

**UCHWAŁA NR XV/143/2025  
RADY GMINY ROKIETNICA**

z dnia 24 lutego 2025 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 2b**

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. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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 ze zm.), Rada Gminy Rokietnica uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. Ustalenia podstawowe**

1. Uchwała 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 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** Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, którego połąci są nachylone pod kątem nie większym, niż 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach, którego połąci są nachylone pod kątem większym, niż 12°;
- 3) **kącie nachylenia połąci dachowej** – należy przez to rozumieć, wyrażony w stopniach, kąt jaki powstaje pomiędzy płaszczyzną poziomą a płaszczyzną wyznaczaną przez wierzchnie elementy pokrycia dachu;

- 4) **kolorystyce NCS** – należy przez to rozumieć powszechny w budownictwie standard określania barw dla zróżnicowanych grup materiałowych, przy czym standard NCS odnosi się w szczególności do powłok, farb i lakierów stosowanych na podłożach o zawartości składników mineralnych;
- 5) **kolorystyce RAL** – należy przez to rozumieć powszechny w budownictwie standard określania barw dla zróżnicowanych grup materiałowych, przy czym standard RAL odnosi się w szczególności do powłok, farb i lakierów z tworzyw sztucznych stosowanych na metalu, drewnie i tworzywach sztucznych;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **podstawowej kolorystyce elewacji** – należy przez to rozumieć wykończenie barwne zewnętrznych powierzchni elementów budowlanych stanowiące nie mniej niż 50% całkowitej powierzchni elewacji budynku, z zastrzeżeniem, że w powierzchnię tę nie wlicza się cokołu, otworów okiennych i drzwiowych oraz powierzchni połączenia dachu;
- 9) **podstawowej kolorystyce połączenia dachu** – należy przez to rozumieć wykończenie barwne zasadniczego pokrycia dachu stanowiące nie mniej niż 80% całkowitej powierzchni połączenia dachu, z zastrzeżeniem, że w powierzchnię tę nie wlicza się kominów, frontów lukarn i innych elementów modyfikujących połączenia dachu, a także otworów okiennych i wyłazów;
- 10) **przepisie odrębnym** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne, niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą Uchwałę;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – 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;
- 12) **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;
- 13) **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;
- 14) **szlachetnym materiale elewacyjnym** – należy przez to rozumieć rodzaj materiału lub wybór rodzajów materiałów, które należy zastosować na elewacjach budynków o istotnym znaczeniu dla jakości przestrzeni zurbanizowanej, który wskazany jest w ustaleniach szczegółowych, gdzie określa się także warunki zastosowania tego materiału;
- 15) **teren** – 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) **uzupełniającej kolorystyce elewacji** – należy przez to rozumieć dodatkowe wykończenie barwne powierzchni elementów budowlanych, w szczególności detali architektonicznych, ościeży, wypełnienia wnęk i innych, stanowiące nie więcej niż 30% całkowitej powierzchni elewacji budynku, z zastrzeżeniem, że w powierzchnię tę wlicza się gzymsy, ramy otworów okiennych i drzwi, lecz nie wlicza się powierzchni połączenia dachu, kominów, frontów lukarn i innych elementów modyfikujących połączenia dachu oraz wyłazów dachowych, ani nie wlicza się tych powierzchni elewacji, dla której obowiązuje dominująca kolorystyka elewacji;
- 17) **uzupełniającej kolorystyce połączenia dachu** – należy przez to rozumieć wykończenie barwne kominów, frontów lukarn i innych elementów modyfikujących połączenia dachu, a także otworów okiennych i wyłazów dachowych stanowiące nie więcej niż 15% całkowitej powierzchni połączenia dachu, z zastrzeżeniem, że w powierzchnię tę nie wlicza się zasadniczego pokrycia dachu, dla której obowiązuje dominująca kolorystyka połączenia dachu;

18) **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<sup>2</sup>.

### **§ 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. Objasnienia, 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) **UK/ZP** – teren zabudowy usług sakralnych oraz teren zieleni urządzonej;
- 4) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 5) **KDD** – teren drogi publicznej klasy D.

### **§ 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;
- 5) obszar lokalizacji dominanty wysokościowej.

4. Na Rysunku Planu umieszcza się dodatkowe oznaczenia o charakterze informacyjnym, którymi jest linia rozgraniczająca istniejącego i docelowego układu drogowego poza granicami Planu;

## **Rozdział 1.**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania**

#### **§ 5. Ogólne zasady przeznaczenia terenów**

1. Przeznaczenia terenów określa się w ustaleniach szczegółowych.

2. Ilekroć w Planie ustalono możliwość realizacji przeznaczenia podstawowego lub przeznaczenia uzupełniającego, każda z tych form przeznaczenia może być realizowana niezależnie od siebie lub łącznie z innymi dopuszczonymi formami, o ile ustalenia szczegółowe nie wskazują inaczej.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 6. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Na całym obszarze planu, z wyłączeniem terenu zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej **U/ZP** i terenu zabudowy usług sakralnych oraz zieleni urządzonej **UK/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 m<sup>2</sup>, a ich wysokość nie może przekraczać 2,00 m.

2. Na terenie zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej **U/ZP**, terenie zabudowy usług sakralnych oraz zieleni urządzonej **UK/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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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.

### **§ 7. Zasady dotyczące kolorystyki elewacji i połaci dachowych**

1. Na budynkach położonych na terenie **MJ**, w ramach podstawowej kolorystyki elewacji dopuszcza się stosowanie wyłącznie następujących kolorów:

1) bieli i szarości według wzorów NCS o kodach S 0500-N, S 1000-N, S 1500-N, S 2000-N, S 2500-N, S 0502-Y, S 1002-Y, S 1502-Y, S 2502-Y, S 0505-G80Y;

2) kości słoniowej i beży według wzorów NCS o kodach S 0505-Y20R, S 1005-Y20R, S 2005-Y20R, S 3005-Y20R, S 2005-Y50R, S 1005-Y, S 1005-Y10R, S 1005-Y20R, S 1010-Y, S 1010-Y10R, S 1010-Y20R, S 1020-Y, S 1020-Y10R, S 2005-Y, S 2005-Y10R, S 2005-Y20R, S 2010-Y, S 2010-Y10R, S 2010-Y20R, S 3010-Y, S 3010-Y10R, S 3010-Y20R;

3) chamois, porcelanowego i perłowego według wzorów NCS o kodach S 0505-Y, S 0505-Y10R, S 0505-Y20R, S 0510-Y, S 0510-Y10R, S 0510-Y20R,

4) kremowego i żółcieni według wzorów NCS o kodach S 0520-Y, S 0520-Y10R, S 2500-N, S 0502-Y, S 1002-Y, S 1502-Y, S 2502-Y, S 0505-G80Y;

5) bieli według wzorów RAL o numerach RAL 1013, RAL 1015, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016;

6) beży według wzorów RAL o numerach RAL 1014;

7) szarości według wzorów RAL o numerach RAL 7032, RAL 7035, RAL 7038, RAL 7044;

8) naturalnych kolorów charakterystycznych dla okładziny z naturalnego kamienia, w przypadku jej stosowania;

9) naturalnych kolorów cegły, to jest cegły o rozmaitych kolorach żółcieni, czerwieni, brązów i szarości, jeśli kolory te występują w masie budulca i nie są ograniczone do powłoki wierzchniej;

10) naturalnych kolorów drewna surowego lub zabezpieczonego lakierami bezbarwnymi, względnie bejcami w brązach dopuszczanych niniejszymi ustaleniami lub zieleniach według wzorów RAL o numerach RAL 6005, RAL 6009, RAL 6016, RAL 6024, RAL 6028, RAL 6029, przy czym zapis ten dotyczy w szczególności okładzin elewacyjnych, a powłoka kolorystyczna nie może zacierać naturalnego rysunku słoików drewna.

2. Na budynkach położonych na terenie **MJ**, w ramach uzupełniającej kolorystyki elewacji dopuszcza się stosowanie wyłącznie następujących kolorów:

- 1) wszystkich kolorów wymienionych w ust. 1;
- 2) szarości według wzorów NCS o kodach S 3000-N, S 3500-N, S 4000-N, S 4500-N, S 2500-N, S 0502-Y, S 1002-Y, S 1502-Y, S 2502-Y, S 0505-G80Y;
- 3) beży i brązów według wzorów NCS o kodach S 3005-Y20R, S 4005-Y20R, S 5005-Y20R, S 6005-Y20R, S 7005-Y20R, S 3005-Y50R, S 4005-Y50R, S 5005-Y50R, S 6005-Y50R, S 7005-Y50R, S 0505-G80Y, S 1005-G80Y, S 2005-G80Y, S 3005-G80Y, S 4005-G80Y, S 5005-G80Y, S 6005-G80Y, S 7005-G80Y, S 2010-Y, S 2010-Y10R, S 2010-Y20R, S 2010-Y30R, S 2010-Y40R, S 2010-Y50R, S 2020-Y, S 2020-Y10R, S 2020-Y20R, S 2020-Y30R, S 3010-Y, S 3010-Y10R, S 3010-Y20R, S 3010-Y30R, S 3010-Y40R, S 3010-Y50R, S 3020-Y, S 3020-Y10R, S 3020-Y20R, S 4010-Y10R, S 4010-Y30R, S 4010-Y50R, S 4020-Y, S 4020-Y10R, S 4020-Y20R, S 4020-Y30R, S 4020-Y40R, S 4020-Y50R, S 5010-Y10R, S 5010-Y30R, S 5010-Y50R, S 5020-Y, S 5020-Y10R, S 5020-Y20R, S 5020-Y30R, S 5020-Y40R, S 5020-Y50R, S 5030-Y, S 5030-Y10R, S 5030-Y20R, S 5030-Y30R, S 5030-Y40R, S 5030-Y50R, S 5030-Y60R, S 5030-Y70R, S 5030-Y80R, S 5040-Y, S 5040-Y10R, S 5040-Y20R, S 5040-Y30R, S 5040-Y40R, S 5040-Y50R, S 5040-Y60R, S 5040-Y70R, S 5040-Y80R, S 6010-Y10R, S 6010-Y30R, S 6010-Y50R, S 6020-Y, S 6020-Y10R, S 6020-Y20R, S 6020-Y30R, S 6020-Y40R, S 6020-Y50R, S 6020-Y60R, S 6020-Y70R, S 6020-Y80R, S 6030-Y, S 6030-Y10R, S 6030-Y20R, S 6030-Y30R, S 6030-Y40R, S 6030-Y50R, S 6030-Y60R, S 6030-Y70R, S 6030-Y80R, S 7010-Y10R, S 7010-Y30R, S 7010-Y50R, S 7020-Y, S 7020-Y10R, S 7020-Y20R, S 7020-Y30R, S 7020-Y40R, S 7020-Y50R, S 7020-Y60R, S 7020-Y70R, S 7020-Y80R, S 8010-Y10R, S 8010-Y30R, S 8010-Y50R, S 8010-Y70R, S 8010-Y90R, S 5540-Y90R, S 6030-R, S 6030-R10B;
- 4) czerwieni według wzorów NCS o kodach S 2570-R, S 4040-R, S 4040-R10B, S 4050-R, S 4050-R10B, S 3560-R, S 5020-R, S 5020-R10B, S 5020-R20B, S 5030-R, S 5030-R10B, S 5030-R20B, S 5040-R, S 5040-R10B, S 5040-R20B,
- 5) szarości według wzorów RAL o numerach RAL 7004, RAL 7005, RAL 7009, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7033, RAL 7036, RAL 7037, RAL 7039, RAL 7040;
- 6) beży i brązów według wzorów RAL o numerach RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1011, RAL 1019, RAL 7006, RAL 7008, RAL 7013, RAL 7022, RAL 7034, RAL 8000, RAL 8002, RAL 8003, RAL 8007, RAL 8008, RAL 8011, RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8022, RAL 8024, RAL 8025, RAL 8027, RAL 8028;
- 7) ochry według wzorów RAL o numerach RAL 1024;
- 8) srebra według wzorów RAL o numerach RAL 9H06, RAL 9H07, RAL 9006, RAL 9007;
- 9) naturalnych kolorów charakterystycznych dla szarości betonu, cementu o barwach zbliżonych do szarości dopuszczalnych ustaleniami niniejszej Uchwały;
- 10) naturalnych kolorów elementów ceramicznych, w tym cegły o rozmaitych kolorach żółcieni, czerwieni, brązów i szarości, jeśli kolory te występują w masie budulca i nie są ograniczone do powłoki wierzchniej;
- 11) naturalnych kolorów drewna surowego lub zabezpieczonego lakierami bezbarwnymi, względnie bejcami w brązach dopuszczanych niniejszymi ustaleniami lub zieleniach według wzorów RAL o numerach RAL 6005, RAL 6009, RAL 6016, RAL 6024, RAL 6028, RAL 6029, przy czym zapis ten dotyczy w szczególności ram okiennych, okiennic, elementów zewnętrznych więźby drewnianej, a powłoka kolorystyczna nie może zacierać naturalnego rysunku słoików drewna.

3. Na budynkach położonych na terenie **MJ**, w ramach podstawowej kolorystyki połaci dachowych dopuszcza się stosowanie wyłącznie następujących kolorów:

- 1) szarości dla pokryć bitumicznych i membran według wzorów RAL o numerach RAL 7000, RAL 7001, RAL 7004, RAL 7005, RAL 7009, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7024, RAL 7026, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7033, RAL 7036, RAL 7037, RAL 7039, RAL 7040, RAL 7042, RAL 7043;
- 2) brązów dla pokryć bitumicznych i membran według wzorów RAL o numerach RAL 8011, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8022, RAL 8026, RAL 8027, RAL 8028;
- 3) bieli dla pokryć bitumicznych i membran według wzorów RAL o numerach RAL 9002, RAL 9018;

- 4) szarości dla pokryć z blachy, w tym blachodachówki według wzorów RAL o numerach RAL 7000, RAL 7001, RAL 7004, RAL 7005, RAL 7009, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7024, RAL 7026, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7033, RAL 7036, RAL 7037, RAL 7039, RAL 7040, RAL 7042, RAL 7043;
- 5) czerwieni dla pokryć z blachy, w tym blachodachówki według wzorów RAL o numerach RAL 3003, RAL 3004, RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013;
- 6) brązów dla pokryć z blachy, w tym blachodachówki według wzorów RAL o numerach RAL 8011, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8022, RAL 8026, RAL 8027, RAL 8028;
- 7) srebra dla pokryć z blachy, w tym blachodachówki według wzorów RAL o numerach RAL 9H06, RAL 9H07, RAL 9006, RAL 9007;
- 8) naturalnych kolorów dla pokryć z blachy miedzianej w kolorze miedzi, kolorze miedzi patynowanej lub kolorze miedzi oksydowanej;
- 9) naturalnych kolorów dachówek ceramicznych lub cementowych o rozmaitych kolorach czerwieni, brązów i szarości, jeśli kolory te występują w masie budulca i nie są ograniczone do powłoki wierzchniej;
- 10) naturalnych kolorów dla łupka kamiennego.

