na działce numer 794 jako droga 7 KDD o szerokości 12 metrów.

W obecnie procedowanej fazie 2, planowane jest poszerzenie o 10 metrowy pas działek należących do moich mandantów (numer 323/24 i 323/31) jako droga 4KDD, co skutkować będzie, iż ulica Głogowa osiągnie łączną szerokość 22 metrów. Nie ma żadnych racjonalnych podstaw dla takiego poszerzenia wspomnianej drogi, szczególnie że dokonywane jest to kosztem praw własnościowych moich mandantów do ich nieruchomości.

Powyższe jednoznacznie wskazuje, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja- etap 2 ogranicza prawo moich mandantów do zagospodarowania terenu, do którego mają tytuł prawny w sposób niedopuszczalny.

Rada gminy w projekcie MPZP ingeruje w sposób niedopuszczalny i nieuzasadniony w prawo własności do nieruchomości moich mandantów, które jest zdefiniowane w art. 140 Ustawy z 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (dalej: k.c.) i chronione na podstawie art. 2, art. 21 i art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Taka ingerencja stanowi podstawę stwierdzenia nieważności planu miejscowego w przypadku jego uchwalenia. Na całej nieruchomości moich mandantów, jako jedynych właścicieli nieruchomości w Mrowinie na obecnym etapie procedowania projektu MPZP, zaprojektowano bowiem zieleni urządzonej, teren usługowy i usług sakralnych.

Przyjęte w projekcie MPZP rozwiązanie powoduje, że nierównomiernie jest ważony interes publiczny i prywatny moich mandantów, gdyż projekt MPZP nie pozwala w ogóle na nieruchomościach moich mandantów na zabudowę mieszkaniową, a przewiduje tylko na ok. 12% (z maksymalną powierzchnią zabudowy 25%) ewentualną zabudowę pod drobne usługi. Stworzenie alternatywnej możliwości zabudowy pod drobne usługi na niewielkiej powierzchni nieruchomości nie rozwiązuje problemu, ponieważ Rokietnica jest już bardzo nasycona tego typu usługami, ponadto odległość od istniejącej zabudowy handlowo- usługowej jest niewielka (ok. 700m), więc również i ten fragment działki będzie nie łatwo racjonalnie wykorzystywać, przez co stanie się on trudno zbywalny.

Proponujemy w projekcie planu MPZP przeniesienie zaprojektowanych terenów zieleni urządzonej oraz usługowej i usług sakralnych UK/ZP i 2U/ZP oraz 1 ZP na teren:

a) działki 323/12 o pow. ponad 23 ha, z której można by wydzielić przestrzeń zieleni urządzonej; przeniesienie terenów zieleni urządzonej i usługowej na część działki 323/12 ma tę zaletę, że będzie tworzyć jedną całość funkcjonalną z terenem usług drobnych i zieleni urządzonej UD/ZP i ZP1 zaprojektowanych w etapie 1 Planu, wzdłuż ulicy Cedrowej na częściach działek m.in. 323/46, 323/47, 323/48 323/49; ponadto przeniesienie ich w to miejsce spowoduje oddalenie części usługowej od obecnej zabudowy tego typu w rejonie Traktu Napoleońskiego albo

b) wzdłuż projektowanej drogi 1KDD lub 5 KDD, tak aby ważony był interes społeczny i była równa partycypacja właścicieli innych nieruchomości w terenach oddanych pod cele publiczne.

Należy wskazać, że zaprojektowanie terenów zieleni urządzonej oraz usługowej i usług sakralnych UK/ZP i 2U/ZP oraz 1 ZP na nieruchomości moich mandantów zaledwie w odległości ok. 700 m od kościoła, hali sportowej i nowoczesnego zespołu boisk, parku park za Orlenem i Polaną Rumpuciówą jest nieuzasadnionym naruszeniem zasady proporcjonalności i równowagi o czym szerzej w dalszej części niniejszego pisma.

Należy podkreślić, iż podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 5 marca 2024 r. na pytanie,

czy takie zaplanowanie zagospodarowania terenu jest uzasadnione konkretnymi planami wybudowania parku, boisk sportowych, bieżni, przedstawiciele gminy odpowiedzieli, że nie ma obecnie żadnych konkretnych planów i jest to jedynie rezerwacja terenu na przyszłość.

Moi mandanci zgłaszają sprzeciw wobec tak radykalnej zmiany planowanego przeznaczenia należącej do nich nieruchomości, która uniemożliwia wykorzystanie w przyszłości do celów inwestycyjnych pod budownictwo mieszkaniowe, tak jak to ma miejsce w przypadku innych nieruchomości na przedmiotowym obszarze. Takie działania jest bardzo krzywdzące, a nawet dyskryminujące, ponieważ dotyczy wyłącznie nieruchomości moich mandantów.

UZASADNIENIE PRAWNE

Rada gminy uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej: plan miejscowy) musi kierować się powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności Ustawą z 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: u.p.z.p.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z ustaleniami studium i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, a ich projekty wykonuje się m.in. zgodnie z zapisami studium (art. 9 ust. 4 i art. 15 ust. 1 u.p.z.p.). Plan miejscowy jest uchwalany przez radę gminy m.in. po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium (art. 20 ust. 1 u.p.z.p.).

W niniejszej sprawie Uchwałą XLIX/479/2006 z dnia 20.10.2006 r. Rada Gminy Rokietnica przyjęła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (dalej jako: MPZP z 2006 r.), w którym działki moich mandantów:

- 1)323/24 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/24,
- 2)323/310 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/31

były przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN1. Plan z 2006 r.

Natomiast w obecnym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Rakietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja - etap 2 działki moich mandantów:

- 1)323/24 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/24,
- 2)323/310 o identyfikatorze 302113_2.0006.323/31

zostały przeznaczone pod teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej UK/ZP i 2U/ZP, a także terenów zieleni urządzonej 1ZP.

Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego. W niniejszej sprawie rada gminy nadużywa swoich uprawnień raz projektując na nieruchomości moich mandantów teren zabudowy mieszkaniowej a następnie zmieniając całkowicie bezzasadnie na teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej. Należy także wskazać, że naruszenie ustaleń studium, musi zostać uznane za istotne

naruszenia zasad uchwalania planu miejscowego (wyrok NSA z 18.11.2020 r., II OSK 2169/18).

W niniejszej sprawie rozbieżność w stosunku do projektu planu MPZP z 2016 r. wzbudza uzasadnione wątpliwości co do zgodności projektowanego MPZP ze studium.

Zgodnie z założeniami rozwojowymi ze studium podstawowe kierunki rozwojowe definiowane w studium są związane z zapewnieniem zasobów mieszkaniowych odpowiednich do zakumulowania potencjalnego rozrostu jednostki osadniczej. W studium wskazano, że należy podkreślić, że dynamika populacyjna Mrowina należy do średnich, ale Mrowino posiada znacznie korzystniejsze (pod względem społecznym i przyrodniczym) możliwości rozwoju terenów zurbanizowanych.

W przeznaczeniu terenów w studium dla znacznej części obszaru Mrowina określono następujące profile przeznaczenia terenów - funkcje dominujące:

MJ - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej

MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zwarta lub rozproszona.

W projekcie MPZP nieruchomość moich mandantów została przeznaczona na cele sprzeczne ze studium i w sposób uniemożliwiający korzystanie z nieruchomości zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa własności.

W granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy jaką jest nieruchomość zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać z niej pożytki i inne dochody. W tych samych granicach może rozporządzać nieruchomością (art. 140 k.c.).

Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności a wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem (art. 64 ust. 3 i art. 21 ust. 2 Konstytucji RP).

Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP).

Każda regulacja zawarta w planie miejscowym wprowadzająca zakaz określonego wykorzystania nieruchomości, do której przysługuje tytuł prawny w postaci prawa własności lub prowadząca w inny sposób do ograniczenia możliwości korzystania z niej, której właściciel musi się wbrew własnej woli podporządkować, prowadzi do naruszenia prawa własności, chronionego konstytucyjnie oraz przez art.

140 k.c. Skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalany jest na podstawie delegacji ustawowej (ma swoje źródło w ustawie), to ograniczenia w prawie własności wprowadzane tym planem są prawnie dopuszczalne. Ustalenia planu mogą ograniczać własność i takie regulacje nie stanowią naruszenia prawa, o ile dzieje się to z poszanowaniem prawa, w tym chronionych wartości konstytucyjnych - również zasady proporcjonalności (wyrok WSA we Wrocławiu z 25.04.2013 r., II SA/Wr 134/13).