4. Na budynkach położonych na terenie **MJ**, w ramach uzupełniającej kolorystyki połączeń dachowych dopuszcza się stosowanie wyłącznie następujących kolorów:

- 1) wszystkich kolorów wymienionych w ust. 3;
- 2) wszystkich kolorów wymienionych w ust. 1, lecz wyłącznie, jeśli kolory te zostały użyte także na elewacjach;
- 3) wszystkich kolorów wymienionych w ust. 2 stosowanych wraz z uwzględnieniem ograniczeń materiałowych;
- 4) naturalnych kolorów elementów ceramicznych, w tym cegły o rozmaitych kolorach żółcieni, czerwieni, brązów i szarości, jeśli kolory te występują w masie budulca i nie są ograniczone do powłoki wierzchniej;
- 5) naturalnych kolorów drewna surowego lub zabezpieczonego lakierami bezbarwnymi, względnie bejcami w brązach dopuszczanych niniejszymi ustaleniami lub zieleniach według wzorów RAL o numerach RAL 6005, RAL 6009, RAL 6016, RAL 6024, RAL 6028, RAL 6029, przy czym zapis ten dotyczy w szczególności ram okiennych, okiennic, elementów zewnętrznych więźby drewnianej, a powłoka kolorystyczna nie może zacierać naturalnego rysunku słoików drewna.

5. Na budynkach położonych na terenach **UK/ZP**, **U/ZP** oraz **ZP** zakazuje się stosowania kolorów w ramach podstawowej kolorystyki elewacji, także w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi:

- 1) róży i wrzosów według wzorów NCS o kodach S 0505-Y80R, S 1005-Y80R, S 0505-R, S 0505-R10B, S 0505-R20B, S 1005-R20B, S 0505-Y40R, S 0505-Y50R, S 0505-Y60R, S 0505-Y70R, S 0505-Y80R, S 0505-Y90R, S 0510-Y40R, S 0510-Y50R, S 0510-Y60R, S 0510-Y70R, S 0510-Y80R, S 0510-Y90R, S 0520-R, S 0520-R10B, S 0520-R20B, S 0520-R30B, S 0520-Y40R, S 0520-Y50R, S 0520-Y60R, S 0520-Y70R, S 0520-Y80R, S 0520-Y90R, S 0530-R, S 0530-R10B, S 0530-R20B, S 0530-Y40R, S 0530-Y50R, S 0530-Y60R, S 0530-Y70R, S 0530-Y80R, S 0530-Y90R, S 0540-R, S 0540-R10B, S 0540-R20B, S 0540-R30B, S 0540-Y60R, S 0540-Y70R, S 0540-Y80R, S 0540-Y90R, S 0550-R, S 0550-R10B, S 0550-Y80R, S 0550-Y90R, S 1010-R, S 1010-R10B, S 1010-Y60R, S 1010-Y70R, S 1010-Y80R, S 1010-Y90R, S 1020-R, S 1020-R10B, S 1020-Y70R, S 1020-Y80R, S 1020-Y90R, S 1030-R20B, S 1030-R30B, S 1030-Y80R, S 1030-Y90R, S 1040-R20B, S 1040-R30B, S 1040-Y80R, S 1040-Y90R, S 1050-R20B, S 1050-R30B, S 1060-R30B, S 2020-Y70R, S 2020-Y80R, S 2020-Y90R, S 2030-Y80R, S 2030-Y90R, S 3020-R30B, S 3030-R30B, S 3040-R20B;
- 2) purpur i fioletów według wzorów NCS o kodach S 0505-R20B, S 0505-R30B, S 0510-R40B, S 0510-R50B, S 0510-R60B, S 0520-R40B, S 0520-R50B, S 0520-R60B, S 0505-Y40R, S 0505-Y50R, S 0505-Y60R, S 0505-Y70R, S 0505-Y80R, S 0505-Y90R, S 0510-Y40R, S 0510-Y50R, S 0510-Y60R, S 0510-Y70R, S 0510-Y80R, S 0510-Y90R, S 0520-Y40R, S 0520-Y50R, S 0520-Y60R, S 0520-Y70R, S 0520-Y80R, S 0520-Y90R, S 0530-R30B, S 0530-R40B, S 0530-R50B, S 0530-R60B, S 0530-Y40R, S 0530-

Y50R, S 0530-Y60R, S 0530-Y70R, S 0530-Y80R, S 0530-Y90R, S 0540-Y60R, S 0540-Y70R, S 0540-Y80R, S 0540-Y90R, S 0550-Y80R, S 0550-Y90R, S 1005-R, S 1005-R10B, S 1005-R20B, S 1005-R30B, S 1005-R40B, S 1005-R50B, S 1010-R20B, S 1010-R30B, S 1010-R40B, S 1010-R50B, S 1010-R60B, S 1010-Y60R, S 1010-Y70R, S 1010-Y80R, S 1010-Y90R, S 1020-R20B, S 1020-R30B, S 1020-R40B, S 1020-R50B, S 1020-R60B, S 1020-Y70R, S 1020-Y80R, S 1020-Y90R, S 1030-R40B, S 1030-R50B, S 1030-R60B, S 1030-Y80R, S 1030-Y90R, S 1040-R40B, S 1040-R50B, S 1040-R60B, S 1040-Y80R, S 1040-Y90R, S 1050-R40B, S 2005-R, S 2005-R10B, S 2005-R20B, S 2005-R30B, S 2005-R40B, S 2005-R50B, S 2005-R60B, S 2010-R20B, S 2010-R30B, S 2010-R40B, S 2010-R50B, S 2010-R60B, S 2020-R30B, S 2020-R40B, S 2020-R50B, S 2020-R60B, S 2020-Y70R, S 2020-Y80R, S 2020-Y90R, S 2030-R30B, S 2030-R40B, S 2030-R50B, S 2030-R60B, S 2030-Y80R, S 2030-Y90R, S 2040-R30B, S 2040-R40B, S 2040-R50B, S 2040-R60B, S 2050-R30B, S 2050-R40B, S 2050-R50B, S 2050-R60B, S 2060-R20B, S 2060-R30B, S 2060-R40B, S 3020-R40B, S 3020-R50B, S 3020-R60B, S 3030-R40B, S 3030-R50B, S 3030-R60B, S3040-R30B, S 3040-R40B, S 3040-R50B, S 3040-R60B, S 3050-R20B, S3050-R30B, S 3050-R40B, S 3050-R50B, S 3050-R60B, S 3060-R20B, S3055-R30B, S 3055-R40B, S 3055-R50B, S 3055-R60B, S 3055-R70B, S 4020-R40B, S 4020-R50B, S 4020-R60B, S 4030-R40B, S 4030-R50B, S 4030-R60B, S 4040-R30B, S 4040-R40B, S 4040-R50B, S 4040-R60B, S 4050-R30B, S 4050-R40B, S 4050-R50B, S 4050-R60B, S 5020-R30B, S 5020-R40B, S 5020-R50B, S 5020-R60B, S 5030-R30B, S 5030-R40B, S 5030-R50B, S 5030-R60B, S 5040-R30B, S 5040-R40B, S 5040-R50B, S 5040-R60B, S 6020-R30B, S 6020-R40B, S 6020-R50B, S 6020-R60B, S 6030-R30B, S 6030-R40B, S 6030-R50B, S 6030-R60B, S 7020-R30B, S 7020-R40B, S 7020-R50B;

3) błękitów i granatów według wzorów NCS o kodach S 0505-R40B, S 0505-R50B, S 0505-R60B, S 0505-R70B, S 0505-R80B, S 0505-R90B, S 0510-R70B, S 0510-R80B, S 0510-R90B, S 0520-R70B, S 0520-R80B, S 0520-R90B, S 0530-R70B, S 0530-R80B, S 0530-R90B, S 0540-R90B, S 1005-R60B, S 1005-R70B, S 1005-R80B, S 1005-R90B, S 1010-R70B, S 1010-R80B, S 1010-R90B, S 1020-R70B, S 1020-R80B, S 1020-R90B, S 1030-R70B, S 1030-R80B, S 1030-R90B, S 1040-R70B, S 1040-R80B, S 1040-R90B, S 1550-R70B, S 1550-R80B, S 1050-R90B, S 1555-R70B, S 1555-R80B, S 1560-R90B, S 2020-R70B, S 2020-R80B, S 2020-R90B, S 2030-R70B, S 2030-R80B, S 2030-R90B, S 2040-R70B, S 2040-R80B, S 2040-R90B, S 2050-R70B, S 2050-R80B, S 2050-R90B, S 2060-R70B, S 2060-R80B, S 2060-R90B, S 2565-R80B, S 2565-R90B, S 3030-R70B, S 3030-R80B, S 3030-R90B, S 3040-R70B, S 3040-R80B, S 3040-R90B, S 3050-R70B, S3050-R80B, S 3050-R90B, S 3060-R70B, S3060-R80B, S 3060-R90B, S 3065-R90B, S 4040-R70B, S 4040-R80B, S 4040-R90B, S 4050-R70B, S 4050-R80B, S 4050-R90B, S 4055-R70B, S 3560-R80B, S 3560-R90B, S 5030-R70B, S 5030-R80B, S 5030-R90B, S 5040-R70B, S 5040-R80B, S 5040-R90B, S 4550-R70B, S 4550-R80B, S 4550-R90B, S 5540-R70B, S 5540-R90B, S 6020-R70B, S 6020-R80B, S 6020-R90B, S 6030-R70B, S 6030-R80B, S 6030-R90B, S 7020-R60B, S 7020-R70B, S 7020-R80B, S 7020-R90B, S 0510-B, S 0510-B10G, S 0510-B30G, S 0510-B50G, S 0510-B70G, S 0520-B30G, S 0520-B50G, S 0530-B30G, S 0530-B50G, S 0540-B30G, S 1010-B30G, S 1010-B50G, S 1020-B30G, S 1020-B50G, S 1030-B30G, S 1030-B50G, S 1040-B20G, S 1040-B30G, S 1040-B40G, S 1040-B50G, S 1050-B20G, S 1050-B30G, S 1050-B40G, S 1050-B50G, S 1060-B, S 1555-B10G, S 1565-B, S 2030-B30G, S 2040-B30G, S 2040-B40G, S 2050-B30G, S 2050-B40G, S 2060-B30G, S 2060-B40G, S 3040-B30G, S 3040-B40G, S 3050-B30G, S 3050-B40G, S 3060-B30G, S 3060-B40G, S 4040-B, S 4040-B10G, S 4040-B20G, S 4050-B, S 4050-B10G, S 4050-B20G, S 4055-B, S 2065-B, S 5030-B, S 5030-B10G, S 5040-B, S 5040-B10G, S 5040-B20G, S 4550-B, S 6030-B, S 6030-B10G, S 5540-B, S 7020-B, S 7020-B10G;

4) zieleni według wzorów NCS o kodach S 0530-B70G, S 0530-B90G, S 1040-B70G, S 1040-B80G, S 1040-B90G, S 1050-B60G, S 1050-B70G, S 1050-B80G, S 1050-B90G, S 1055-B90G, S 2040-B50G, S 2040-B60G, S 2040-B70G, S 2040-B80G, S 2040-B90G, S 2050-B50G, S 2050-B60G, S 2050-B70G, S 2050-B80G, S 2050-B90G, S 2060-B50G, S 2060-B60G, S 2060-B70G, S 2060-B80G, S 2060-B90G, S 3040-B50G, S 3040-B60G, S 3040-B70G, S 3040-B80G, S 3040-B90G, S 3050-B50G, S 3050-B60G, S 3050-B70G, S 3050-B80G, S 3050-B90G, S 3060-B50G, S 3060-B60G, S 3060-B70G, S 3060-B80G, S 3060-B90G, S 4030-B30G, S 4030-B50G, S 4030-B70G, S 4030-B90G, S 4040-B30G, S 4040-B40G, S 4040-B50G, S 4040-B60G, S 4040-B70G, S 4040-B80G, S 4040-B90G, S 4050-B30G, S 4050-B40G, S 4050-B50G, S 4050-B60G, S 4050-B70G, S 4050-B80G, S 4050-B90G, S 4055-B40G, S 5030-B30G, S 5030-B50G, S 5030-B70G, S 5030-B90G, S 5040-B30G, S 5040-B40G, S 5040-B50G, S 5040-B60G, S 5040-B70G, S 5040-B80G, S 5040-B90G, S 4550-B20G, S 4550-B30G, S 4550-B40G, S 4550-B50G, S 4550-B80G, S 4550-B90G, S 6020-B50G, S 6020-B70G, S 6020-B90G, S 6030-B30G, S 6030-B50G, S 6030-B70G, S 6030-B90G, S 5540-B10G, S 5540-B20G, S 5540-B30G, S 5540-B40G, S 5540-B50G, S 6035-

B60G, S 5540-B80G, S 5540-B90G, S 7010-B10G, S 7010-B30G, S 7010-B50G, S 7010-B70G, S 7010-B90G, S 7020-B30G, S 7020-B50G, S 7020-B70G, S 7020-B90G, S 6530-B30G, S 6530-B50G, S 8010-B10G, S 8010-B30G, S 8010-B50G, S 8010-B70G, S 8010-B90G, S 0505-G, S 0505-G10Y, S 0505-G20Y, S 0505-G30Y, S 0510-G, S 0510-G10Y, S 0510-G20Y, S 0510-G30Y, S 0520-G, S 0520-G10Y, S 0520-G20Y, S 0530-G, S 0530-G10Y, S 0530-G30Y, S 0530-G40Y, S 0540-G, S 0540-G10Y, S 0540-G60Y, S 0540-G70Y, S 0550-G, S 0550-G10Y, S 0550-G20Y, S 0550-G50Y, S 0550-G60Y, S 0550-G70Y, S 0560-G, S 0560-G10Y, S 0560-G20Y, S 0560-G30Y, S 0560-G40Y, S 0560-G50Y, S 0560-G60Y, S 0560-G70Y, S 0570-G, S 0570-G10Y, S 0570-G20Y, S 0570-G30Y, S 0570-G40Y, S 0570-G50Y, S 0570-G60Y, S 0570-G70Y, S 0575-G20Y, S 0580-G30Y, S 0575-G40Y, S 0575-G60Y, S 0575-G70Y, S 1020-G, S 1020-G10Y, S 1020-G20Y, S 1030-G, S 1030-G10Y, S 1030-G20Y, S 1040-G, S 1040-G10Y, S 1050-G, S 1050-G10Y, S 1050-G20Y, S 1050-G30Y, S 1050-G40Y, S 1050-G50Y, S 1050-G60Y, S 1050-G70Y, S 1060-G, S 1060-G10Y, S 1060-G20Y, S 1060-G30Y, S 1060-G40Y, S 1060-G50Y, S 1060-G60Y, S 1060-G70Y, S 1565-G, S 1070-G10Y, S 1070-G20Y, S 1070-G30Y, S 1070-G40Y, S 1070-G50Y, S 1070-G60Y, S 1070-G70Y, S 1075-G20Y, S 1080-G30Y, S 1075-G40Y, S 1075-G50Y, S 1075-G60Y, S 1075-G70Y, S 2030-G, S 2030-G10Y, S 2030-G20Y, S 2040-G, S 2040-G10Y, S 2050-G, S 2050-G10Y, S 2060-G, S 2060-G10Y, S 2060-G20Y, S 2060-G30Y, S 2060-G40Y, S 2060-G50Y, S 2060-G60Y, S 2060-G70Y, S 2070-G, S 2070-G10Y, S 2070-G20Y, S 2070-G30Y, S 2070-G40Y, S 2070-G50Y, S 2070-G60Y, S 2070-G70Y, S 2075-G20Y, S 2075-G30Y, S 3040-G, S 3040-G10Y, S 3050-G, S 3050-G10Y, S 3050-G20Y, S 3050-G30Y, S 3050-G40Y, S 3050-G50Y, S 3050-G60Y, S 3050-G70Y, S 3060-G, S 3060-G10Y, S 3060-G20Y, S 3060-G30Y, S 3060-G40Y, S 3060-G50Y, S 3060-G60Y, S 3060-G70Y, S 3065-G10Y, S 2570-G20Y, S 2570-G30Y, S 3065-G40Y, S 3065-G50Y, S 3065-G60Y, S 4030-G, S 4030-G10Y, S 4030-G30Y, S 4030-G50Y, S 4030-G70Y, S 4040-G, S 4040-G10Y, S 4040-G20Y, S 4040-G30Y, S 4040-G40Y, S 4040-G50Y, S 4040-G60Y, S 4040-G70Y, S 4050-G, S 4050-G10Y, S 4050-G20Y, S 4050-G30Y, S 4050-G40Y, S 4050-G50Y, S 4050-G60Y, S 4050-G70Y, S 3560-G, S 3560-G10Y, S 3560-G20Y, S 3560-G30Y, S 3560-G40Y, S 3560-G50Y, S 3560-G60Y, S 3560-G70Y, S 5020-G, S 5020-G10Y, S 5020-G30Y, S 5030-G, S 5030-G10Y, S 5030-G30Y, S 5030-G50Y, S 5040-G, S 5040-G10Y, S 5040-G20Y, S 5040-G30Y, S 5040-G40Y, S 5040-G50Y, S 5040-G60Y, S 5040-G70Y, S 4450-G, S 4550-G10Y, S 4550-G20Y, S 4550-G30Y, S 4550-G40Y, S 4550-G50Y, S 4550-G60Y, S 4550-G70Y, S 6020-G, S 6020-G10Y, S 6020-G30Y, S 6020-G50Y, S 6030-G, S 6030-G10Y, S 6030-G30Y, S 6030-G50Y, S 5540-G, S 5540-G10Y, S 5540-G20Y, S 5540-G30Y, S 5540-G40Y, S 5540-G50Y, S 5540-G60Y, S 5540-G70Y, S 7010-G10Y, S 7010-G30Y, S 7010-G50Y, S 7020-G, S 7020-G10Y, S 7020-G30Y, S 7020-G50Y, S 7020-G70Y, S 6530-G10Y, S 6530-G50Y, S 8010-G10Y, S 8010-G30Y;

- 5) żółcieni i ugrów według wzorów NCS o kodach S 0560-Y, S 0560-Y10R, S 0560-Y20R, S 0570-Y, S 0570-Y10R, S 0570-Y20R, S 0580-Y, S 0580-Y10R, S 0560-G80Y, S 0570-G80Y, S 1050-Y, S 1050-Y10R, S 1050-Y20R, S 1060-Y, S 1060-Y10R, S 1060-Y20R, S 1070-Y, S 1070-Y10R, S 1070-Y20R, S 1080-Y, S 1080-Y10R, S 1080-Y20R, S 1050-G80Y, S 1060-G80Y, S 1070-G80Y, S 1075-G80Y, S 1075-G90Y, S 2050-G80Y, S 2050-G90Y, S 2060-G80Y, S 2060-G90Y, S 2070-G80Y, S 2070-G90Y, S 3050-G90Y, S 3060-G80Y, S 3060-G90Y, S 4040-G80Y, S 4040-G90Y, S 4050-G80Y, S 4050-G90Y, S 5030-G90Y, S 5040-G80Y, S 5040-G90Y, S 6030-G90Y;
- 6) oranży według wzorów NCS o kodach S 0550-Y40R, S 0550-Y50R, S 0550-Y60R, S 0560-Y40R, S 0560-Y50R, S 0560-Y60R, S 0570-Y30R, S 0570-Y40R, S 0570-Y50R, S 0570-Y60R, S 0570-Y70R, S 0580-Y20R, S 0580-Y30R, S 0580-Y40R, S 0580-Y50R, S 0580-Y60R, S 0585-Y20R, S 0585-Y30R, S 0585-Y40R, S 0585-Y50R, S 0585-Y60R, S 1050-Y30R, S 1050-Y40R, S 1050-Y50R, S 1050-Y60R, S 1060-Y30R, S 1060-Y40R, S 1060-Y50R, S 1060-Y60R, S 1070-Y30R, S 1070-Y40R, S 1070-Y50R, S 1070-Y60R, S 1080-Y30R, S 1080-Y40R, S 1080-Y50R, S 1080-Y60R, ;
- 7) żółcieni według wzorów RAL o numerach RAL 1003, RAL 1004, RAL 1005, RAL 1006, RAL 1012, RAL 1016, RAL 1018, RAL 1021, RAL 1023, RAL 1032;
- 8) oranży według wzorów RAL o numerach RAL 1007, RAL 1028, RAL 1033, RAL 1037, RAL 2000, RAL 2003, RAL 2004, RAL 2008, RAL 2009, RAL 2010, RAL 2011, RAL 2012;
- 9) czerwieni według wzorów RAL o numerach RAL 2002, RAL 3000, RAL 3001, RAL 3002, RAL 3003, RAL 3004, RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013, RAL 3016, RAL 3020, RAL 3031;
- 10) róży według wzorów RAL o numerach RAL 3014, RAL 3015, RAL 3017, RAL 3018, RAL 3027, RAL 4002, RAL 4003, RAL 4010;



- 11) amarantów, purpur i fioletów według wzorów RAL o numerach RAL 4001, RAL 4004, RAL 4005, RAL 4006, RAL 4007, RAL 4008;
- 12) zieleni według wzorów RAL o numerach RAL 6017, RAL 6018, RAL 6025;
- 13) niebieskich i błękitów według wzorów RAL o numerach RAL 5003, RAL 5005, RAL 5009, RAL 5010, RAL 5011, RAL 5012, RAL 5013, RAL 5015, RAL 5017, RAL 5018, RAL 5019, RAL 5022;
- 14) beży i brązów według wzorów RAL o numerach RAL 1027, RAL 3009, RAL 6006, RAL 6008, RAL 6022, RAL 7013, RAL 7034, RAL 8000, RAL 8001, RAL 8002, RAL 8003, RAL 8007, RAL 8008, RAL 8011, RAL 8012, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8022, RAL 8024;
- 15) szarości i popieli według wzorów RAL o numerach RAL 7000, RAL 7001, RAL 7004, RAL 7005, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7026, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7043, RAL 7046;
- 16) czerni według wzorów RAL o numerach RAL 5004, RAL 7021, RAL 8022, RAL 9004, RAL 9005, RAL 9011, RAL 9017;
- 17) kolorów tak zwanych sygnałowych według wzorów RAL o numerach RAL 1026, RAL 2005, RAL 2007, RAL 3024, RAL 3026, RAL 4003.

6. Na budynkach położonych na terenach **UK/ZP**, **U/ZP** oraz **ZP** zakazuje się stosowania kolorów w ramach uzupełniającej kolorystyki elewacji, także w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi:

- 1) róży i wrzosów według wzorów NCS o kodach S 0505-Y80R, S 1005-Y80R, S 0505-R, S 0505-R10B, S 0505-R20B, S 1005-R20B, S 0505-Y40R, S 0505-Y50R, S 0505-Y60R, S 0505-Y70R, S 0505-Y80R, S 0505-Y90R, S 0510-Y40R, S 0510-Y50R, S 0510-Y60R, S 0510-Y70R, S 0510-Y80R, S 0510-Y90R, S 0520-R, S 0520-R10B, S 0520-R20B, S 0520-R30B, S 0520-Y40R, S 0520-Y50R, S 0520-Y60R, S 0520-Y70R, S 0520-Y80R, S 0520-Y90R, S 0530-R, S 0530-R10B, S 0530-R20B, S 0530-Y60R, S 0530-Y70R, S 0530-Y80R, S 0530-Y90R, S 0540-R, S 0540-R10B, S 0540-R20B, S 0540-R30B, S 0540-Y60R, S 0540-Y70R, S 0540-Y80R, S 0540-Y90R, S 0550-R, S 0550-R10B, S 0550-Y80R, S 0550-Y90R, S 1010-R, S 1010-R10B, S 1010-Y60R, S 1010-Y70R, S 1010-Y80R, S 1010-Y90R, S 1020-R, S 1020-R10B, S 1020-Y70R, S 1020-Y80R, S 1020-Y90R, S 1030-R20B, S 1030-R30B, S 1030-Y80R, S 1030-Y90R, S 1040-R20B, S 1040-R30B, S 1040-Y80R, S 1040-Y90R, S 1050-R20B, S 1050-R30B, S 1060-R30B, S 2020-Y70R, S 2020-Y80R, S 2020-Y90R, S 2030-Y80R, S 2030-Y90R, S 3020-R30B, S 3030-R30B, S 3040-R20B;
- 2) purpur i fioletów według wzorów NCS o kodach S 0505-R20B, S 0505-R30B, S 0510-R40B, S 0520-R40B, S 0505-Y70R, S 0505-Y80R, S 0505-Y90R, S 0510-Y60R, S 0510-Y70R, S 0510-Y80R, S 0510-Y90R, S 0520-Y50R, S 0520-Y60R, S 0520-Y70R, S 0520-Y80R, S 0520-Y90R, S 0530-R30B, S 0530-R40B, S 0530-R50B, S 0530-R60B, S 0530-Y60R, S 0530-Y70R, S 0530-Y80R, S 0530-Y90R, S 0540-Y60R, S 0540-Y70R, S 0540-Y80R, S 0540-Y90R, S 0550-Y80R, S 0550-Y90R, S 1005-R, S 1005-R10B, S 1005-R20B, S 1005-R30B, S 1005-R40B, S 1005-R50B, S 1010-R20B, S 1010-R30B, S 1010-R40B, S 1010-R50B, S 1010-R60B, S 1010-Y60R, S 1010-Y70R, S 1010-Y80R, S 1010-Y90R, S 1020-R40B, S 1020-R50B, S 1020-R60B, S 1020-Y70R, S 1020-Y80R, S 1020-Y90R, S 1030-R40B, S 1030-R50B, S 1030-R60B, S 1030-Y80R, S 1030-Y90R, S 1040-R40B, S 1040-Y80R, S 1040-Y90R, S 1050-R40B, S 2020-R30B, S 2020-R40B, S 2020-R50B, S 2020-R60B, S 2020-Y70R, S 2020-Y80R, S 2020-Y90R, S 2030-R30B, S 2030-R40B, S 2030-R50B, S 2030-R60B, S 2030-Y80R, S 2030-Y90R, S 2040-R30B, S 2040-R40B, S 2040-R50B, S 2040-R60B, S 2050-R30B, S 2050-R40B, S 2050-R50B, S 2050-R60B, S 2060-R20B, S 2060-R30B, S 2060-R40B,;
- 3) róży według wzorów RAL o numerach RAL 3014, RAL 3015, RAL 3017, RAL 3018, RAL 3027, RAL 4003, RAL 4010;
- 4) amarantów, purpur i fioletów według wzorów RAL o numerach RAL 4006, RAL 4007, RAL 4008;
- 5) kolorów tak zwanych sygnałowych według wzorów RAL o numerach RAL 1026, RAL 2005, RAL 2007, RAL 3024, RAL 3026, RAL 4003.

7. Na budynkach położonych na terenach **UK/ZP**, **U/ZP** oraz **ZP** dopuszcza się stosowanie kolorów w ramach podstawowej kolorystyki połaci dachowych, także w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi:

- 1) szarości dla pokryć bitumicznych i membran według wzorów RAL o numerach RAL 7000, RAL 7001, RAL 7004, RAL 7005, RAL 7009, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7024, RAL 7026, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7033, RAL 7036, RAL 7037, RAL 7039, RAL 7040, RAL 7042, RAL 7043;
- 2) brązów dla pokryć bitumicznych i membran według wzorów RAL o numerach RAL 8011, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8022, RAL 8026, RAL 8027, RAL 8028;
- 3) bieli dla pokryć bitumicznych i membran według wzorów RAL o numerach RAL 9002, RAL 9018;
- 4) szarości dla pokryć z blachy, w tym blachodachówki według wzorów RAL o numerach RAL 7000, RAL 7001, RAL 7004, RAL 7005, RAL 7009, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7024, RAL 7026, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7033, RAL 7036, RAL 7037, RAL 7039, RAL 7040, RAL 7042, RAL 7043;
- 5) czerwieni dla pokryć z blachy, w tym blachodachówki według wzorów RAL o numerach RAL 3003, RAL 3004, RAL 3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013;
- 6) brązów dla pokryć z blachy, w tym blachodachówki według wzorów RAL o numerach RAL 8011, RAL 8016, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8022, RAL 8026, RAL 8027, RAL 8028;
- 7) srebra dla pokryć z blachy, w tym blachodachówki według wzorów RAL o numerach RAL 9H06, RAL 9H07, RAL 9006, RAL 9007;
- 8) naturalnych kolorów dla pokryć z blachy miedzianej w kolorze miedzi, kolorze miedzi patynowanej lub kolorze miedzi oksydowanej;
- 9) naturalnych kolorów dachówek ceramicznych lub cementowych o rozmaitych kolorach czerwieni, brązów i szarości, jeśli kolory te występują w masie budulca i nie są ograniczone do powłoki wierzchniej.