W niniejszej sprawie została naruszona zasada proporcjonalności. Art. 31 ust. 3 Konstytucji wyrażający zasadę proporcjonalności, stanowił przedmiot analizy Trybunału Konstytucyjnego, który w wyroku z dnia 16 kwietnia 2002 r. (SK 23/01, OTK ZU 2002, nr 3/A, poz. 26), wskazał, że zasada ta oznacza wymóg każdorazowego stwierdzenia potrzeby ingerencji w danym stanie faktycznym w sferę praw lub wolności, przy uwzględnieniu konieczności stosowania takich środków prawnych, które służą realizacji zamierzonych celów.

Przepis art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p. wskazujący na obowiązek uwzględnienia w czynnościach planowania i zagospodarowania przestrzennego prawa własności stanowi wyraźne i oczywiste podkreślenie konieczności przestrzegania konstytucyjnej ochrony własności. W kontekście powyższego, wskazuję, że przeznaczenie całej nieruchomości moich mandantów pod teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej nie zostało w żaden sposób uzasadnione, w szczególności

nie wskazano wartości, którym wprowadzenie takiego ograniczenia miałyby służyć.

Wprowadzone przeznaczenie nieruchomości moich mandantów pod teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej w projekcie MPZP nie jest niezbędne i konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów, tj. by celów tych nie można osiągnąć za pomocą innych środków prawnych, a nadto aby ograniczenie w sposobie korzystania z prawa własności nieruchomości poprzez jej przeznaczenie pod teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej cechowała proporcjonalność.

W doktrynalnym ujęciu wymóg proporcjonalności zwany jest także zakazem nadmiernej ingerencji i oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności

w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Kancelaria Sejmu, Warszawa 2008, s. 27-28).

Biorąc powyższe pod uwagę, uzasadnione pozostaje stwierdzenie, że przyjęte przez Radę Gminy w Rokietnicy rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione jakiegokolwiek uzasadnienia, co z kolei czyni właściwym i usprawiedliwionym stwierdzenie, że Rada Gminy przekracza granice przyznane jej władztwo planistyczne.

Samodzielność planistyczna gminy nie ma bowiem charakteru nieograniczonego i absolutnego. Przysługujące gminie władztwo planistyczne nie oznacza dowolności ustalania przeznaczenia terenów położonych na jej obszarze. Rada uchwalając miejscowy plan pozostaje związana obowiązującymi przepisami prawa. Uprawnienie gminy do ustalenia przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania nie może być nadużywane. Prawnym wadliwymi ustaleniami planu są więc nie tylko te, które naruszają prawo, lecz także te, które są wynikiem nadużycia przyznanych gminie uprawnień.

Autonomiczność decydowania o sposobie przeznaczenia i zagospodarowania terenu przyznana gminie na mocy art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 6 ust. 1 u.p.z.p. nie może pozostawać w oderwaniu od racjonalnego działania gminy, sprowadzając się do przyjmowania optymalnych rozwiązań mających na celu z jednej strony - dbałość o rozwój, z drugiej zaś - poszanowanie praw właścicieli poszczególnych nieruchomości. Dokonane zaś przez Radę Gminy Rokietnica czynności planistyczne wskazują na istotne naruszenie określonej powyżej zasady proporcjonalności i nadużycie władztwa planistycznego gminy

(art. 3 ust. 1 i art. 6 ust. 1 u.p.z.p.), a tym samym naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu, implikujące - w myśl art. 28 u.p.z.p. - nieważność kwestionowanych ustaleń planu.

Jak już wspomniano zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla bezpieczeństwa lub porządku publicznego bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Ingerencja w sferę prawa do nieruchomości (własności, użytkowania wieczystego) musi zatem pozostawać w racjonalnej, odpowiedniej proporcji do wskazanych celów (wyrok NSA z dnia 4 stycznia 2010 r., sygn. akt II OSK 1708/09, nsa.gov.pl).

Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów jakie występują w danej sprawie. Istota działania zasady wyważenia przeciwstawnych interesów opiera się na prawidłowej realizacji dwóch elementów tej zasady: wyważania wartości interesów i rezultacie wyważania. Jeżeli nie doszło do wyważania interesów lub bezpodstawnie przyjęto regułę dominacji któregośkolwiek z interesów - zasada ta zostaje naruszona. Dokonując zatem ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli, rada gminy powinna bezwzględnie kierować się zasadą proporcjonalności, rozumianą jako zakaz nadmiernej w stosunku do chronionych wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostek.

Istota działania zasady wyważania przeciwstawnych interesów opiera się na prawidłowej realizacji dwóch elementów tej zasady: wyważaniu wartości interesów i rezultacie wyważania (wyrok NSA z 19.06.2008 r., II OSK 437/08). W razie kolizji przyznanie prymatu jednemu interesowi ponad drugim (w szczególności interesu publicznego ponad interesem indywidualnym) skutkuje koniecznością porównania za każdym razem wartości chronionych z tymi, które z powodu ustanowionej regulacji mają ulec ograniczeniu. W konsekwencji uczynienie jednego z interesów nadrzędnym, wymaga szczególnej rozważliwości i szczególnie pieczołowitego umotywowania przez organ uchwalający plan miejscowy (por. wyrok WSA w Gliwicach z 26.01.2015 r., akt II SA/GI 1211/14). Ingerencja gminy w prawa właścicielskie jest wyjątkiem od zasady nienaruszalności własności przez władze publiczne. Każde wyznaczenie w planie miejscowym dodatkowych ograniczeń wykonywania prawa własności, musi być szczegółowo, profesjonalnie i wiarygodnie uzasadnione. Ograniczenia te nie mogą być interpretowane rozszerzająco (wyrok NSA z 5.12.2012 r., II OSK 1407/11). Oznacza to konieczność dbania o właściwe ustalenie proporcji pomiędzy ochroną interesu publicznego z jednej strony a ograniczeniem prywatnych interesów właścicieli z drugiej (wyrok WSA w Białymstoku z dnia 28 lutego 2008 r., 8ygn.. Akt II SA/Bk 42/08, publ. LEX nr 483139). Ingerencja w sferę prawa własności musi bowiem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których plan wprowadza określone ograniczenia. Gdy skala ingerencji w prawo własności nie znajduje jak w niniejszej sprawie żadnego uzasadnienia w interesie publicznym i jest w stosunku do niego nierzeczywista i nieproporcjonalna, należy mówić o nadużyciu władztwa publicznego.

Władztwo planistyczne gminy - pojmowane w świetle art. 3 ust. 1 art. 6 ust. 1 u.p.z.p. jako prawo legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności nieruchomości w drodze stanowienia planów miejscowych - nie jest władztwem absolutnym (nieograniczonym), niepodlegającym żadnej kontroli i legitymizującym podejmowanie działań arbitralnych. Innymi słowy, władztwo to nie może być traktowane jako nieumotywowana przekonywująco ingerencja gminy w prawa właścicielskie.

Ingerencja ta jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny z uprawnieniami właścicielskimi (wyrok WSA w Poznaniu z 13 grudnia 2018 r., IV SA/Po 897/18).

Brzmienie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie wskazuje, że "interes publiczny" nie uzyskał prymatu pierwszeństwa w odniesieniu do interesu jednostki. Rozwiązania prawne przyjęte w ustawie opierają się na zasadzie równowagi interesu ogólnopaństwowego, interesu gminy i interesu jednostki. Oznacza to obowiązek rozważnego wyważenia praw indywidualnych (interesów obywateli) i interesu publicznego, co ma szczególne znaczenie w przypadku kolizji tych interesów.

Organy planistyczne w niniejszej sprawie nie sprostają powyższemu wymogowi, przede wszystkim z tego względu, że nie wyważyły interesów moich mandantów, którzy jako jedyni właściciele nieruchomości zostali pokrzywdzeni w ten sposób, że ich nieruchomość została całkowicie przeznaczona pod teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej.