8. Na budynkach położonych na terenach **UK/ZP**, **U/ZP** oraz **ZP** dopuszcza się stosowanie kolorów w ramach uzupełniającej kolorystyki połączeń dachowych, także w wyniku zmian wprowadzonych termorenowacją lub innymi działaniami budowlanymi i remontowymi:

- 1) wszystkich kolorów wymienionych w ust. 7;
- 2) szarości według wzorów NCS o kodach S 3000-N, S 3500-N, S 4000-N, S 4500-N, S 2500-N, S 0502-Y, S 1002-Y, S 1502-Y, S 2502-Y, S 0505-G80Y;
- 3) beży i brązów według wzorów NCS o kodach S 3005-Y20R, S 4005-Y20R, S 5005-Y20R, S 6005-Y20R, S 7005-Y20R, S 3005-Y50R, S 4005-Y50R, S 5005-Y50R, S 6005-Y50R, S 7005-Y50R, S 0505-G80Y, S 1005-G80Y, S 2005-G80Y, S 3005-G80Y, S 4005-G80Y, S 5005-G80Y, S 6005-G80Y, S 7005-G80Y, S 2010-Y, S 2010-Y10R, S 2010-Y20R, S 2010-Y30R, S 2010-Y40R, S 2010-Y50R, S 2020-Y, S 2020-Y10R, S 2020-Y20R, S 2020-Y30R, S 3010-Y, S 3010-Y10R, S 3010-Y20R, S 3010-Y30R, S 3010-Y40R, S 3010-Y50R, S 3020-Y, S 3020-Y10R, S 3020-Y20R, S 4010-Y10R, S 4010-Y30R, S 4010-Y50R, S 4020-Y, S 4020-Y10R, S 4020-Y20R, S 4020-Y30R, S 4020-Y40R, S 4020-Y50R, S 5010-Y10R, S 5010-Y30R, S 5010-Y50R, S 5020-Y, S 5020-Y10R, S 5020-Y20R, S 5020-Y30R, S 5020-Y40R, S 5020-Y50R, S 5030-Y, S 5030-Y10R, S 5030-Y20R, S 5030-Y30R, S 5030-Y40R, S 5030-Y50R, S 5030-Y60R, S 5030-Y70R, S 5030-Y80R, S 5040-Y, S 5040-Y10R, S 5040-Y20R, S 5040-Y30R, S 5040-Y40R, S 5040-Y50R, S 5040-Y60R, S 5040-Y70R, S 5040-Y80R, S 6010-Y10R, S 6010-Y30R, S 6010-Y50R, S 6020-Y, S 6020-Y10R, S 6020-Y20R, S 6020-Y30R, S 6020-Y40R, S 6020-Y50R, S 6020-Y60R, S 6020-Y70R, S 6020-Y80R, S 6030-Y, S 6030-Y10R, S 6030-Y20R, S 6030-Y30R, S 6030-Y40R, S 6030-Y50R, S 6030-Y60R, S 6030-Y70R, S 6030-Y80R, S 7010-Y10R, S 7010-Y30R, S 7010-Y50R, S 7020-Y, S 7020-Y10R, S 7020-Y20R, S 7020-Y30R, S 7020-Y40R, S 7020-Y50R, S 7020-Y60R, S 7020-Y70R, S 7020-Y80R, S 8010-Y10R, S 8010-Y30R, S 8010-Y50R, S 8010-Y70R, S 8010-Y90R, S 5540-Y90R, S 6030-R, S 6030-R10B;
- 4) czerwieni według wzorów NCS o kodach S 2570-R, S 4040-R, S 4040-R10B, S 4050-R, S 4050-R10B, S 3560-R, S 5020-R, S 5020-R10B, S 5020-R20B, S 5030-R, S 5030-R10B, S 5030-R20B, S 5040-R, S 5040-R10B, S 5040-R20B,
- 5) szarości według wzorów RAL o numerach RAL 7004, RAL 7005, RAL 7009, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7033, RAL 7036, RAL 7037, RAL 7039, RAL 7040;

- 6) beży i brązów według wzorów RAL o numerach RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1011, RAL 1019, RAL 7006, RAL 7008, RAL 7013, RAL 7022, RAL 7034, RAL 8000, RAL 8002, RAL 8003, RAL 8007, RAL 8008, RAL 8011, RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8022, RAL 8024, RAL 8025, RAL 8027, RAL 8028;
- 7) ochry według wzorów RAL o numerach RAL 1024;
- 8) srebra według wzorów RAL o numerach RAL 9H06, RAL 9H07, RAL 9006, RAL 9007;
- 9) naturalnych kolorów charakterystycznych dla szarości betonu, cementu o barwach zbliżonych do szarości dopuszczalnych ustaleniami niniejszej Uchwały;
- 10) naturalnych kolorów elementów ceramicznych, w tym cegły o rozmaitych kolorach żółcieni, czerwieni, brązów i szarości, jeśli kolory te występują w masie budulca i nie są ograniczone do powłoki wierzchniej;
- 11) naturalnych kolorów drewna surowego lub zabezpieczonego lakierami bezbarwnymi, względnie bejcami w brązach dopuszczanych niniejszymi ustaleniami lub zieleniach według wzorów RAL o numerach RAL 6005, RAL 6009, RAL 6016, RAL 6024, RAL 6028, RAL 6029, przy czym zapis ten dotyczy w szczególności ram okiennych, okiennic, elementów zewnętrznych więźby drewnianej, a powłoka kolorystyczna nie może zacierać naturalnego rysunku słoju drewna.

9. Zasady kolorystyki nie obowiązują dla:

- 1) połaci dachów będących tarasami lub dachami zielonymi;
- 2) montowanych na dachach instalacji fotowoltaicznych;
- 3) obiektów zabytkowych, dla których ustalenie kolorystyki następuje w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych.

10. Dopuszczenia dotyczące kolorystyki obowiązują również dla obiektów poddawanych termorenowacji lub innym działaniom budowlanym i remontowym.

11. Niezależnie od zakresów kolorystycznych dopuszcza się stosowanie bez ograniczeń naturalnych kolorów materiałów budowlanych, o ile ich barwa nie będzie zmieniana powłokami malarskimi, tynkarskimi bądź innymi, zakrywającymi naturalny kolor materiału.

12. Ograniczenia w stosowaniu kolorystyki elewacji nie dotyczą elementów identyfikacji podmiotów, szyldów, logo i znaków chronionych, dla których dopuszcza się stosowanie dowolnych kolorów.

13. Ilekroć budynek może posiadać dach płaski lub nieregularny wielospadowy, a widoczność połaci dachowych nie występuje ze względu na pełne ich przysłonięcie attykami dopuszcza się stosowanie wszystkich odcieni szarości oraz czerni jako podstawowych kolorów połaci dachowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

##### **§ 8. Ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

1. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2,0 ha.

3. Dla ochrony ludzi przed szkodliwym wpływem obiektów infrastruktury obowiązują zasady określone w rozdziale 10.

4. Nakazuje się gospodarowanie odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. 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**

**§ 9. Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**Dla ochrony dziedzictwa kulturowego obowiązuje nakaz zachowywania zasad określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 5.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

#### **§ 10. Przestrzenie publiczne na obszarze Planu**

1. Terenami przestrzeni publicznej występującymi na obszarze Planu są:

- 1) teren zieleni urządzonej, oznaczony na Rysunku Planu symbolem **ZP**;
- 2) teren drogi publicznej klasy D, oznaczony na Rysunku Planu symbolem **KDD**.

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**

#### **§ 11. Ogólne zasady kształtowania zabudowy**

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określa się w ustaleniach szczegółowych, 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.

3. Dopuszcza się dowolną powierzchnię minimalną działki przeznaczonej wyłącznie pod infrastrukturę techniczną, o ile pozwala ona na lokalizację tej infrastruktury.

#### **Rozdział 7.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa**

#### **§ 12. Wody podziemne i tereny górnicze**

1. Na terenach objętych obszarem Planu znajdują się udokumentowane złoża wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr 15707.

2. Tereny wymienione w ust. 1 podlegają ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 13. Tereny objęte scalaniem i podziałem**

1. Nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenów dla których zgodnie z Planem ustalono przeznaczenie pod zabudowę:
  - a) mieszkaniową jednorodzinną 1000 m<sup>2</sup> w granicach terenu 1MJ,
  - b) usługową 2000 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów dla których zgodnie z Planem ustalono przeznaczenie pod zabudowę:

- a) mieszkaniową jednorodzinną 18,00 m;
- b) usługową 18,00 m.

3) minimalny kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 70° do 110°, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Regulacje określone w ust. 2 nie dotyczą działek przeznaczonych na cele publiczne, działek na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej innych niż publiczne, działek pod drogi wewnętrzne, dojeżdża i dojazdy oraz tereny zieleni w tym lasy.

4. Ustala się wydzielenie działek tak, aby ich granice były zgodne z wyznaczonymi na części graficznej Planu liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział 9.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

#### **§ 14. Tereny objęte zakazem zabudowy**

1. Na terenach KDZ, KDD, KX i KDW ustala się zakaz budowy budynków.
2. Na całym obszarze Planu zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.
3. Na całym obszarze Planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 15. Zasady ogólne**

1. Ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji 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.

2. Ilekroć wskaźnik miejsc do parkowania nie jest określony liczbą całkowitą, lecz zawiera ułamkową wartość, określa się łączną, wyliczoną liczbę miejsc do parkowania z zaokrągleniem ułamka w górę, do najbliższej wartości całkowitej.

#### **§ 16. Tereny dróg.**

1. W rozwiązaniach komunikacyjnych ustala się obsługę komunikacyjną poprzez istniejące i projektowane w Planie drogi wewnętrzne i publiczne, które to powiązanie są z zewnętrznym układem komunikacji drogowej lub obsługę komunikacyjną bezpośrednio poprzez zewnętrzny układ komunikacji drogowej przyległy do granic Planu.

2. Określa się linie rozgraniczające terenów drogi dojazdowej KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Określa się linie rozgraniczające terenów komunikacji drogowej publicznej KD oraz terenów drogi zbiorczej KDZ jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

#### **§ 17. Ogólne warunki dotyczące wyznaczania miejsc postojowych**

1. Nakazuje się wyznaczanie miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nakazuje się wyznaczanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsc na jeden lokal mieszkalny.

3. Zakazuje się wyznaczania miejsc do parkowania dla samochodów ciężarowych na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej MJ.

4. Nakazuje się wyznaczanie dla zabudowy usługowej lub zabudowy, której część stanowi funkcja usługowa, co najmniej:

- 1) 2,5 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych przypadających na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku usługowego lub budynku którego część stanowią usługi, lecz nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na jeden lokal usługowy;
- 2) 2 miejsc do parkowania dla motocykli przypadających na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku usługowego lub budynku którego część stanowią usługi, lecz nie mniej niż 1 miejsca postojowego na jeden budynek;
- 3) 10 miejsc do pozostawienia rowerów przypadających na 1 budynek usługowy lub budynek którego część stanowią usługi.

5. 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 m<sup>2</sup>.

### **§ 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 - mikroinstalacji o mocy nieprzekraczającej 50 kW, traktowanych jako źródło zapewniające całkowite lub częściowe zapotrzebowanie w ciepło, z zastrzeżeniem, że zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) zaopatrzenia w gaz z sieci gazowych;
- 4) zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych z terenów zabudowy wyłącznie do sieci kanalizacyjnej;
- 6) odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu w obrębie danej działki lub do wód otwartych zlokalizowanych na terenie działki, a w przypadku niemożności efektywnej absorpcji wód opadowych i roztopowych na tej działce, do kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) sytuowania zbiorników retencyjnych oraz gromadzenia i retencjonowania w nich wód opadowych i roztopowych, w tym na potrzeby utrzymania terenów zieleni oraz trwałych użytków zielonych, oraz odprowadzania do nich, po uprzednim podczyszczeniu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) zasilania w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych stacji transformatorowych gestora sieci lub konsumenckich poprzez dystrybucyjną sieć elektroenergetyczną;
- 9) wyznaczania lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych bez obowiązku zachowania linii zabudowy, z uwzględnieniem odległości określonych w przepisach odrębnych;
- 10) lokalizowania przyłączy zgodnie z obowiązującymi przepisami, w miejscach umożliwiających dostęp dla odpowiednich służb z terenu ogólnodostępnego.
- 11) 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 zakazie 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) przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących oraz budowy nowych sieci gazowych;
- 3) przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących oraz budowy nowych sieci wodociągowych;
- 4) przebudowy, rozbudowy, remontu i rozbiórki istniejących sieci elektroenergetycznych oraz budowy nowych sieci elektroenergetycznych, w tym także przebudowy sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. Na obszarze Planu ustala się zasady ochrony przeciwpożarowej polegające na:

- 1) nakazie zapewnienia systemów zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych w postaci hydrantów zewnętrznych, które mogą być realizowane w postaci hydrantów wolno stojących lub hydrantów, które mogą być wbudowane w elewacje frontowe budynków, jeśli miejsce wbudowania jest położone na linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) nakazie zapewnienia systemów zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych w postaci hydrantów wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakazie lokalizowania w przestrzeniach dróg publicznych elementów zagospodarowania terenu, które stanowiłyby przeszkodę dla zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z treścią przepisów odrębnych, o ile nie wyznaczono odrębnej drogi pożarowej;
- 4) nakazie trwałego utwardzenia wszystkich dojazdów do wyjść ewakuacyjnych z obiektów budowlanych;
- 5) zakazie składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo w budynkach, z wyjątkiem wyznaczonych do tego celu i wyodrębnionych pożarowo zgodnie z przepisami odrębnymi pomieszczeń zlokalizowanych w kondygnacji podziemnej;
- 6) zakazie wyznaczania stref zagrożenia wybuchem w jakimkolwiek budynku.

## **Rozdział 11.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

#### **§ 19. Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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.**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

##### **Teren MJ**

**§ 20. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.** Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 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 ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 20%;
- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,35;

- 4) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,35;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 35%;
- 6) obowiązujące linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 8) dopuszczenie wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 40 m<sup>2</sup>;
- 9) zakaz przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,00 m;
- 10) dopuszczenie krycia wiat garażowych dachami o dowolnej geometrii.

#### 2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce budowlanej zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinym 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) nakazuje się krycie dwukondygnacyjnych części budynków o jakich mowa w pkt 1 dachami stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, natomiast dla jednokondygnacyjnych części tych budynków dopuszcza się krycie dachami płaskimi lub stromymi o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°;
- 7) dopuszcza się zadaszenia nad wejściami do budynków lub wjazdami do garaży, będące dachami płaskimi, o ile żaden z tych dachów nie przekracza powierzchni 5,00 m<sup>2</sup>;
- 8) 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;
- 9) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
- 10) 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;
- 11) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00 m;
- 12) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 35° do 45°, z zastrzeżeniem pkt. 13;
- 13) nakazuje się dobór kąta nachylenia dla budynku gospodarczego identyczny z kątem nachylenia stromej części dachu budynku mieszkalnego, jeśli budynek mieszkalny jest kryty w części lub całości dachem stromym.

#### 3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

- 1) dopuszcza się remont, renowację i rozbiórkę budynków;
- 2) dopuszcza się przebudowę, 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 1000 m<sup>2</sup>.



## **Rozdział 2. Teren U/ZP**

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

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa usługowa w tym również zabudowa usług i handlu, z wyłączeniem zakazanych usług handlu hurtowego oraz usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Równorzędnym przeznaczeniem podstawowym 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.

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

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 25%;
- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,50;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,50;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 30%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 7) zakazuje się wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych i gospodarczych.

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.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

- 1) dopuszcza się remont, renowację i rozbiórkę budynków;

2) dopuszcza się przebudowę, 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 2000 m<sup>2</sup>.