Organy gminy naruszyły zasadę równości. W świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego istota tej zasady wyraża się w nakazie jednakowego traktowania podmiotów prawa w obrębie określonej klasy (kategorii). Wszystkie podmioty prawa charakteryzujące się w równym stopniu daną cechą istotną (relewantną) powinny być traktowane równo a więc bez różnicowań zarówno dyskryminujących jak i faworyzujących. W orzeczeniu z dnia 9 grudnia 2008 L (sygn. akt SK 43/07) Trybunał Konstytucyjny wyjaśniał, że ocena regulacji prawnej z punktu widzenia zasady równości wymaga rozważania trzech kwestii. Po pierwsze - czy można wskazać wspólną cechę istotną uzasadniającą równe traktowanie podmiotów prawa; po drugie - czy prawodawca różnicuje podmioty mające wspólną cechę istotną, jeżeli tak to wprowadza odstępstwo od zasady równości; po trzecie czy ustanowione różnicowanie podmiotów podobnych jest dopuszczalne. W niniejszej sprawie niewątpliwie kwestionowanym przeznaczeniem nieruchomości moich mandantów zróżnicowano sytuację prawną właścicieli nieruchomości położonych w okolicach nieruchomości moich mandantów, na których nie nałożono ograniczeń nawet w niewielkim stopniu tak dużych jak na moich mandantów. Wprowadzając na nieruchomości moich mandantów teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej organy gminy przekroczyły granice władztwa planistycznego i naruszyły wskazane zasady konstytucyjne zwłaszcza zasadę proporcjonalności i równości. Przekroczenie władztwa planistycznego stanowi naruszenie zasad sporządzania planu (art. 28 ust. 1 u.p.z.p.).

Gmina ustalając, przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, zobowiązana jest ważyć interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla przykładu nie znajduje wystarczającego uzasadnienia w przepisach u.p.z.p. wprowadzenie przez plan miejscowy ograniczenia dotyczącego swobody zagospodarowania terenu poprzez przeznaczenie części nieruchomości pod drogę wewnętrzną, która przebiega przez środek nieruchomości (wyrok WSA w Warszawie z 30.06.2020 L, IV SA/Wa 204/20). W niniejszej sprawie nie znajduje zaś uzasadnienia przeznaczenie nieruchomości moich mandantów pod teren zabudowy usługowej, usług sakralnych oraz terenów zieleni urządzonej. Ukształtowane przez naukę prawa pojęcie "władztwo planistyczne" oznacza uprawnienie gminy do władczego kształtowania sposobu zagospodarowania terenu na jej obszarze przez stanowione w tej mierze plany miejscowe. Nie posiada ono jednak charakteru nieograniczonego i nie oznacza pełnej swobody w określaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania poszczególnych obszarów. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się bowiem, oprócz szeregu elementów wymienionych w art. 1 ust. 2 u.p.z.p., także prawo własności. W art. 21 ust. 2, art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 3 Konstytucji RP dopuszczono ingerencję w sferę prawa własności, musi ona pozostać jednak w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. W demokratycznym państwie prawnym uzasadnieniem naruszenia zasady proporcjonalności i równości nie może być założenie, zgodnie z którym w razie alternatywy między naruszeniem interesu jednej osoby oraz naruszeniem interesów wielu osób zawsze wybiera się naruszenie interesu jednej osoby, gdyż jest to rozwiązanie bardziej uzasadnione społecznie i ekonomicznie (wyrok WSA w Opolu z 20.08.2020 r., II SA/Op 174/20). Przekroczenie przysługującego gminie władztwa planistycznego poprzez niezgodne z zasadą równości i zasadą proporcjonalności ograniczenie prawa własności nieruchomości stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego w rozumieniu art. 28 ust. 1 U.p.Z.p. skutkujące jego nieważnością (wyrok NSA z 3.07.2014 r., II OSK 240/13).

Zasada proporcjonalności nie jest jednoznacznie zdefiniowana. Jest ona jednak postrzegana jako dyrektywa adresowana do organów państwa, zgodnie z którą organy te czyniąc użytek z przyznanych kompetencji nie powinny ustanawiać nadmiernych ograniczeń w korzystaniu przez jednostkę z podstawowych praw i wolności (por. wyrok WSA w Warszawie z 23.05.2011 r., III SA/Wa 2482/10). Zasada proporcjonalności obejmuje więc wymóg doboru środków skutecznych, czyli rzeczywiście służących realizacji zamierzonych celów. Spośród możliwych środków należy wybierać najmniej uciążliwe dla jednostki. Ograniczenie danego prawa musi ponadto pozostać w odpowiedniej proporcji do celów, których ochrona uzasadnia ustanowienie tego ograniczenia (por. wyrok NSA z 27.01.2015 r., II OSK 1540/13).

2. Rozstrzygnięcie:

Uwaga częściowo nieuwzględniona rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 9.
(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Po przeanalizowaniu uwagi, w konsekwencji zaistniałej potrzeby przeprowadzenia dodatkowych analiz przestrzennych, zdecydowano o wyodrębnieniu części dotychczasowego zakresu Planu do odrębnego etapu. Tym samym tereny działek objętych uwagą (poza fragmentami dróg publicznych) zostały wyłączone z projektu planu, a uwaga zostaje nieuwzględniona (w bieżącej procedurze) w zakresie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową.

§ 10.

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

1. Treść uwagi:

Wnoszę uwagę do planu zagospodarowania przestrzennego Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, Szkolnej, Leśnej i Grzybowej oraz Mrowino do ul. Radziwoja. Miejscowy plan jest sporządzany przy działce nr. 11/132 której jestem właścicielem. Jestem rolnikiem i nie zamierzam w niedalekiej przyszłości zaprzestania produkcji rolnej na działce nr. 11/132. Dlatego wnoszę o oddalenie granic planu o 20m. od wyżej wymienionej działki. Motywuje to przepisami oraz zagwarantowaniem swobodnej działalności rolniczej dotyczącej stosowania nawozów oraz środków ochrony roślin zgodnie z przepisami. Nadmieniam także że do czasu działalności produkcji rolnej na działkach 11/132 i 11/134 nie będę wyrażał zgody na przejście jakichkolwiek infrastruktury.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 10.
(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Uwaga zostaje rozpatrzona wyłącznie dla działek lub ich części znajdujących się w granicach projektu planu. Granice planu na styecznej z granicą znajdującą się poza planem dz. 11/132 pozostawia się w niezmiennym przebiegu, a ustalenia planu pozostawia się zgodne z ustaleniami Studium (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, infrastruktura, zieleń).

§ 11.

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

1. Treść uwagi:

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja - etap 2, chciałam zakwestionować jedno z ustaleń przyjęte w projekcie planu miejscowego oraz wnieść uwagę. Piszę to w imieniu mojego męża i swoim – jesteśmy mieszkańcami Mrowina od ponad piętnastu lat. W pierwszej kolejności chciałam zaznaczyć,

że cieszymy się, że Państwo zajęliście się projektem tego planu i uważamy, że właśnie w ten sposób można w naszej gminie wprowadzić porządek przestrzenny. Plan ten zakłada, że działki przeznaczone pod zabudowę mieszkalną poczynając od centrum Rokietnicy będą miały coraz większą powierzchnię, co uważamy za słuszne. Wyłożony plan obejmuje pole (obecnie uprawne), które przylega bezpośrednio do naszej działki (działka na Osiedlu Zmysłowo, na planie nr 643, ul. Sobiesława 18).

W czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, w której uczestniczyłam w dniu 5 marca 2024 r. miałam okazję dowiedzieć się, że teren objęty planem nie będzie miał bezpośredniego połączenia drogami z Osiedlem Zmysłowo, co uważamy za zasadne i co jest dla nas ważne. Chciałam jednak zwrócić uwagę na pomysł wyznaczenia na działce 323/58 (o ile dobrze odczytuję z planu) terenu zabudowy usługowej oraz terenu zieleni urządzonej (1U/ZP). Uważamy, że nie jest to dobre miejsce na zabudowę usługową, zwłaszcza jeżeli ma ona zajmować znaczną powierzchnię - w projekcie uchwały Rady Gmina Rokietnica proponuje się zapis „1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa usługowa w tym również zabudowa drobnych usług i drobnego handlu, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m²” (par. 24 ust.1). W uchwale mowa jest również o maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 25% (par. 25, ust.1 pkt 2) oraz wysokości nieprzekraczającej 9 m (par. 25. ust. 2 pkt 3). Nie wyklucza to jednak powstania w tym miejscu w przyszłości uciążliwej zabudowy usługowej w rodzaju wielkopowierzchniowego obiektu handlowego. W naszej ocenie zaproponowana działka nie jest miejscem, gdzie tego typu działalność by się sprawdziła, tym bardziej biorąc pod uwagę istniejące w Rokietnicy obiekty handlowo-usługowe i możliwość wykorzystania drugiego w planie terenu zabudowy usługowej oraz terenu zieleni urządzonej (2U/ZP).