### **Rozdział 3. Teren UK/ZP**

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

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zabudowa usług sakralnych, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Równorzędnym przeznaczeniem podstawowym terenu jest zieleń urządzona, z zastrzeżeniem ust. 4.
3. W ramach przeznaczenia o jakim mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:

- 1) kościołów, świątyń i kaplic;
- 2) budynków służących jako domy rekolekcyjne, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, lub budynków usług kultury, w szczególności mieszczących sale seminaryjne, edukacyjne, warsztatowe, scenę z widownią;
- 3) budynków mieszkalnych służących bezpośredniej obsłudze innych przyległych obiektów sakralnych, o jakich mowa w pkt. 1 i pkt. 2, jednak z ograniczeniem do nie więcej, niż 6 lokali mieszkalnych;
- 4) budynków gospodarczych, w tym garażowych, służących bezpośredniej obsłudze innych przyległych obiektów sakralnych, o jakich mowa w pkt. 1 i pkt. 2;
- 5) chodników;
- 6) dróg rowerowych;
- 7) obiektów małej architektury, w tym w szczególności takich, jak figury, krzyże, elementy drogi krzyżowej, punkty kultu, ławki, murki, ogródki skalne, kosze na odpady, elementy oświetlenia wysokiego i niskiego, pergole, altany o dowolnej konstrukcji, misy, donice, tablice pamiątkowe, pomniki, wodotryski;
- 8) budowli i sieci infrastruktury służących do obsługi wyżej wymienionych obiektów.

4. 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) 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 ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 35%;
- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,10;
- 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,70;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,00;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 30%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 7) zakazuje się wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych i gospodarczych.

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 10,00 m, z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków kościoła, świątyni lub kaplicy wynoszącej 15,00 m, z zastrzeżeniem dominanty wysokościowej dla kościoła lub świątyni, dla której maksymalna wysokość wynosi 25,00 m;
- 5) nie ogranicza się maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków, z zastrzeżeniem pkt. 11;
- 6) dopuszcza się krycie budynków dachami o dowolnej geometrii, z zastrzeżeniem pkt. 12;
- 7) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż dwoma budynkami gospodarczymi, w tym jednym 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 4,80 m w przypadku krycia ich dachami płaskimi, a wysokości 5,80 m w przypadku krycia ich dachami stromymi;
- 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 12,00 m;
- 11) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 45°.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

- 1) dopuszcza się remont, renowację i rozbiórkę budynków;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.

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

- 1) nakazuje się, w przypadku budowy kościoła lub kaplicy, dominantę wysokościową o wysokości nie mniejszej, niż 15,00 m, lecz nie niżej niż 5,00 m powyżej wysokości najwyższego budynku zlokalizowanego na tym samym terenie i mierzonego poza obrysem dominanty wysokościowej;
- 2) dopuszcza się, by dominanta wysokościowa była lokalizowana wewnątrz obszaru lokalizacji dominanty wysokościowej oznaczonego na Rysunku Planu, jednak z zastrzeżeniem, że dominanta nie może posiadać obrysu rzutu poziomego o powierzchni większej niż 110 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się w kondygnacji przyziemia lub parteru, względnie najniższych dwu kondygnacji nadziemnych, wykonywanie podcieni, z jednoczesnym obowiązkiem lokalizacji słupów podporowych nie rzadziej, niż co 6,00 m w stosunku do pozostałych słupów i elementów konstrukcyjnych, z zastrzeżeniem że maksymalne wycofanie elewacji pomieszczeń użytkowych może wynosić 4,50 m w stosunku do lica budynku.

5. W ramach określenia szczególnych warunków zagospodarowania i zabudowy terenów w celu zapewnienia właściwej jakości architektonicznej nakazuje się stosowanie na elewacji budynków szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 30% 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.

6. W ramach podziałów terenów zabudowy dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o minimalnej powierzchni 2000 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4. Teren ZP**

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

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu jest zagospodarowanie na cele zieleni urządzonej, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zagospodarowanie i zabudowa na cele usług sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. 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.

4. W ramach przeznaczenia o jakim mowa w ust. 2 dopuszcza się realizację:

- 1) nie więcej, niż jednego budynku magazynowego sprzętu sportowego, względnie narzędzi, sprzętu służącego utrzymywaniu terenów urządzeń sportowych i zieleni, innego sprzętu specjalistycznego związanego z funkcją terenów i urządzeń sportowych;
- 2) boisk sportowych;
- 3) bieżni;
- 4) pól gier i pól służących wykonywaniu konkurencji sportowych;
- 5) zewnętrznych urządzeń treningowych;
- 6) chodników;
- 7) dróg rowerowych;
- 8) obiektów małej architektury, w tym w szczególności takich, jak ławki, murki, ogródki skalne, kosze na odpady, elementy oświetlenia wysokiego i niskiego, pergole, altany o konstrukcji lekkiej, to jest drewnianej lub o stalowej z wypełnieniem drewnianym lub murowanym, misy, donice, tablice pamiątkowe, pomniki, wodotryski;
- 9) budowli i sieci infrastruktury służących do obsługi wyżej wymienionych obiektów.

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

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 5%;
- 2) minimalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 3) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 70%;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 7) zakaz wznoszenia budowli pełniących funkcję wiat garażowych i gospodarczych;
- 8) nakaz pozostawienia terenu jako ogólnodostępnego, bez możliwości jego grodzenia;
- 9) zakaz wyznaczania miejsc postojowych.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę dowolną ilością budynków;
- 2) dopuszcza się budowę budynków o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej;
- 3) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków wynoszącej 4,00 m;
- 5) nie ogranicza się maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków;
- 6) dopuszcza się krycie budynków dachami o dowolnej geometrii.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

- 1) dopuszcza się remont, renowację i rozbiórkę budynków;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę i nadbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
- 3) zakazuje się nadbudowy budynków.

4. W ramach podziałów terenów zabudowy zakazuje się wydzielania działek budowlanych.

## **Rozdział 5. Teren KDD**

**§ 28. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**Przeznaczeniem jest droga dojazdowa.

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

1. W ramach zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy wynoszącą 0,00;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 0%;
- 3) nakaz wyznaczenia pasa drogowego o szerokości wskazanej w liniach rozgraniczających określonych na Rysunku Planu, jednak nie mniejszej niż 10,0 m.
- 4) dopuszczenie prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej w poprzek oraz wzdłuż drogi;
- 5) nakaz pozostawiania terenu drogi dojazdowej KDD ogólnodostępnej, z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi i ruchu drogowego.

2. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków.

3. Nakazuje się na terenach dróg publicznych **KDD** pozostawianie terenów ogólnodostępnych z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi i ruchu drogowego.

4. Dopuszcza się wydzielenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **DZIAŁ III. Ustalenia końcowe**

**§ 30. 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 %.

**§ 31. Podmiot wykonujący Uchwałę**Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

**§ 32. Termin obowiązywania ustaleń Uchwały**Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy  
Rokietnica

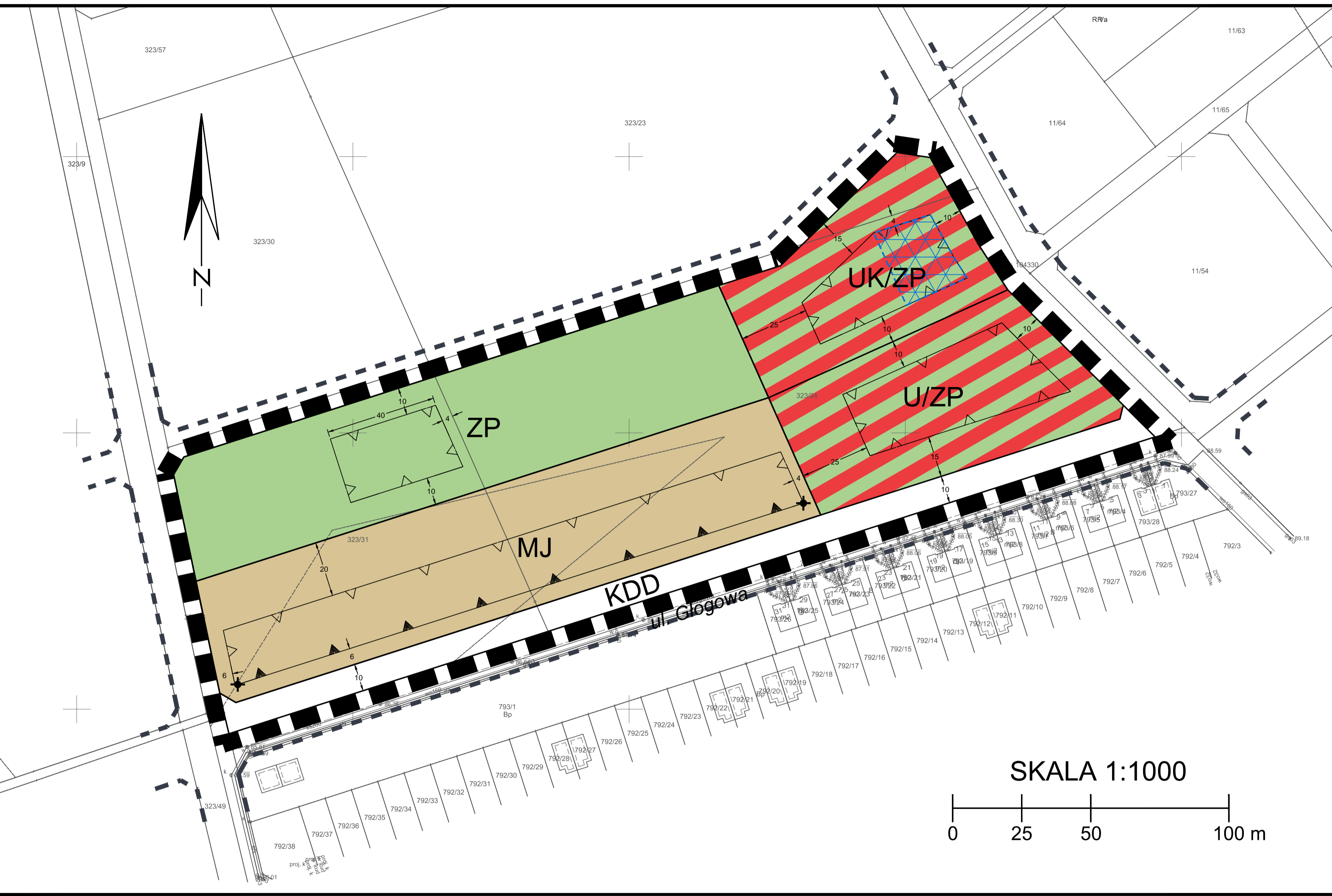
**Izabela Dziamska**



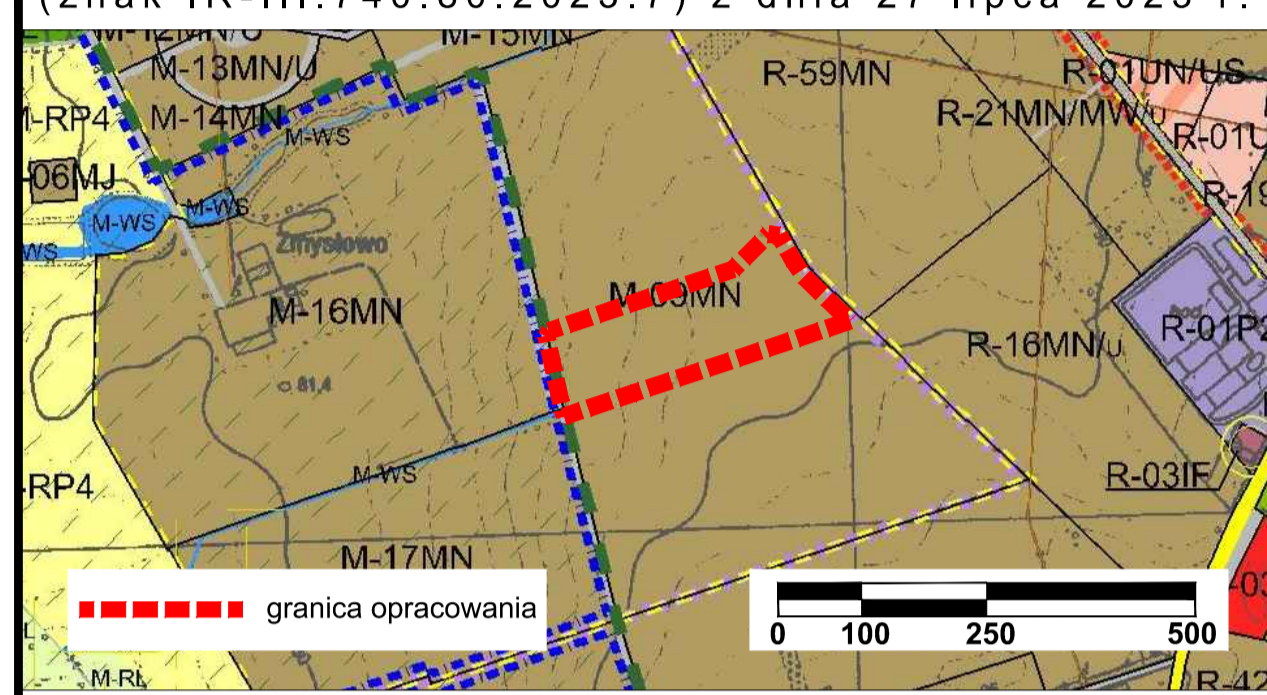
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI ROKIETNICA, REJON UL. SZAMOTULSKIEJ, UL. SZKOLNEJ, UL. LEŚNEJ I UL. GRZYBOWEJ I W MIEJSCOWOŚCI MROWINO DO UL. RADZIWOJA - ETAP 2B



Rysunek Planu - załącznik nr 1  
do uchwały Rady Gminy Rokietnica  
Nr XV/143/2025 z dnia 24 lutego 2025 r.  
Opublikowany w Dzienniku Urzędowym  
Województwa Wielkopolskiego  
poz. .... z dnia .. .. r.



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica, przyjętego uchwałą Rady Gminy Rokietnica Nr XI/72/2011 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.



## LEGENDA WYRYSU STUDIUM

- MJ** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolnostojącej
- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ciągłej lub rozproszonej
- U** tereny zabudowy usługowej, w tym tereny zabudowy usług różnych, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000m<sup>2</sup>
- UN** tereny usług oświaty i nauki
- UM** tereny usług służby zdrowia i opieki społecznej
- US** tereny usług sportu i rekreacji
- UT** tereny usług rekreacji i turystyki
- P2** tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej średniej intensywności, generujące średnie obciążenia komunikacyjno-transportowe
- RP4** grunty orne z zakazem zabudowy leżące na terenie obszaru specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 i / lub na terenie Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu lub też na na postulowanym terenie do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu

- RL** łąki
- ZL** lasy
- WS** wody płynące i wody stojące
- obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego
- postulowany teren do objęcia Mrowińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu
- drogi gminne i pozostałe
- drogi powiatowe
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15 kV
- granica obszaru rdzenia osadniczego

## LEGENDA RYSUNKU PLANU

- granica obszaru Planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
- obszar lokalizacji dominanty wysokościowej
- MJ** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolnostojącej
- U/ZP** teren zabudowy usługowej oraz teren zieleni urządzonej
- UK/ZP** teren zabudowy usług sakralnych oraz teren zieleni urządzonej
- ZP** teren zieleni urządzonej
- KDD** teren drogi publicznej klasy D
- Dodatkowe oznaczenia o charakterze informacyjnym:
  - linia rozgraniczająca istniejącego i docelowego układu drogowego poza granicami Planu
- Tereny objęte obszarem Planu położone są w całości w granicach udokumentowanego złoża wód termalnych Tarnowo Podgórze GT-1 nr 15707

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej pozyskana została ze Starostwa Powiatowego w Poznaniu w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 roku o infrastrukturze przestrzennej (t. j. Dz. U z 2021 r. poz 214). Licencja nr GKG.GZ.4007.58.2022\_3021\_P z dnia 09.05.2022 r.

**AUTORZY OPRACOWANIA:**  
 dr hab. inż. arch. Robert Barełkowski - Generalny Projektant  
 mgr inż. Łukasz Wardęski - zagadnienia przestrzenne, koordynacja  
 mgr inż. arch. Adriana Szubryt - zagadnienia przestrzenne  
 inż. Alicja Barełkowska - zagadnienia infrastrukturalne  
 mgr inż. arch. Łukasz Rosiak - zagadnienia przestrzenne  
 inż. Ewelina Kozieł - zagadnienia przestrzenne  
 inż. Maria Dąbrowska - zagadnienia przestrzenne



**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 2b**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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 ze zm.),

Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.**

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:

(...)

- § 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 - przesunąć obszar "IF" (*wnioskowana lokalizacja na terenie IZP i 2U/ZP*)

(...)

Uzasadnienie:

(...)

Również umiejscowienie terenu infrastruktury technicznej zdaje się być niefortunne wobec surowych restrykcji nakładanych na tereny mieszkaniowe. Sugeruję przeniesienie ich w inne miejsce.

(...)

**2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga 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, która została zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 września 2024 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r. )*

**3. Uzasadnienie:**

Zmiana parametrów zagospodarowania w § 25 dla terenów U/ZP z dopuszczeniem budynków o 3 kondygnacjach, intensywności zabudowy na poziomie 0,75 i wysokości zabudowy do 12m jest



nieuzasadniona z uwagi na brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny. Brak uzasadnienia dla lokalizacji terenów IF w zasugerowanych miejscach (2U/ZP, 1ZP), 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 wydzielenia działek pod objekty infrastruktury technicznej.

## § 2.

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](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: 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, która została zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 września 2024 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r.)*

### 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.

## § 3.

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 Napoleńskiego 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 współżycia 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. 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 sprostaly 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 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: 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, która została zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024, która została zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 września 2024 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r. z dnia 30*

września 2024 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r. – jeżeli dotyczy)

### 3. Uzasadnienie:

Zadaniem Gminy Rokietnica w zakresie jej władztwa planistycznego było prawidłowe zagospodarowanie kształtującego się osiedla zabudowy jednorodzinnej, zlokalizowanej pomiędzy ulicami Leśną, Grzybową, Szamotulską i Radziwoja. Pierwotny obszar obejmował ponad 100 ha gruntów jedynie w niewielkiej części już zabudowanych (główna część zabudowy istniała przy ul. Leśnej i Grzybowej). Działki wnoszących uwagę należą dziś do zasobu gruntów rolnych, które Gmina stopniowo przekształca, formując rozwiązania rozrzedzające intensywność zabudowy w kierunku zachodnim, w stronę cieków Samicy Pamiętkowskiej. Szkieletem całego założenia są dwie drogi publiczne, jedna o przebiegu północ-południe, zrealizowana na znacznym odcinku w etapie 1 i 2a, a także realizowana w etapie 3 (obecnie projekt wyłożony do publicznego wglądu), a także droga prostopadła, stanowiąca arterię zbierającą ruch kołowy z zachodnich kwartałów, częściowo wyznaczona w etapie 1 i obecnie realizowanym etapie 2b (w kwestionowanym projekcie MPZP jest to teren opisany kodem KDD). Obie drogi zaprojektowano jako aleje z ciągami zieleni oraz adekwatnym wyposażeniem (chodniki po obu stronach, droga rowerowa). Droga, której częścią jest teren KDD, jest niewralgiczną częścią alei na osi wschód-zachód, łączącej docelowo osiedle z terenami aktywnej rekreacji oraz terenami zieleni naturalnej wzdłuż cieków Samicy Pamiętkowskiej. Realizacja tej zielonej osi jest konieczna dla prawidłowego zapewnienia dostępu do zieleni. Pomimo, że Gmina Rokietnica jest dopiero w fazie opracowywania planu ogólnego, wymagania przestrzenne związane są z realizacją postulatów, o jakich mowa w art. 13f ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 roku 1130 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem dostęp do zieleni publicznej może być zapewniony przez dostęp do terenów zieleni urządzonej oraz lasów (najbliższy teren leśny jest lasem prywatnym nie spełniającym tego wymogu).

Rozpatrując uwagę wnoszących ją osób uwzględniono fakt, że poprzednie rozwiązanie przeznaczało całą zachodnią część terenu należącego do wnoszących uwagę na cele zieleni publicznej. W zamyśle miał to być pas zieleni o szerokości około 80-90 m ciągnący się wzdłuż osi wschód-zachód, umożliwiający wykształcenie terenów rekreacji wzdłuż ciągu komunikacji pieszej, rowerowej, a także samochodowej. W aktualnym projekcie uwzględniono, w części, prawa właścicieli działek do realizacji zagospodarowania o inwestycyjnym, komercyjnym charakterze (sprzedaż nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną).

### § 4.

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 wart. 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 Napoleńskiego 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: Rokietnica 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 współżycia 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. Prawnie wadliwymi ustaleniami planu są więc nie tylko te, które naruszają prawo, lecz także te, które są wynikiem nadużycia przyznanym 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 rozważa 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 wyważenia 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 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: 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, która została zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024, która została zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 września 2024 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r. z dnia 30 września 2024 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r. – jeżeli dotyczy)*

## **3. Uzasadnienie:**

Zadaniem Gminy Rokietnica w zakresie jej władztwa planistycznego było prawidłowe zagospodarowanie kształtującego się osiedla zabudowy jednorodzinnej, zlokalizowanej pomiędzy ulicami Leśną, Grzybową, Szamotulską i Radziwoja. Pierwotny obszar obejmował ponad 100 ha gruntów jedynie w niewielkiej części już zabudowanych (główna część zabudowy istniała przy ul. Leśnej i Grzybowej). Działki wnoszących uwagę należą dziś do zasobu gruntów rolnych, które Gmina stopniowo przekształca, formując rozwiązania rozrzedzające intensywność zabudowy w kierunku zachodnim, w stronę cieków Samicy Pamiętkowskiej. Szkieletem całego założenia są dwie drogi publiczne, jedna o przebiegu północ-południe, zrealizowana na znacznym odcinku w etapie 1 i 2a, a także realizowana w etapie 3 (obecnie projekt wyłożony do publicznego wglądu), a także droga prostopadła, stanowiąca arterię zbierającą ruch kołowy z zachodnich kwartałów, częściowo wyznaczona w etapie 1 i obecnie realizowanym etapie 2b (w kwestionowanym projekcie MPZP jest to teren opisany kodem KDD). Obie drogi zaprojektowano jako aleje z ciągami zieleni oraz adekwatnym wyposażeniem (chodniki po obu stronach, droga rowerowa). Droga, której częścią jest teren KDD, jest niewyalgiczną częścią alei na osi wschód-zachód, łączącej docelowo osiedle z terenami aktywnej rekreacji oraz terenami zieleni naturalnej wzdłuż cieków Samicy Pamiętkowskiej. Realizacja tej zielonej osi jest konieczna dla prawidłowego zapewnienia dostępu do zieleni. Pomimo, że Gmina Rokietnica

jest dopiero w fazie opracowywania planu ogólnego, wymagania przestrzenne związane są z realizacją postulatów, o jakich mowa w art. 13f ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 roku 1130 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem dostęp do zieleni publicznej może być zapewniony przez dostęp do terenów zieleni urządzonej oraz lasów (najbliższy teren leśny jest lasem prywatnym nie spełniającym tego wymogu).

Rozpatrując uwagę wnoszących ją osób uwzględniono fakt, że poprzednie rozwiązanie przeznaczało całą zachodnią część terenu należącego do wnoszących uwagę na cele zieleni publicznej. W zamyśle miał to być pas zieleni o szerokości około 80-90 m ciągnący się wzdłuż osi wschód-zachód, umożliwiający wykształcenie terenów rekreacji wzdłuż ciągu komunikacji pieszej, rowerowej, a także samochodowej. W aktualnym projekcie uwzględniono, w części, prawa właścicieli działek do realizacji zagospodarowania o inwestycyjnym, komercyjnym charakterze (sprzedaż nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną).

## § 5.

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:

(...)

- § 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 - przesunąć obszar "IF" a okolicę terenów zieleni lub w miejscu poszerzenia którejś z dróg wewnętrznych(KDW);

(...).

### 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, która została zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024, która została zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 września 2024 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r. z dnia 30 września 2024 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r. – jeżeli dotyczy)*

### 3. Uzasadnienie:

Zmiana parametrów zagospodarowania w § 25 dla terenów U/ZP z dopuszczeniem budynków o 3 kondygnacjach, intensywności zabudowy na poziomie 0,75 i wysokości zabudowy do 12m jest nieuzasadniona z uwagi na brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny. Brak uzasadnienia dla lokalizacji terenów IF w rejonie terenów zieleni, z uwagi na nieuzasadnioną ingerencję w poszczególne nieruchomości, wskazania obszarów przeznaczonych pod infrastrukturę w miejscach przestrzennie niepożądanym (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 wyznaczenie terenów pod infrastrukturę, zgodnie z potrzebami, tj. wprowadzony jest zapis o możliwości wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

## § 6.

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:

(...)

- § 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 - przesunąć obszar "IF" a okolicę terenów zieleni lub w miejscu poszerzenia którejs z dróg wewnętrznych(KDW);

(...).

### 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, która została zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024, która została zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 września 2024 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r. z dnia 30 września 2024 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r. – jeżeli dotyczy)*

### 3. Uzasadnienie:

Zmiana parametrów zagospodarowania w § 25 dla terenów U/ZP z dopuszczeniem budynków o 3 kondygnacjach, intensywności zabudowy na poziomie 0,75 i wysokości zabudowy do 12m jest nieuzasadniona z uwagi na brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny. Brak uzasadnienia dla lokalizacji terenów IF w rejonie terenów zieleni, 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 wyznaczenie terenów pod infrastrukturę, zgodnie z potrzebami, tj. wprowadzony jest zapis o możliwości wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

## § 7.

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:

(...)

- Rysunek planu - przesunąć obszar "IF" a okolicę terenów zieleni lub w miejscu poszerzenia którejs z dróg wewnętrznych (KDW);

(...)



Uzasadnienie:

(...)

Dodatkowo, na terenie mojej nieruchomości, poza nieregularnym kształtem drogi, usytuowano element infrastruktury, który dodatkowo zabiera przestrzeń i uniemożliwia swobodne zagospodarowanie mojej działki.

(...).

## **2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga 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, która została zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024, która została zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 września 2024 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r. z dnia 30 września 2024 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r. – jeżeli dotyczy)*

## **3. Uzasadnienie:**

Brak uzasadnienia dla lokalizacji terenów IF w rejonie terenów zieleni, z uwagi na nieuzasadnioną ingerencję w poszczególne nieruchomości, wskazania obszarów przeznaczonych pod infrastrukturę w miejscach przestrzennie niepożądanym (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 wyznaczenie terenów pod infrastrukturę, zgodnie z potrzebami, tj. wprowadzony jest zapis o możliwości wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

## **§ 8.**

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:

(...)

• Rysunek planu - przesunąć obszar "IF" a okolicę terenów zieleni lub w miejscu poszerzenia którejś z dróg wewnętrznych (KDW);

(...)

Uzasadnienie:

(...)

Dodatkowo, na terenie mojej nieruchomości, poza nieregularnym kształtem drogi, usytuowano element infrastruktury, który dodatkowo zabiera przestrzeń i uniemożliwia swobodne zagospodarowanie mojej działki.

(...).

## **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, która została zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024, która została*

*zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 września 2024 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r. z dnia 30 września 2024 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r. – jeżeli dotyczy)*

### **3. Uzasadnienie:**

Brak uzasadnienia dla lokalizacji terenów IF w rejonie terenów zieleni, 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 wyznaczenie terenów pod infrastrukturę, zgodnie z potrzebami, tj. wprowadzony jest zapis o możliwości wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

## **§ 9.**

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:

(...)

- § 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 - przesunąć obszar "IF" a okolicę terenów zieleni lub w miejscu poszerzenia którejs z drów wewnętrznych(KDW);

(...)

Uzasadnienie:

(...).

### **2. Rozstrzygnięcie:**

uwaga 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, która została zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024 , która została zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 września 2024 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r. z dnia 30 września 2024 r., opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r. – jeżeli dotyczy)*

### **3. Uzasadnienie:**

Zmiana parametrów zagospodarowania w § 25 dla terenów U/ZP z dopuszczeniem budynków o 3 kondygnacjach, intensywności zabudowy na poziomie 0,75 i wysokości zabudowy do 12m jest nieuzasadniona z uwagi na brak zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, z którymi projekt planu nie może być sprzeczny. Brak uzasadnienia dla lokalizacji terenów IF w rejonie terenów zieleni, 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 wyznaczenie terenów pod infrastrukturę, zgodnie z potrzebami, tj. wprowadzony jest zapis o możliwości wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

## § 10.

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

### 1. Treść uwagi:

Zasadnicza treść uwagi z formularza APP:

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 Wójta Gminy Rokietnica z dnia 23.10.2024 r. o ponownym, trzecim 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 2b (wcześniej etap 2) o numerze RZP.6721.9.2024, 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 2b (wcześniej etap 2) przedstawione w dalszej części pisma a także w załącznikach do formularza: UWAGI do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (17 stron) miejscowości: Rokietnica rejon ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja - etap 2b (wcześniej etap 2), Projekt koncepcyjny podziału terenu -wariant 1, Projekt koncepcyjny podziału terenu -wariant 2, Projekt koncepcyjny podziału terenu -wariant 3, Projekt koncepcyjny podziału terenu -wariant 3.1.

Dążąc do kompromisowego rozwiązania sprawy oraz uniknięcia konieczności podejmowania dalszych działań na drodze postępowania administracyjnego i sądowego, moi Mandanci wnoszą o dokonanie zmiany w 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 2b (wcześniej etap 2) poprzez zastosowanie jednego z 4 wariantów szczegółowo opisanych w uzasadnieniu faktycznym niniejszego pisma- UZASADNIENIE FAKTYCZNE OPIS KONCEPCJI DLA WARIANTÓW.