Proponujemy rezygnację z tego rodzaju zabudowy na działce 323/58 i rozszerzenie zabudowy 2MJ o tę powierzchnię - bliskość tego terenu powoduje ryzyko wysokiego wzrostu uciążliwości takiej aktywności nie tylko dla nas, ale również dla pozostałych mieszkańców ulicy Sobiesława i Swantibora, a nawet dla przyszłych mieszkańców tego terenu. Na terenie objętym planem nie ma obecnie żadnej zabudowy mieszkalnej - osoby, które zaplanują zakup w tym miejscu działki budowlanej będą znaly plan zagospodarowania przestrzennego i będą mogły świadomie podjąć decyzję o zakupie działki w określonym otoczeniu - kiedy my zamieszkaliśmy na ulicy Sobiesława, w tym miejscu miały być pola uprawne a co najwyżej w przyszłości zabudowa jednorodzinna. Proponujemy, aby pozostać właśnie przy tym rozwiązaniu. Można również w ostateczności zaplanować tam wyłącznie możliwość zabudowy drobnych usług i drobnego handlu, zamieniając w projekcie uchwały Rady Gmina Rokietnica zapis 2000m² na 250m².

Ponieważ dyskusja w dniu 5 marca 2024 r. była protokołowana, więc nie będę powtarzać tu pozostałych naszych uwag dotyczących tego terenu, które wówczas przedstawiłam. Licząc na akceptację powyższych uwag pozostajemy do dyspozycji w przypadku dalszej dyskusji.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: II.

(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Nie zakłada się rezygnacji z funkcji usługowej, mającej tu na celu uzupełnić podstawowy profil przeznaczenia terenu w tym rejonie, jakim to jest zabudowa mieszkaniowa. Zakłada się, że realizacja usług zaspokoi podstawowe potrzeby obecnych i przeszłych mieszkańców sąsiednich terenów. Jednocześnie wskazuje się, że zaplanowana dla omawianego terenu intensywność zabudowy, jej parametry oraz zauważalny wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej pozwoli uniknąć pojawiania się zabudowy, która to swą skalą mogłaby negatywnie oddziaływać na okolice tereny.

§ 12.

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

1. Treść uwagi:

Korzystając z uprawnień do wniesienia uwag zgłaszam poniższe uwagi:

- § 16 ust. 2 pkt 1 - ustalenie szerokości pasa drogowego 1KDW oraz 2KDW na 12 metrów z zaprojektowanymi miejscami postojowymi wzdłuż dróg przy jednoczesnym wprowadzeniu uwag dotyczących dopuszczenia zabudowy bliźniaczej dla terenu 1MJ, 2MJ oraz 3MJ (MN) oraz ustalenia minimalnej powierzchni nowopowstałych działek jak podają niżej;
- § 20 - Ustalić przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej.
- § 21 ust. 1 pkt 2 - wyznaczyć maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25% (adekwatnie do 7MJ)
- § 21 ust. 1 pkt 3 - określić intensywność maksymalną nieprzekraczającą 0,50;
- § 21 ust. 2 pkt 1 - dopuścić zabudowę bliźniaczą;
- § 21 ust. 2 pkt 4 - ustalić maksymalną wysokość do 9,00 m.;
- § 21 ust. 2 pkt 5 - ustalić maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku jednorodzinnego do 13 m., budynku w zabudowie bliźniaczej do 6,5 m.;
- § 21 ust. 2 pkt 6 - dopuszczenie krycia budynków dachami o dowolnej geometrii lub dopuszczenie stosowania dachów płaskich;
- § 21 ust. 2 pkt 11 - dopuszczenie krycia budynków dachami o dowolnej geometrii lub dopuszczenie stosowania dachów płaskich;
- § 21 ust. 4 pkt 1 - dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o minimalnej powierzchni: dla budynku jednorodzinnego wolnostojącego - 600 m², dla budynków w zabudowie bliźniaczej 500 m²;
- § 24 ust. 1 - zmiana przeznaczenia dominującego na teren 1MW/U/ZP, tj. możliwość wybudowania budynku 3-kondygnacyjnego, z poziomem "O" na "Usługi", oraz poziomami „1” i „2” z funkcją mieszkalną;
- § 25 ust. 1 pkt 3 - intensywność ustalić na 0,75 (w związku z uwzględnieniem uwagi o zabudowę 3-kondygnacyjną);
- § 25 ust. 2 pkt 2 - dopuścić budowę budynków do trzech kondygnacji nadziemnych;
- § 25 ust. 2 pkt 3 - zakazać przekraczania wysokości maksymalnej budynków wynoszącej 12m.;
- Rysunek planu - doprowadzić drogę 5KDW do 5 KDD w ten sam sposób, jak wszystkie inne drogi na planie;
- Rysunek planu - przesunąć obszar "IF" a okolicę terenów zieleni lub w miejscu poszerzenia którejś z dróg wewnętrznych(KDW);
- Rysunek planu w nawiązaniu do § 24 - rozważyć przeniesienie terenu 1U/ZP (po uwzględnieniu uwagi 1WM/U/ZP) na drugą stronę terenu 2MJ, przy głównej drodze 5KDD.

Uzasadnienie:

Mając na uwadze zagospodarowanie terenu najbliższego sąsiedztwa, tj. od ulicy Leśnej w kierunku północnym, uważam, że zaproponowane rozwiązania urbanistyczne dalece odbiegają od okolicznej, gęstej zabudowy. Nie sposób zrozumieć, dlaczego postanowiono nie tylko rozrzedzić istniejącą zabudowę ale również w sposób oczywisty zmienić funkcję mieszkaniową (zabudowę bliźniaczą). Uważam, że ściśle centrum miejscowości i gminy Rokietnica powinno kumulować zabudowę zapewniając dostawę ekonomicznie dostępnych nieruchomości, za czym przemawia nie tylko uzasadniony interes właścicielski, ale również stosunkowo niewielki obszar konieczny do zagospodarowania w niezbędną infrastrukturę. Takie rozwiązanie jest korzystniejsze dla tutejszego urzędu. Tymczasem nie sposób ulec wrażeniu, że Wójt w dalszym ciągu tworzy gęsto zurbanizowane osiedla na rubieżach obszaru gminy, co nie znajduje uzasadnienia i logiki a także naraża budżet gminy na nieuzasadnione i wysokie wydatki.

Mając na uwadze powyższe wnoszę jak we wstępie.

2. Rozstrzygnięcie:uwaga nieuwzględnionarozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 12.

(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w następującym zakresie:

1. Zmiany szerokości drogi 1KDW i 2KDW z 10m na 12m. Szerokość 10m dla dróg wewnętrznych w badanym rejonie uznaje się wystarczającą dla realizacji co najmniej podstawowych jej elementów, tj. jezdni, chodników. Drogi te nie stanowią strategicznego charakteru dla obsługi obszarów inwestycyjnych w badanym rejonie, a ponadto zwiększanie ich szerokości zmniejszyłoby głębokości sąsiadujących z nimi kwartałów przeznaczonych pod zabudowę, co mogłoby utrudnić racjonalne wydzielanie poszczególnych nieruchomości na zasadach podziałowych ustalonych w projekcie planu.

2. Na terenie 1MJ-5MJ:

- dopuszczenia zabudowy bliźniaczej, z uwagi na fakt iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny wskazuje, że zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej. Wyłącznie taka forma zabudowy, łącznie z innymi parametrami zabudowy ma na celu wzmocnienie egzekwowania ładu przestrzennego.

- zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% na 25%, z uwagi na fakt iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny wskazuje, że podstawowy wskaźnik intensywności zabudowy na przedmiotowych terenach nie powinien być wyższy niż 20%.

- zmiany maksymalnej intensywności zabudowy z 0,35 na 0,50, w konsekwencji nie zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy z przyczyn ww.

- zmiany maksymalnej wysokości zabudowy z 8,5m na 9m, uznając wysokość 8,5m za wysokość wystarczającą dla realizacji zabudowy dwukondygnacyjnej.

- dopuszczenia maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, ze względu na niedopuszczenie takiej formy zabudowy.

- dopuszczenia stosowania dachów o dowolnej geometrii mogłyby wprowadzać w omawianej przestrzeni niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny w tym wprowadzić geometrie które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Ponadto ustalenie odpowiednich rodzajów możliwych do zastosowania dachów i ich parametrów, łącznie z innymi parametrami zabudowy i zagospodarowania terenów ma na celu wzmocnienie egzekwowania ładu przestrzennego w granicach obszaru planu.

3. Wydzielania na terenie 1MJ – 4MJ działek o minimalnej powierzchni 600m², a dla zabudowy bliźniaczej 500m². Polityka przestrzenna gminy, w celu stanowienia ładu przestrzennego zakłada stopniowe zmniejszanie gęstości zabudowy począwszy od części centralnych Rokietnicy w kierunku terenów peryferyjnych położonych bliżej doliny Samicy Pamiątkowskiej. Założenie to realizowane jest poprzez ustalanie większych powierzchni działek budowlanych dla kolejnych (oddalających się od centrum) kwartałów zabudowy. Wskazana powierzchnia 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie wpisuje się we wskazane założenia, z kolei 500 m² dla zabudowy bliźniaczej wyklucza się również z uwagi na fakt, że zabudowa ta jest formą niedopuszczoną.

4. Zmiany terenu 1U/ZP na 1MW/U/ZP i dopuszczenia na tym terenie budynków o 3 kondygnacjach, intensywności zabudowy na poziomie 0,75 i wysokości zabudowy do 12m, z uwagi na brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny. Studium nie zakłada realizacji w przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a maksymalna ilość kondygnacji została w dokumencie ustalona na dwie. W konsekwencji tych ustaleń nieuzasadnionym staje się zwiększanie intensywności i wysokości zabudowy. Z kolei drugi z terenów U/ZP (2U/ZP) został wyłączony z ustaleń planu i wyodrębniony do niezależnej procedury, zatem dla niego uwaga zostaje również nieuwzględniona.

5. W zakresie "doprowadzenia drogi 5KDW do 5 KDD" ze względu na niezrozumiałe sformułowanie jej treści.
6. Przesunięcia terenu IF i zlokalizowania w innych miejscach, z uwagi na nieuzasadnioną ingerencję w poszczególne nieruchomości, wskazania obszarów przeznaczonych pod infrastrukturę w miejscach przestrzennie niepożądanych. Niezależnie wskazuje się, że projekt planu zakłada niezależne wyznaczanie terenów pod infrastrukturę, zgodnie z potrzebami, tj. wprowadzony jest zapis o możliwości wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej.
7. Zmiany lokalizacji terenu 1U/ZP, z uwagi na fakt, że projekt planu nie zakłada obsługi terenów inwestycyjnych z drogi 5KDD do której przylegać miałby teren 1U/ZP.

§ 13.

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

1. Treść uwagi:

Korzystając z uprawnienia do wniesienia uwag zgłaszam poniższe uwagi:

- § 16 ust. 2 pkt 1 - ustalenie szerokości pasa drogowego 1KDW oraz 2KDW na 12 metrów z zaprojektowanymi miejscami postojowymi wzdłuż dróg przy jednoczesnym wprowadzeniu uwag dotyczących dopuszczenia zabudowy bliźniaczej dla terenu 1MJ, 2MJ oraz 3MJ (MN) oraz ustalenia minimalnej powierzchni nowopowstałych działek jak podaję niżej;
- § 20 - Ustalić przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej.
- § 21 ust. 1 pkt 2 - wyznaczyć maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25% (adekwatnie do 7MJ)
- § 21 ust. 1 pkt 3 - określić intensywność maksymalną nieprzekraczającą 0,50;
- § 21 ust. 2 pkt 1 - dopuścić zabudowę bliźniaczą;
- § 21 ust. 2 pkt 4 - ustalić maksymalną wysokość do 9,00 m.;
- § 21 ust. 2 pkt 5 - ustalić maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku jednorodzinnego do 13 m., budynku w zabudowie bliźniaczej do 6,5 m.;
- § 21 ust. 2 pkt 6 - dopuszczenie krycia budynków dachami o dowolnej geometrii lub dopuszczenie stosowania dachów płaskich;
- § 21 ust. 2 pkt 11 - dopuszczenie krycia budynków dachami o dowolnej geometrii lub dopuszczenie stosowania dachów płaskich;
- § 21 ust. 4 pkt 1 - dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o minimalnej powierzchni: dla budynku jednorodzinnego wolnostojącego - 600 m², dla budynków w zabudowie bliźniaczej 500 m²;
- § 24 ust. 1 - zmiana przeznaczenia dominującego na teren 1MW/U/ZP, tj. możliwość wybudowania budynku 3-kondygnacyjnego, z poziomem "O" na "Usługi", oraz poziomami „1” i „2” z funkcją mieszkalną;
- § 25 ust. 1 pkt 3 - intensywność ustalić na 0,75 (w związku z uwzględnieniem uwagi o zabudowę 3-kondygnacyjną);
- § 25 ust. 2 pkt 2 - dopuścić budowę budynków do trzech kondygnacji nadziemnych;
- § 25 ust. 2 pkt 3 - zakazać przekraczania wysokości maksymalnej budynków wynoszącej 12m.;
- Rysunek planu - doprowadzić drogę 5KDW do 5 KDD w ten sam sposób, jak wszystkie inne drogi na planie;
- Rysunek planu - przesunąć obszar "IF" a okolicę terenów zieleni lub w miejscu poszerzenia którejś z dróg wewnętrznych(KDW);
- Rysunek planu w nawiązaniu do § 24 - rozważyć przeniesienie terenu 1U/ZP (po uwzględnieniu uwagi 1WM/U/ZP) na drugą stronę terenu 2MJ, przy głównej drodze 5KDD.

Uzasadnienie:

Mając na uwadze zagospodarowanie terenu najbliższego sąsiedztwa, tj. od ulicy Leśnej w kierunku północnym, uważam, że zaproponowane rozwiązania urbanistyczne dalece odbiegają od okolicznej, gęstej zabudowy. Nie sposób zrozumieć, dlaczego postanowiono nie tylko rozrzedzić istniejącą zabudowę ale również w sposób oczywisty zmienić funkcję mieszkaniową (zabudowę bliźniaczą). Uważam, że ściśle centrum miejscowości i gminy Rokietnica powinno kumulować zabudowę zapewniając dostawę ekonomicznie dostępnych nieruchomości, za czym przemawia nie tylko

uzasadniony interes właścicielski, ale również stosunkowo niewielki obszar konieczny do zagospodarowania w niezbędną infrastrukturę. Takie rozwiązanie jest korzystniejsze dla tutejszego urzędu. Tymczasem nie sposób ulec wrażeniu, że Wójt w dalszym ciągu tworzy gęsto zurbanizowane osiedla na rubieżach obszaru gminy, co nie znajduje uzasadnienia i logiki a także naraża budżet gminy na nieuzasadnione i wysokie wydatki.

Mając na uwadze powyższe wnoszę jak we wstępie.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 13.

(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w następującym zakresie:

1. Zmiany szerokości drogi 1KDW i 2KDW z 10m na 12m. Szerokość 10m dla dróg wewnętrznych w badanym rejonie uznaje się wystarczającą dla realizacji co najmniej podstawowych jej elementów, tj. jezdni, chodników. Drogi te nie stanowią strategicznego charakteru dla obsługi obszarów inwestycyjnych w badanym rejonie, a ponadto zwiększanie ich szerokości zmniejszyłoby głębokości sąsiadujących z nimi kwartałów przeznaczonych pod zabudowę, co mogłoby utrudnić racjonalne wydzielanie poszczególnych nieruchomości na zasadach podziałowych ustalonych w projekcie planu.

2. Na terenie 1MJ-5MJ:

- dopuszczenia zabudowy bliźniaczej, z uwagi na fakt iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny wskazuje, że zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej. Wyłącznie taka forma zabudowy, łącznie z innymi parametrami zabudowy ma na celu wzmocnienie egzekwowania ładu przestrzennego.

- zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% na 25%, z uwagi na fakt iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny wskazuje, że podstawowy wskaźnik intensywności zabudowy na przedmiotowych terenach nie powinien być wyższy niż 20%.

- zmiany maksymalnej intensywności zabudowy z 0,35 na 0,50, w konsekwencji nie zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy z przyczyn ww.

- zmiany maksymalnej wysokości zabudowy z 8,5m na 9m, uznając wysokość 8,5m za wysokość wystarczającą dla realizacji zabudowy dwukondygnacyjnej.

- zmniejszenia maksymalnej szerokości budynku mieszkalnego jednorodzinnej, ze względu na brak uzasadnienia do stosowania takich ograniczeń.

- dopuszczenia maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, ze względu na niedopuszczenie takiej formy zabudowy.