#### 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) 323/31 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.

Dodatkowo uzasadnione wątpliwości moich Mandantów wzbudza fakt, że obecnie projektowany plan 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 2b (wcześniej etap 2), dotyczy wyłącznie działek moich Mandantów. Ten teren został celowo wyłączony z wcześniejszego etapu 2 po zgłoszeniu przez moich Mandantów uwag do 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.

W obecnie projektowanym planie 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 2b (wcześniej etap 2), dalej także jako: projektowany MPZP lub projekt MPZP działki moich Mandantów:

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

zostały w większości przeznaczone pod teren zabudowy usług sakralnych oraz teren zieleni urządzonej UK/ZP i U/ZP, a także teren zieleni urządzonej ZP, oraz MJ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Według 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 2b (wcześniej etap 2), moi Mandanci zostali potraktowani w sposób dyskryminujący, ponieważ większość powierzchni ich działek została przeznaczona na cele inne niż zabudowa mieszkaniowa w przeciwieństwie do właścicieli sąsiednich działek.

Z podziału powierzchni działek według projektowanego MPZP wynika, że:

- MJ (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) obejmuje ok. 0,98 ha (28%) powierzchni działek moich Mandantów.
- ZP (zieleń urządzone) obejmuje ok. 0,93 ha (26,5%) powierzchni działek moich Mandantów.
- UK/ZP (usługi sakralne i zieleń urządzone) obejmuje ok. 0,45 ha (12,9%) powierzchni działek moich Mandantów.
- U/ZP (usługi i zieleń urządzone) obejmuje ok. 0,55 ha (15,7%) powierzchni działek moich Mandantów.
- Drogi (wszystkie) obejmuje ok. 0,59 ha (16,9%) powierzchni działek moich Mandantów.

Łączna powierzchnia działek moich Mandantów objęta projektowanym MPZP wynosi 3,5 ha, z czego jedynie 28% (0,98 ha) może zostać wykorzystane na zabudowę mieszkaniową, podczas gdy pozostałe 72% (2,52 ha) zostało przeznaczone na inne cele, które w żaden sposób nie pozwalają na elastyczne lub efektywne zagospodarowanie nieruchomości przez właścicieli. Taki podział znacząco ogranicza możliwość wykorzystania działek zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem, co skutkuje nierównym traktowaniem moich Mandantów.

Co więcej, nawet ewentualna możliwość przeznaczenia fragmentu działek na usługi (U/ZP) budzi wątpliwości. Rokietnica jest już znacznie nasycona tego typu usługami, które znajdują się w niewielkiej odległości od działek należących do Mandantów (ok. 700 m). Ponadto, bliskość kościoła, hali sportowej, nowoczesnego zespołu boisk, parku przy stacji Orlen oraz Polany Rumpuciovej dodatkowo wskazuje, że takie przeznaczenie terenu stanowi nieuzasadnione naruszenie zasady proporcjonalności i równowagi, co zostanie szczegółowo omówione w dalszej części niniejszego pisma.

Tego rodzaju rozwiązanie nie odpowiada rzeczywistym potrzebom lokalnej społeczności i jednocześnie nie przynosi korzyści Mandantom.

Przeznaczenie tak znacznej części działek na funkcje inne niż zabudowa mieszkaniowa - przy jednoczesnym ograniczeniu powierzchni zabudowy mieszkaniowej do 28% - sprawia, że nieruchomości stają się trudne do racjonalnego wykorzystania, a tym samym trudno zbywalne. Taki podział powierzchni prowadzi do faktycznej dyskryminacji Mandantów, ograniczając ich prawo do korzystania z własności w sposób efektywny i zgodny z pierwotnym przeznaczeniem nieruchomości.

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.

#### UZASADNIENIE FAKTYCZNE- OPIS KONCEPCJI DLA WARIANTÓW

Moi Mandanci na swój koszt zlecieli profesjonalnemu urbanście opracowanie czterech wariantów koncepcji dla 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 2b (wcześniej etap 2).

Każdy wariant został opracowany w formie mapy przedstawiającej projekt koncepcyjny podziału terenu wraz z opisem, celem ułatwienia dalszych prac projektowych.

Proponowane koncepcje odpowiadają na potrzeby lokalnej społeczności oraz minimalizują elementy dyskryminacyjne zawarte w obecnym projekcie MPZP wobec moich Mandantów. Moi Mandanci wnoszą 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 2b (wcześniej etap 2) poprzez uwzględnienie jednego z poniżej przedstawionych wariantów:

II. WARIANT 1 - załącznik nr 3 projekt koncepcyjny podziału terenu (dla wariantu 1):

Przedstawiona propozycja podziału terenu zakłada poszerzenie terenów U/ZP oraz MJ od południa o 10m. Jednocześnie, w trosce o ciągi ekologiczne na kierunku wschód-zachód od terenu 2 ZP (przez UK/ZP i U/ZP) zakłada się linie nieprzekraczalne na terenie MJ ograniczające zabudowę tak, aby utworzyć pomiędzy nimi pas zielony, wolny od zabudowy o szerokości około 25m.

II. WARIANT 2 - załącznik nr 4 projekt koncepcyjny podziału terenu (dla wariantu 2)

W stosunku do założeń Wariantu nr 1 zmiana polega na utrzymaniu pasa drogowego założonego w pierwotnej wersji mpzp KDD, który wraz z istniejącym pasem drogi 7KDD (zaprojektowanej w etapie 1) miałyby szerokość docelową 22m (10+12). W ten sposób utrzymana zostałaby szeroka arteria od południa.

III. WARIANT 3 - załącznik nr 5 projekt koncepcyjny podziału terenu (dla wariantu 3) Przedstawiona propozycja podziału terenu zakłada poszerzenie terenów U/ZP oraz MJ od południa o 10m. Jednocześnie, w trosce o ciągi ekologiczne na kierunku wschód-zachód od terenu 2ZP (przez UK/ZP i U/ZP) zakłada się linie nieprzekraczalne na terenie MJ ograniczające zabudowę tak, aby utworzyć pomiędzy nimi pas zielony, wolny od zabudowy o szerokości około 20m.

Ponadto zakłada się utworzenie szerokiej pieszo rowerowej alei od strony północnej, o szerokości 20m, przylegającej do zaprojektowanej w etapie 2a drogi 3KDD o szer. 10m. W ten sposób tereny UK/ZP, jako publiczne, byłyby połączone zieloną arterią na osi wschód-zachód o całkowitej szerokości 30 m.

IV. WARIANT 3.1. - załącznik nr 6 projekt koncepcyjny podziału terenu (dla wariantu 3.1.)

Różnica w stosunku do wariantu 3 dotyczy wyłącznie innej organizacji wjazdów na działki na projektowany teren MJ od strony północnej.

Przedstawione warianty oferują kompromisowe rozwiązanie, które uwzględnia interesy lokalnej społeczności oraz moich Mandantów, jednocześnie dostosowując plan do lokalnych uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych. Moi Mandanci wnoszą o uwzględnienie jednego z tych wariantów w dalszych pracach nad projektem MPZP. W razie nieuwzględnienia Moi Mandanci będą zmuszeni wystąpić na drogę postępowania sądowego.

Zasadnicza treść uwagi z załączonego pisma:

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 Wójta Gminy Rokietnica z dnia 23.10.2024 r. o ponownym, trzecim 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 2b (wcześniej etap 2) o numerze RZP.6721.9.2024, 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 2b (wcześniej etap 2) przedstawione w dalszej części pisma.

Dane dotyczące nieruchomości: KW: Proponowany sposób zagospodarowania

PO xxx

Mrowino

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

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

Proponowany sposób zagospodarowania: pod teren zabudowy usług sakralnych oraz teren zieleni urządzonej UK/ZP i U/ZP, a także teren zieleni urządzonej ZP oraz MJ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dążąc do kompromisowego rozwiązania sprawy oraz uniknięcia konieczności podejmowania dalszych działań na drodze postępowania administracyjnego i sądowego, moi Mandanci wnoszą o dokonanie zmiany w 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 2b (wcześniej etap 2) poprzez zastosowanie jednego z 4 wariantów szczegółowo opisanych w uzasadnieniu faktycznym niniejszego pisma -

UZASADNIENIE Faktyczne OPIS KONCEPOI DLA WARIANTÓW.

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

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

Dodatkowo uzasadnione wątpliwości moich Mandantów wzbudza fakt, że obecnie projektowany plan 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 2b (wcześniej etap 2), dotyczy wyłącznie działek moich Mandantów. Ten teren został celowo wyłączony z wcześniejszego etapu 2 po zgłoszeniu przez moich Mandantów uwag do 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.

W obecnie projektowanym planie 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 2b (wcześniej etap 2), dalej także jako:

projektowany MPZP lub projekt MPZP działki moich Mandantów:

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

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

zostały w większości przeznaczone pod teren zabudowy usług sakralnych oraz teren zieleni urządzonej UK/ZP i U/ZP, a także teren zieleni urządzonej ZP, oraz MJ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Według 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 2b (wcześniej etap 2), moi Mandanci zostali potraktowani w sposób dyskryminujący, ponieważ większość powierzchni ich działek została przeznaczona na cele inne niż zabudowa mieszkaniowa w przeciwieństwie do właścicieli sąsiednich działek.

Z podziału powierzchni działek według projektowanego MPZP wynika, że:

- MJ (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) obejmuje ok. 0,98 ha (28%) powierzchni działek moich Mandantów.
- ZP (zielenie urządzone) obejmuje ok. 0,93 ha (26,5%) powierzchni działek moich Mandantów.
- UK/ZP (usługi sakralne i zielenie urządzone) obejmuje ok. 0,45 ha (12,9%) powierzchni działek moich Mandantów.
- U/Z.P (usługi i zielenie urządzone) obejmuje ok. 0,55 ha (15,7%) powierzchni działek moich Mandantów.
- Drogi (wszystkie) obejmuje ok. 0,59 ha (16,9%) powierzchni działek moich Mandantów.

Łączna powierzchnia działek moich Mandantów objęta projektowanym MPZP wynosi 3,5 ha, z czego jedynie 28% (0,98 ha) może zostać wykorzystane na zabudowę mieszkaniową, podczas gdy pozostałe 72% (2,52 ha) zostało przeznaczone na inne cele, które w żaden sposób nie pozwalają na elastyczne lub efektywne zagospodarowanie nieruchomości przez właścicieli. Taki podział znacząco ogranicza możliwość wykorzystania działek zgodnie z pierwotnym przeznaczeniem, co skutkuje nierównym traktowaniem moich Mandantów.

Co więcej, nawet ewentualna możliwość przeznaczenia fragmentu działek na usługi (U/ZP) budzi wątpliwości. Rokietnica jest już znacznie nasycona tego typu usługami, które znajdują się w niewielkiej odległości od działek należących do Mandantów (ok. 700 m). Ponadto, bliskość kościoła, hali sportowej, nowoczesnego zespołu boisk, parku przy stacji Orlen oraz Polany Rumpuciovej dodatkowo wskazuje, że takie przeznaczenie terenu stanowi nieuzasadnione naruszenie zasady proporcjonalności i równowagi, co zostanie szczegółowo omówione w dalszej części niniejszego pisma.

Tego rodzaju rozwiązanie nie odpowiada rzeczywistym potrzebom lokalnej społeczności jednocześnie nie przynosi korzyści Mandantom.

Przeznaczenie tak znacznej części działek na funkcje inne niż zabudowa mieszkaniowa – przy jednoczesnym ograniczeniu powierzchni zabudowy mieszkaniowej do 28% - sprawia, że nieruchomości stają się trudne do racjonalnego wykorzystania, a tym samym trudno zbywalne.

Taki podział powierzchni prowadzi do faktycznej dyskryminacji Mandantów, ograniczając ich prawo do korzystania z własności w sposób efektywny i zgodny z pierwotnym przeznaczeniem nieruchomości.

Należy podkreślić, że 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.

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.

#### UZASADNIENIE FAKTYCZNE - OPIS KONSEPOI DLA WARIANTÓW

Moi Mandanci na swój koszt zlecieli profesjonalnemu urbanście opracowanie czterech wariantów koncepcji dla 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 2b (wcześniej etap 2).

Każdy wariant został opracowany w formie mapy przedstawiającej projekt koncepcyjny podziału terenu wraz z opisem, celem ułatwienia dalszych prac projektowych.

Proponowane koncepcje odpowiadają na potrzeby lokalnej społeczności oraz minimalizują elementy dyskryminacyjne zawarte w obecnym projekcie MPZP wobec moich Mandantów. Moi Mandanci wnoszą 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 2b (wcześniej etap 2) poprzez uwzględnienie jednego z poniżej przedstawionych wariantów:

##### I. WARIANT 1 - załącznik nr 3 projekt koncepcyjny podziału terenu (dla wariantu 1):

Przedstawiona propozycja podziału terenu zakłada poszerzenie terenów U/ZP oraz MJ od południa o 10m. Jednocześnie, w trosce o ciągi ekologiczne na kierunku wschód-zachód od terenu 2 ZP (przez UK/ZP i U/ZP) zakłada się linie nieprzekraczalne na terenie MJ ograniczające zabudowę tak, aby utworzyć pomiędzy nimi pas zielony, wolny od zabudowy o szerokości około 25m.

##### II. WARIANT 2 - załącznik nr 4 projekt koncepcyjny podziału terenu (dla wariantu 2)

W stosunku do założeń Wariantu nr 1 zmiana polega na utrzymaniu pasa drogowego założonego w pierwotnej wersji mpzp KOD, który wraz z istniejącym pasem drogi 7KDD (zaplanowanej w etapie 1) miałby szerokość docelową 22m (10+12). W ten sposób utrzymana zostałaby szeroka arteria od południa.

##### III. WARIANT 3 - załącznik nr 5 projekt koncepcyjny podziału terenu (dla wariantu 3)

Przedstawiona propozycja podziału terenu zakłada poszerzenie terenów U/ZP oraz MJ od południa o 10m. Jednocześnie, w trosce o ciągi ekologiczne na kierunku wschód-zachód od terenu 2ZP (przez UK/ZP i U/ZP) zakłada się linie nieprzekraczalne na terenie MJ ograniczające zabudowę tak, aby utworzyć pomiędzy nimi pas zielony, wolny od zabudowy o szerokości około 20m.

Ponadto zakłada się utworzenie szerokiej pieszo rowerowej alei od strony północnej, o szerokości 20m, przylegającej do zaplanowanej w etapie 2a drogi 3KDD o szer. 10m. W ten sposób tereny UK/ZP, jako publiczne, byłyby połączone zieloną arterią na osi wschód-zachód o całkowitej szerokości 30 m.

##### IV. WARIANT 3.1. - załącznik nr 6 projekt koncepcyjny podziału terenu (dla wariantu 3.1.)

Różnica w stosunku do wariantu 3 dotyczy wyłącznie innej organizacji wjazdów na działki na projektowany teren MJ od strony północnej.