- dopuszczenia stosowania dachów o dowolnej geometrii mogłyby wprowadzać w omawianej przestrzeni niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny w tym wprowadzić geometrie które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Ponadto ustalenie odpowiednich rodzajów możliwych do zastosowania dachów i ich parametrów, łącznie z innymi parametrami zabudowy i zagospodarowania terenów ma na celu wzmocnienie egzekwowania ładu przestrzennego w granicach obszaru planu.

3. Wydzielania na terenie 1MJ – 4MJ działek o minimalnej powierzchni 600m², a dla zabudowy bliźniaczej 500m². Polityka przestrzenna gminy, w celu stanowienia ładu przestrzennego zakłada stopniowe zmniejszanie gęstości zabudowy począwszy od części centralnych Rokietnicy w kierunku terenów peryferyjnych położonych bliżej doliny Samicy Pamiątkowskiej. Założenie to realizowane jest poprzez ustalanie większych powierzchni działek budowlanych dla kolejnych (oddalających się od centrum) kwartałów zabudowy. Wskazana powierzchnia 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie wpisuje się we wskazane założenia, z kolei 500 m² dla zabudowy bliźniaczej wyklucza się również z uwagi na fakt, że zabudowa ta jest formą niedopuszczoną.

4. Zmiany terenu 1U/ZP na 1MW/U/ZP i dopuszczenia na tym terenie budynków o 3 kondygnacjach, intensywności zabudowy na poziomie 0,75 i wysokości zabudowy do 12m, z uwagi na brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny. Studium nie zakłada realizacji w przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a maksymalna ilość kondygnacji została w dokumencie ustalona na dwie. W konsekwencji tych ustaleń nieuzasadnionym staje się zwiększanie intensywności i wysokości zabudowy. Z kolei drugi z terenów U/ZP (2U/ZP) został wyłączony z ustaleń planu i wyodrębniony do niezależnej procedury, zatem dla niego uwaga zostaje również nieuwzględniona.

5. W zakresie "doprowadzenia drogi 5KDW do 5 KDD" ze względu na niezrozumiałe sformułowanie jej treści.

6. Przesunięcia terenu IF i zlokalizowania w innych miejscach, z uwagi na nieuzasadnioną ingerencję w poszczególne nieruchomości, wskazania obszarów przeznaczonych pod infrastrukturę w miejscach przestrzennie niepożądanych. Niezależnie wskazuje się, że projekt planu zakłada niezależne wyznaczanie terenów pod infrastrukturę, zgodnie z potrzebami, tj. wprowadzony jest zapis o możliwości wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

7. Zmiany lokalizacji terenu 1U/ZP, z uwagi na fakt, że projekt planu nie zakłada obsługi terenów inwestycyjnych z drogi 5KDD do której przylegać miałby teren 1U/ZP.

§ 14.

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

1. Treść uwagi:

Korzystając z uprawnień do wniesienia uwag a także w nawiązaniu do innych okoliczności mających znaczenie przy sporządzeniu planu, jako właściciel dużego obszaru objętego opracowaniem zgłaszam poniższe uwagi:

- § 22 ust. 1 - dopuścić możliwość zabudowy jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej;
- Rysunek planu - przesunąć obszar "IF" a okolicę terenów zieleni lub w miejscu poszerzenia którejs z dróg wewnętrznych (KDW);
- Rysunek planu - doprowadzić kształt drogi 5KDW do tożsamego z pozostałymi drogami.

Uzasadnienie:

Biorąc pod uwagę sposób zabudowy w sąsiednim terenie, tj. ulice Czeremchowa, Leszczynowa, Laskowa, Tarninowa i Głogowa zabudowują się budynkami w zabudowie bliźniaczej, funkcjonującymi na działkach o powierzchni 220 m². Proponowane w wyłożonym planie parametry zabudowy m.in. 6MJ dalece odstają od najbliższego sąsiedztwa wobec czego obecny kształt uważam za niesprawiedliwy i nierówny wobec wszystkich właścicieli. Dodatkowo, na terenie mojej nieruchomości, poza nieregularnym kształtem drogi, usytuowano element infrastruktury, który dodatkowo zabiera przestrzeń i uniemożliwia swobodne zagospodarowanie mojej działki.

Mając na uwadze powyższe, a także dodatkowe, umocowane silnie w polskim ustawodawstwie uprawnienia właścicielskie, zwracam się z wnioskiem o uwzględnienie złożonych przeze mnie uwag.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 14.

(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w następującym zakresie:

1. Dopuszczenia zabudowy bliźniaczej dla terenów MJ, z uwagi na fakt iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny wskazuje, że zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy

jednorodzinnej wolno stojącej. Wyłącznie taka forma zabudowy, łącznie z innymi parametrami zabudowy ma na celu wzmocnienie egzekwowania ładu przestrzennego.

2. Przesunięcia terenu IF i zlokalizowania w innych miejscach, z uwagi na nieuzasadnioną ingerencję w poszczególne nieruchomości, wskazania obszarów przeznaczonych pod infrastrukturę w miejscach przestrzennie niepożądanych. Niezależnie wskazuje się, że projekt planu zakłada niezależne wyznaczanie terenów pod infrastrukturę, zgodnie z potrzebami, tj. wprowadzony jest zapis o możliwości wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

3. W zakresie drogi 5KDW ze względu na niezrozumiałe sformułowanie jej treści.

§ 15.

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

1. Treść uwagi:

Korzystając z uprawnienia do wniesienia uwag a także w nawiązaniu do innych okoliczności mających znaczenie przy sporządzeniu planu, jako właściciel dużego obszaru objętego opracowaniem zgłaszam poniższe uwagi:

- § 22 ust. 1 - dopuścić możliwość zabudowy jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej;
- Rysunek planu - przesunąć obszar "IF" a okolicę terenów zieleni lub w miejscu poszerzenia którejs z dróg wewnętrznych (KDW);
- Rysunek planu - doprowadzić kształt drogi 5KDW do tożsamego z pozostałymi drogami.

Uzasadnienie:

Biorąc pod uwagę sposób zabudowy w sąsiednim terenie, tj. ulice Czeremchowa, Leszczynowa, Laskowa, Tarninowa i Głogowa zabudowują się budynkami w zabudowie bliźniaczej, funkcjonującymi na działkach o powierzchni 220 m². Proponowane w wyłożonym planie parametry zabudowy m.in. 6MJ dalece odstają od najbliższego sąsiedztwa wobec czego obecny kształt uważam za niesprawiedliwy i nierówny wobec wszystkich właścicieli. Dodatkowo, na terenie mojej nieruchomości, poza nieregularnym kształtem drogi, usytuowano element infrastruktury, który dodatkowo zabiera przestrzeń i uniemożliwia swobodne zagospodarowanie mojej działki.

Mając na uwadze powyższe, a także dodatkowe, umocowane silnie w polskim ustawodawstwie uprawnienia właścicielskie, zwracam się z wnioskiem o uwzględnienie złożonych przeze mnie uwag.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 15.

(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w następującym zakresie:

1. Dopuszczenia zabudowy bliźniaczej dla terenów MJ, z uwagi na fakt iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny wskazuje, że zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej. Wyłącznie taka forma zabudowy, łącznie z innymi parametrami zabudowy ma na celu wzmocnienie egzekwowania ładu przestrzennego.

2. Przesunięcia terenu IF i zlokalizowania w innych miejscach, z uwagi na nieuzasadnioną ingerencję w poszczególne nieruchomości, wskazania obszarów przeznaczonych pod infrastrukturę w miejscach przestrzennie niepożądanych. Niezależnie wskazuje się, że projekt planu zakłada niezależne wyznaczanie terenów pod infrastrukturę, zgodnie z potrzebami, tj. wprowadzony jest zapis o możliwości wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

3. W zakresie drogi 5KDW ze względu na niezrozumiałe sformułowanie jej treści.

§ 16.

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

1. Treść uwagi:

Korzystając z uprawnień do wniesienia uwag zgłaszam poniższe uwagi:

- § 16 ust. 2 pkt 1 - ustalenie szerokości pasa drogowego 1KDW oraz 2KDW na 12 metrów z zaprojektowanymi miejscami postojowymi wzdłuż dróg przy jednoczesnym wprowadzeniu uwag dotyczących dopuszczenia zabudowy bliźniaczej dla terenu 1MJ, 2MJ oraz 3MJ (MN) oraz ustalenia minimalnej powierzchni nowopowstałych działek jak podaję niżej;
- § 20 - Ustalić przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej.
- § 21 ust. 1 pkt 2 - wyznaczyć maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25% (adekwatnie do 7MJ)
- § 21 ust. 1 pkt 3 - określić intensywność maksymalną nieprzekraczającą 0,50;
- § 21 ust. 2 pkt 1 - dopuścić zabudowę bliźniaczą;
- § 21 ust. 2 pkt 4 - ustalić maksymalną wysokość do 9,00 m.;
- § 21 ust. 2 pkt 5 - ustalić maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku jednorodzinnego do 13 m., budynku w zabudowie bliźniaczej do 6,5 m.;
- § 21 ust. 2 pkt 6 - dopuszczenie krycia budynków dachami o dowolnej geometrii lub dopuszczenie stosowania dachów płaskich;
- § 21 ust. 2 pkt 11 - dopuszczenie krycia budynków dachami o dowolnej geometrii lub dopuszczenie stosowania dachów płaskich;
- § 21 ust. 4 pkt 1 - dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o minimalnej powierzchni: dla budynku jednorodzinnego wolnostojącego- 600 m², dla budynków w zabudowie bliźniaczej 500 m²;
- § 24 ust. 1 - zmiana przeznaczenia dominującego na teren 1MWIU/ZP, tj. możliwość wybudowania budynku 3-kondygnacyjnego, z poziomem "O" na "Usługi", oraz poziomami „1” i „2” z funkcją mieszkalną;
- § 25 ust. 1 pkt 3 - intensywność ustalić na 0,75 (w związku z uwzględnieniem uwagi o zabudowę 3-kondygnacyjną);
- § 25 ust. 2 pkt 2 - dopuścić budowę budynków do trzech kondygnacji nadziemnych;
- § 25 ust. 2 pkt 3 - zakazać przekraczania wysokości maksymalnej budynków wynoszącej 12 m.;
- Rysunek planu - doprowadzić drogę 5KDW do 5 KDD w ten sam sposób, jak wszystkie inne drogi na planie;
- Rysunek planu - przesunąć obszar "IF" a okolicę terenów zieleni lub w miejscu poszerzenia którejś z dróg wewnętrznych(KDW);
- Rysunek planu w nawiązaniu do § 24 - rozważyć przeniesienie terenu 1U/ZP (po uwzględnieniu uwagi 1WM/U/ZP) na drugą stronę terenu 2MJ, przy głównej drodze 5KDD.

Uzasadnienie:

Powyższe uwagi zasługują na uwzględnienie ze względu na prawnie chronioną sprawiedliwość i równe traktowanie. Nie sposób nie zauważyć, że na terenie objętym wyłożeniem zamierza się stworzyć osiedle willowe o działkach, których parametry są niespotykane na terenie gminy. Według zaproponowanych parametrów, działki, które będą mogły powstać, będą niekształtne (z frontem szerszym niż głębokością) i powierzchnią, która przy obecnej koniunkturze wywinduje ceny sztucznie w górę uniemożliwiając racjonalną sprzedaż. Biorąc pod uwagę gęstą zabudowę ulic od Leśnej, gdzie działki pod budynkami mają wielkość ok. 250 m², brak równego traktowania właścicieli gruntów tam położonych jest aż nadto widoczny i rodzi podejrzenia o nieetyczne postępowanie władz gminy. Mając na uwadze powyższe wnoszę jak we wstępie.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 16.

(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym

uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w następującym zakresie:

1. Zmiany szerokości drogi 1KDW i 2KDW z 10m na 12m. Szerokość 10m dla dróg wewnętrznych w badanym rejonie uznaje się wystarczającą dla realizacji co najmniej podstawowych jej elementów, tj. jezdni, chodników. Drogi te nie stanowią strategicznego charakteru dla obsługi obszarów inwestycyjnych w badanym rejonie, a ponadto zwiększanie ich szerokości zmniejszyłoby głębokości sąsiadujących z nimi kwartałów przeznaczonych pod zabudowę, co mogłoby utrudnić racjonalne wydzielanie poszczególnych nieruchomości na zasadach podziałowych ustalonych w projekcie planu.

2. Na terenie 1MJ-5MJ:

- dopuszczenia zabudowy bliźniaczej, z uwagi na fakt iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny wskazuje, że zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej. Wyłącznie taka forma zabudowy, łącznie z innymi parametrami zabudowy ma na celu wzmocnienie egzekwowania ładu przestrzennego.

- zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% na 25%, z uwagi na fakt iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny wskazuje, że podstawowy wskaźnik intensywności zabudowy na przedmiotowych terenach nie powinien być wyższy niż 20%.

- zmiany maksymalnej intensywności zabudowy z 0,35 na 0,50, w konsekwencji nie zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy z przyczyn ww.

- zmiany maksymalnej wysokości zabudowy z 8,5m na 9m, uznając wysokość 8,5m za wysokość wystarczającą dla realizacji zabudowy dwukondygnacyjnej.

- zmniejszenia maksymalnej szerokości budynku mieszkalnego jednorodzinnej, ze względu na brak uzasadnienia do stosowania takich ograniczeń.

- dopuszczenia maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, ze względu na niedopuszczenie takiej formy zabudowy.

- dopuszczenia stosowania dachów o dowolnej geometrii mogłyby wprowadzać w omawianej przestrzeni niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny w tym wprowadzić geometrie które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Ponadto ustalenie odpowiednich rodzajów możliwych do zastosowania dachów i ich parametrów, łącznie z innymi parametrami zabudowy i zagospodarowania terenów ma na celu wzmocnienie egzekwowania ładu przestrzennego w granicach obszaru planu.

3. Wydzielania na terenie 1MJ – 4MJ działek o minimalnej powierzchni 600m², a dla zabudowy bliźniaczej 500m². Polityka przestrzenna gminy, w celu stanowienia ładu przestrzennego zakłada stopniowe zmniejszanie gęstości zabudowy począwszy od części centralnych Rokietnicy w kierunku terenów peryferyjnych położonych bliżej doliny Samicy Pamiętkowskiej. Założenie to realizowane jest poprzez ustalanie większych powierzchni działek budowlanych dla kolejnych (oddalających się od centrum) kwartałów zabudowy. Wskazana powierzchnia 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie wpisuje się we wskazane założenia, z kolei 500 m² dla zabudowy bliźniaczej wyklucza się również z uwagi na fakt, że zabudowa ta jest formą niedopuszczoną.

4. Zmiany terenu 1U/ZP na 1MW/U/ZP i dopuszczenia na tym terenie budynków o 3 kondygnacjach, intensywności zabudowy na poziomie 0,75 i wysokości zabudowy do 12m, z uwagi na brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny. Studium nie zakłada realizacji w przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a maksymalna ilość kondygnacji została w dokumencie ustalona na dwie. W konsekwencji tych ustaleń nieuzasadnionym staje się zwiększanie intensywności i wysokości zabudowy. Z kolei drugi z terenów U/ZP (2U/ZP) został wyłączony z ustaleń planu i wyodrębniony do niezależnej procedury, zatem dla niego uwaga zostaje również nieuwzględniona.

5. W zakresie “doprowadzenia drogi 5KDW do 5 KDD” ze względu na niezrozumiałe sformułowanie jej treści.

6. Przesunięcia terenu IF i zlokalizowania w innych miejscach, z uwagi na nieuzasadnioną ingerencję w poszczególne nieruchomości, wskazania obszarów przeznaczonych pod infrastrukturę w miejscach

przestrzennie niepożądanych. Niezależnie wskazuje się, że projekt planu zakłada niezależne wyznaczanie terenów pod infrastrukturę, zgodnie z potrzebami, tj. wprowadzony jest zapis o możliwości wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

7. Zmiany lokalizacji terenu 1U/ZP, z uwagi na fakt, że projekt planu nie zakłada obsługi terenów inwestycyjnych z drogi 5KDD do której przylegać miałby teren 1U/ZP.

§ 17.

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

1. Treść uwagi:

Korzystając z uprawnienia do wniesienia uwag zgłaszam ponownie, po raz trzeci, poniższe uwagi:

- § 20 - Ustalić przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej.
- § 21 ust. 1 pkt 2 - wyznaczyć maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 25% (adekwatnie do 7MJ)
- § 21 ust. 1 pkt 3 - określić intensywność maksymalną nieprzekraczającą 0,50;
- § 21 ust. 2 pkt 1 - dopuścić zabudowę bliźniaczą;
- § 21 ust. 2 pkt 4 - ustalić maksymalną wysokość do 9,00 m.;
- § 21 ust. 2 pkt 5 - ustalić maksymalną szerokość elewacji frontowej budynku jednorodzinnej do 13 m., budynku w zabudowie bliźniaczej do 6,5 m.;
- § 21 ust. 2 pkt 6 - dopuszczenie krycia budynków dachami o dowolnej geometrii lub dopuszczenie stosowania dachów płaskich;
- § 21 ust. 2 pkt 11 - dopuszczenie krycia budynków dachami o dowolnej geometrii lub dopuszczenie stosowania dachów płaskich;
- § 21 ust. 4 pkt 1 - dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o minimalnej powierzchni: dla budynku jednorodzinnej wolnostojącego - 600 m², dla budynków w zabudowie bliźniaczej 500 m²;
- § 24 ust. 1 - zmiana przeznaczenia dominującego na teren IMW/U/ZP, tj. możliwość wybudowania budynku 3-kondygnacyjnego, z poziomem „O” na „Usługi”, oraz poziomami „1” i „2” z funkcją mieszkalną;
- § 25 ust. 1 pkt 3 - intensywność ustalić na 0,75 (w związku z uwzględnieniem uwagi o zabudowę 3-kondygnacyjną);
- § 25 ust. 2 pkt 2 - dopuścić budowę budynków do trzech kondygnacji nadziemnych;
- § 25 ust. 2 pkt 3 - zakazać przekraczania wysokości maksymalnej budynków wynoszącej 12 m.;
- Rysunek planu - doprowadzić drogę 5KDW do 5 KDD w ten sam sposób, jak wszystkie inne drogi na planie;

Uzasadnienie:

Odnosząc się zarówno do składanych przeze mnie uwag do poprzednich wyłożeń projektu planu a także po przeanalizowaniu zapisów w oparciu o stan faktyczny nieruchomości zwracam uwagę, że w dalszym ciągu proponowany plan jest dalece odbiegający od zachowania zasady równości obywateli wobec prawa. Nadto wskazuję, że biorąc pod uwagę zapisy planu i faktyczne (aktualne powierzchnie geometria działek) możliwości wydzielania nowych działek na terenie moich nieruchomości (323/52 do 323/5 8), rzeczywista i realna wielkość działek będzie wynosiła od ok. 1045 m² do 1190 m² ograniczając znacznie ilość ich powstania. Dla porządku i pobudzenia wyobraźni załączam mapkę poglądową. Wskazuję na nienaturalny kształt, zwłaszcza na obszarze działki nr 323/56, gdzie będą mogły powstać działki o głębokości nie przekraczającej 26 metrów za to z frontem 44 metrów.

Moje zaufanie co do suwerenności i braku wpływu Wójta Gminy Rokietnica na kształt i zapisy planu i pozostawienie ich profesjonalnemu opracowaniu pracowni Armageddon (Poznań) zostało całkowicie obalone, wobec czego wartość wykonanej pracy nie przekracza, w mojej ocenie, wartości jednej złotówki. W związku z tym niniejsze pismo kieruję również do wiadomości pracowni, aby docenić pracę pod totalne i bezrefleksyjne słuchanie rad i poleceń gminnego „planisty”: Bartosza Derecha.

Zważywszy, że moje uwagi dwukrotnie były ignorowane nie mam złudzeń, że tym razem będzie

inaczej. Informuję za to, że plan zostanie zaskarżony w całości. Uchylenie uchwały, zważywszy na merytoryczną i techniczną jakość wszystkich działań tutejszego urzędu, jest więcej niż prawdopodobne.

Ubocznie wskazuję, że w toczących się od 2017 roku (!) postępowaniach o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na teren objęty wyłożeniem w Samorządowym Kolegium Odwoławczym zostały przygotowane załączniki do decyzji o ustaleniu warunków zabudowy organu II instancji i decyzja taka jest sporządzana. Organ drugiej instancji został przymuszony do wydania decyzji w sprawie (zamiast uchylenia i przekazania do ponownego rozpoznania) przez Wojewódzki Sąd Administracyjny, który również bardzo negatywnie ocenił pracę tutejszego urzędu gminy zarówno ze względu na czas postępowania jak i merytoryczne rozstrzygnięcia. Nie ujdzie zatem uwadze innych organów sposób, w jaki tutejszy organ sztucznie blokował wydanie decyzji o warunkach zabudowy w moich sprawach jednocześnie wydając dziesiątki czy setki decyzji ustalających warunki zabudowy innym wnioskodawcom, które w efekcie doprowadziły do powstania gęstej zabudowy na działkach o powierzchni ok. 200 m²

Takie wybiórcze traktowanie różnych wnioskodawców jest dalece sprzeczne (nielegalne) z ideą równego traktowania wszystkich wnioskodawców.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 17.

(z uwagi na dokonaną w trakcie procedury planistycznej zmianę granic terytorialnych obszaru planu, rozstrzygnięcie dotyczy wyłącznie terenu ujętego w granicach planu uchwalanego. Nie ma tym samym uzasadnienia do rozpatrywania uwagi w części odnoszącej się do etapu wyodrębnionego do niezależnej procedury – jeżeli dotyczy)

3. Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w następującym zakresie:

1. Na terenie 1MJ-5MJ:

- dopuszczenia zabudowy bliźniaczej, z uwagi na fakt iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny wskazuje, że zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej. Wyłącznie taka forma zabudowy, łącznie z innymi parametrami zabudowy ma na celu wzmocnienie egzekwowania ładu przestrzennego.
- zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy z 20% na 25%, z uwagi na fakt iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny wskazuje, że podstawowy wskaźnik intensywności zabudowy na przedmiotowych terenach nie powinien być wyższy niż 20%.
- zmiany maksymalnej intensywności zabudowy z 0,35 na 0,50, w konsekwencji nie zwiększania wskaźnika powierzchni zabudowy z przyczyn ww.
- zmiany maksymalnej wysokości zabudowy z 8,5m na 9m, uznając wysokość 8,5m za wysokość wystarczającą dla realizacji zabudowy dwukondygnacyjnej.
- zmniejszenia maksymalnej szerokości budynku mieszkalnego jednorodzinne, ze względu na brak uzasadnienia do stosowania takich ograniczeń.
- dopuszczenia maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, ze względu na niedopuszczenie takiej formy zabudowy.
- dopuszczenia stosowania dachów o dowolnej geometrii mogłyby wprowadzać w omawianej przestrzeni niekorzystną dywersyfikację i chaos urbanistyczny w tym wprowadzić geometrie które nie są typowe dla tych obszarów Gminy.

Ponadto ustalenie odpowiednich rodzajów możliwych do zastosowania dachów i ich parametrów, łącznie z innymi parametrami zabudowy i zagospodarowania terenów ma na celu wzmocnienie egzekwowania ładu przestrzennego w granicach obszaru planu.

2. Wydzielania na terenie 1MJ – 4MJ działek o minimalnej powierzchni 600m², a dla zabudowy bliźniaczej 500m². Polityka przestrzenna gminy, w celu stanowienia ładu przestrzennego zakłada stopniowe zmniejszanie gęstości zabudowy począwszy od części centralnych Rokietnicy w kierunku terenów peryferyjnych położonych bliżej doliny Samicy Pamiątkowskiej. Założenie to realizowane jest poprzez ustalanie większych powierzchni działek budowlanych dla kolejnych (oddalających się od

centrum) kwartałów zabudowy. Wskazana powierzchnia 600m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie wpisuje się we wskazane założenia, z kolei 500 m² dla zabudowy bliźniaczej wyklucza się również z uwagi na fakt, że zabudowa ta jest formą niedopuszczoną.

3. Zmiany terenu U/ZP na 1MW/U/ZP i dopuszczenia na tym terenie budynków o 3 kondygnacjach, intensywności zabudowy na poziomie 0,75 i wysokości zabudowy do 12m, z uwagi na brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny. Studium nie zakłada realizacji w przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a maksymalna ilość kondygnacji została w dokumencie ustalona na dwie. W konsekwencji tych ustaleń nieuzasadnionym staje się zwiększanie intensywności i wysokości zabudowy.

4. W zakresie “doprowadzenia drogi 5KDW do 5 KDD” ze względu na niezrozumiałe sformułowanie jej treści.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Rokietnica
z dnia r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego w miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul.
Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 2a, 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 roku, poz. 1688),
Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzi 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.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr .../.../...
Rady Gminy Rokietnica
z dnia r.

dane przestrzenne