Przedstawione warianty oferują kompromisowe rozwiązanie, które uwzględnia interesy lokalnej społeczności oraz moich Mandantów, jednocześnie dostosowując plan do lokalnych uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych. Moi Mandanci wnoszą o uwzględnienie jednego z tych wariantów w dalszych pracach nad projektem MPZP. W razie nieuwzględnienia Moi Mandanci będą zmuszeni wystąpić na drogę postępowania sądowego.

Należy podkreślić, że warianty 1 i 2 zachowują zrównoważone podejście, które nie obciąża budżetu gminy kosztami inwestycyjnymi i utrzymania, przy jednoczesnym zachowaniu ciągów ekologicznych oraz satysfakcjonującej dla moich Mandantów ochronie terenów prywatnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (MJ).

#### UZASADNIENIE PRAWNE

Realizacja władztwa planistycznego gminy powinna w założeniu stanowić wyraz wagi określonych wartości. Z jednej strony występuje chroniona wartość interesu publicznego, wyrażającego się w konieczności zaspokajania przez gminę zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie optymalnego wykorzystania przestrzeni, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Z drugiej strony - z uwagi na możliwość bardzo daleko idących ingerencji w sferę jednostki - pojawia się konieczność ochrony interesu indywidualnego.

Trafnie ujął to NSA [Wyrok NSA z 9.02.2010 r. (II OSK 1959/09)], w następującym wywodzie:

„Gmina to wspólnota mieszkańców, a jej zadaniem podstawowym jest zaspokajanie potrzeb tej wspólnoty (art. 166 ust. 1 Konstytucji RP). Oznacza to, że prowadząc konkretną politykę w ramach przyznanych kompetencji, w tym planistyczną, gmina jest zobowiązana zwracać uwagę na potrzeby wszystkich mieszkańców. Każdy bowiem mieszkaniec gminy, członek wspólnoty samorządowej, ma prawo oczekiwać, że jego interesy będą brane pod uwagę w działaniach gminy.

Na gruncie planowania przestrzennego konieczne jest zatem takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem”.

W niniejszej sprawie w projektowanym MPZP gmina celowo po pierwszych uwagach moich Mandantów złożonych pismem z dnia 18.03.2024 r. wyłączyła działki moich mandantów do etapu 2b zabezpieczając potrzeby wspólnoty i naruszając w maksymalny sposób prawa właścicieli - moich Mandantów.

Należy podkreślić, że granice władztwa planistycznego gminy są wyznaczone trzema determinantami:

- a) normą kompetencyjną kreującą władcze kompetencje planistyczne,
- b) normami zadaniowymi adresowanymi do gminy i jej organów, określającymi zadania w zakresie planowania przestrzennego, a więc określającymi sposób korzystania z władztwa,
- c) publicznymi prawami podmiotowymi jednostek, w tym w szczególności prawem zabudowy stanowiącym emanację prawa własności.

Ingerencja w istotę wolności zabudowy, polegająca na nieproporcjonalnym pozbawieniu możliwości zabudowy nieruchomości, powinna być traktowana jako forma wywłaszczenia (rozumiana w szerokim znaczeniu tego terminu). Taka ingerencja jest niedopuszczalna.

Jak wskazuje NSA w wyroku z 31.05.2010 r. (II OSK 575/10), „W kompetencji do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyraża się samodzielność samorządu terytorialnego w rozwiązywaniu lokalnych zagadnień dotyczących zachowania ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym (. ..) . Wyrażną wolą ustawodawcy było pozostawienie organom gminy uprawnienia do uchwalania planów zagospodarowania przestrzennego (aktów prawa miejscowego), przy jednoczesnym nałożeniu obowiązku przestrzegania reguł stanowienia prawa. Pamiętać przy tym należy, iż gmina wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność, a jej samodzielność podlega ochronie sądowej. Granicą tej samodzielności jest sprzeczność z prawem(. ..) . Samodzielność gminy może być bowiem realizowana tylko w granicach dozwolonych prawem. (. ..) Wyłączna kompetencja gminy do planowania miejscowego wyraża się w samodzielnym kształtowaniu sposobu zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, pod warunkiem działania w granicach i na podstawie prawa i nienadużywania tego władztwa”. A zatem władztwo planistyczne nie jest i nie może być traktowane jako niczym nieograniczona ingerencja gminy w prawa właścicielskie. W niniejszej sprawie zaś gmina wykorzystuje władztwo

planistyczne jako uzasadnienie do pozbawienia moich Mandantów rozporządzenia swoją nieruchomością co stanowi naruszenie prawa.

Jak wskazuje NSA [Wyrok NSA z 9.06.1995 r. (IV SA 346/93), ONSA 1995/3], sądowa kontrola aktów planistycznych sprowadza się zasadniczo do oceny, czy gmina, uchwalając zaskarżony akt, uczyniła to zgodnie z prawem, a zwłaszcza czy korzystając z przysługujących jej ustawowo uprawnień w zakresie kształtowania sposobu gospodarowania przestrzenią, uprawnień tych nie nadużyła.

W niniejszej sprawie gmina nadużywa swoich uprawnień w zakresie kształtowania sposobu gospodarowania przestrzenią.

Kluczowe elementy konstrukcji nadużycia władztwa planistycznego gminy można opisać następującym schematem: ponieważ realizacja kompetencji planistycznych gminy wiąże się niejednokrotnie z ingerencją w sferę chronionych praw jednostki (na czele z prawem własności) podstawowym kryterium dopuszczalności jest zachowanie wymogów płynących z konstytucyjnych zasad ochrony własności oraz nakazu proporcjonalności ingerencji.

Akty planistyczne gminy mogą niewątpliwie ingerować w sferę własności jednostek, kształtując sposób wykonywania tego prawa, muszą jednak stanowić wyraz właściwego wyważenia kolidujących dóbr i wartości, poprzez wykazanie, że przyjęte rozwiązania są optymalne - uzasadnione interesem publicznym i nieingerujące ponad niezbędną konieczność w sferę prawną jednostki. Niedopuszczalne jest również nieuzasadnione różnicowanie sytuacji adresatów rozstrzygnięć planistycznych gminy godzące w zasadę równości wobec prawa. W niniejszej sprawie gmina, w stosunku do moich



Mandantów nie spełniła wymogów wynikających z konstytucyjnych zasad ochrony własności oraz nakazu proporcjonalności ingerencji. Decyzje planistyczne gminy, które w założeniu mogą ingerować w sferę własności jednostek, wymagają właściwego wyważenia kolidujących dóbr i wartości. Wymaga się, aby przyjęte rozwiązania były optymalne, uzasadnione rzeczywistym interesem publicznym oraz nie ingerowały w prawa właściciela ponad niezbędną konieczność.

W przypadku moich Mandantów gmina nie wykazała, że przyjęte rozwiązania są uzasadnione, proporcjonalne i niezbędne z punktu widzenia interesu publicznego. Wręcz przeciwnie, działania te prowadzą do rażącego naruszenia ich prawa własności poprzez nieproporcjonalne ograniczenie możliwości zabudowy nieruchomości. Co więcej, nieruchomości moich Mandantów została potraktowana w sposób odmienny od innych nieruchomości na tym obszarze, co stanowi nieuzasadnione różnicowanie sytuacji właścicieli. Takie postępowanie narusza zasadę równości wobec prawa i wskazuje na nadużycie władztwa planistycznego gminy.

Działania te nie tylko nie respektują konstytucyjnych gwarancji ochrony własności, ale również nie znajdują uzasadnienia w interesie publicznym, co czyni je bezprawnymi.

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazał: „Poza regulacjami ustawodawstwa zwykłego, organy gminy przy stanowieniu treści aktu planistycznego muszą uwzględniać również normy konstytucyjne statuujące m.in. zasadę równości czy proporcjonalności. (...) Gminy, wprowadzając ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to, że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej a samą wspólnotą. Niewątpliwie rozstrzygnięcie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie”.

W wyroku z 21.08.2012 r. (II OSK 1339/12) NSA stwierdził: „Ingerencja gminy w prawa właścicielskie jest możliwa, ale musi też uwzględniać proporcjonalnie wyważony interes publiczny z uprawnieniami właścielskimi. Wymaga to więc od gminy wnikliwego i wszechstronnego rozważenia interesu indywidualnego i publicznego oraz uzasadnienia prawidłowości przyjętych rozwiązań planistycznych, ich celowości i słuszności. Powyższe ma na celu wykluczenie zarzutu naruszenia przez gminę władztwa planistycznego poprzez jego nadużycie, co (...) stanowi o naruszeniu zasad sporządzania planu i stanowi podstawę do stwierdzenia nieważności jego części lub całości”. Za nadużycie władztwa planistycznego gminy uznaje się również naruszanie przez organy gminy zasady równości wobec prawa poprzez przyjmowanie rozwiązań różnicujących sytuację prawną

właścicieli nieruchomości objętych planem, nadmierne obciążanie jednych kosztem drugich, przyjmowanie różnych rozwiązań bez jakiegokolwiek zasadnej argumentacji w odniesieniu do właścicieli znajdujących się w takiej samej sytuacji.

W niniejszej sprawie właściciele nieruchomości sąsiednich mogą swobodnie korzystać ze swoich nieruchomości, w tym budować i rozporządzać nimi zgodnie z własnymi potrzebami. Tymczasem działki należące do moich Mandantów, po zgłoszeniu przez nich uwag w dniu 18 marca 2024 r., zostały celowo wyłączone z wcześniejszego etapu planowania i przyporządkowane do etapu 2b.

W efekcie ponad 70% powierzchni ich działek zostało przeznaczone na cele inne niż mieszkaniowe, w przeciwieństwie do nieruchomości sąsiednich, które pozostają przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

Takie działanie gminy stanowi rażące naruszenie zasady równości wobec prawa. Za nadużycie władztwa planistycznego gminy należy uznać przyjmowanie rozwiązań różnicujących sytuację prawną właścicieli nieruchomości objętych planem, w tym nadmierne obciążanie jednych kosztem drugich oraz wprowadzanie zróżnicowanych rozwiązań bez jakiegokolwiek zasadnej argumentacji.

W przedmiotowej sytuacji organy gminy dopuściły się właśnie takiego nadużycia, traktując nieruchomości moich Mandantów w sposób nieproporcjonalnie restrykcyjny w porównaniu z nieruchomościami sąsiednimi, co prowadzi do istotnego naruszenia ich praw własności.

W wyroku z 19.06.2006 r. (II OSK 1404/05) NSA podkreślił, że: władztwo planistyczne powinno być wykonywane racjonalnie poprzez wybieranie optymalnych w danej sytuacji rozwiązań i

respektowanie uzasadnionych interesów prawnych obywateli. W licznych orzeczeniach wskazywano, że wynikająca z władztwa planistycznego gminy swoboda decydowania o przeznaczeniu i zagospodarowaniu terenu nie zaprzecza jednocześnie konieczności uwzględniania racjonalności w działaniu gminy w tym zakresie, realizującej się w przyjmowaniu finalnych, optymalnych rozwiązań planistycznych.

W niniejszej sprawie gmina nie dopełniła obowiązku poszukiwania innych racjonalnych rozwiązań, które pozwoliłyby na pogodzenie interesu publicznego z prawami właścicieli nieruchomości - moich Mandantów. Jak wskazuje wyrok NSA z dnia 9 lutego 2010 r. (Ii OSK 1959/09), ograniczenie prawa własności właścicieli nieruchomości może być uzasadnione wyłącznie realizacją celu publicznego, ale tylko pod warunkiem, że nie istniało inne rozwiązanie, którego mimo poszukiwań nie udało się znaleźć. W tej sytuacji brak poszukiwania alternatywnych rozwiązań przez gminę stanowi naruszenie tej fundamentalnej reguły i prowadzi do nadużycia władztwa planistycznego. Co więcej, moi Mandanci, mimo niesprawiedliwego traktowania, z własnej inicjatywy i na własny koszt zlecieli profesjonalistom - urbanistom - opracowanie aż czterech wariantów koncepcji

zagospodarowania terenu. Propozycje te w sposób zrównoważony realizują zarówno interes społeczny, jak i prawa moich Mandantów, dostarczając gminie gotowe rozwiązania, które uwzględniają potrzeby wszystkich stron. Tymczasem gmina, zaniechując poszukiwania takich rozwiązań, przyjęła restrykcyjne i nieuzasadnione ograniczenia. Taka postawa wskazuje na brak właściwego wyważenia interesów oraz naruszenie zasad prawidłowego planowania przestrzennego.

Gmina, dysponując odpowiednimi zasobami i narzędziami planistycznymi, również mogła zlecić opracowanie takich wariantów. Jednak celowo tego nie uczyniła, forsując jednostronny projekt planu, który w sposób niewspółmierny ingeruje w prawo własności moich Mandantów. Takie działanie gminy świadczy o braku woli poszukiwania rozwiązań kompromisowych oraz o naruszeniu obowiązku wyważenia interesu publicznego i prywatnego. Postawa ta prowadzi do istotnego naruszenia zasad prawidłowego planowania przestrzennego, w tym zasady proporcjonalności oraz ochrony prawa własności.

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 2b (wcześniej 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.

Rada gminy uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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 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.).

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 2006 r. wzbudza uzasadnione wątpliwości co do zgodności projektowanego MPZP ze studium.

Zgodnie z założeniami rozwojowymi ze studium podstawowe kierunki rozwojowe zdefiniowane 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 nieruchomości 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. 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 Rokietnicy 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/Gł 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., sygn. 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 i 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 przekonywująca 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 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 prawie całkowicie przeznaczona pod teren zabudowy usługowej, usług sakralnych, terenów zieleni urządzonej oraz dróg. 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 r. (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 r., 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 stanowienie 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., II 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 nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 10.

## **3. Uzasadnienie:**

Zadaniem Gminy Rokietnica w zakresie jej władztwa planistycznego było prawidłowe zagospodarowanie kształtującego się osiedla zabudowy jednorodzinnej, zlokalizowanej pomiędzy ulicami Leśną, Grzybową, Szamotulską i Radziwoja. Pierwotny obszar obejmował ponad 100 ha gruntów jedynie w niewielkiej części już zabudowanych (główna część zabudowy istniała przy ul. Leśnej i Grzybowej). Działki wnoszących uwagę należą dziś do zasobu gruntów rolnych, które Gmina stopniowo przekształca, formując rozwiązania rozrzedzające intensywność zabudowy w kierunku zachodnim, w stronę cieków Samicy Pamiątkowskiej. Szkieletem całego założenia są dwie drogi publiczne, jedna o przebiegu północ-południe, zrealizowana na znacznym odcinku w etapie 1 i 2a, a także realizowana w etapie 3 (obecnie projekt wyłożony do publicznego wglądu), a także droga prostopadła, stanowiąca arterię zbierającą ruch kołowy z zachodnich kwartałów, częściowo wyznaczona w etapie 1 i obecnie realizowanym etapie 2b (w kwestionowanym projekcie MPZP jest to teren opisany kodem KDD). Obie drogi zaprojektowano jako aleje z ciągami zieleni oraz adekwatnym wyposażeniem (chodniki po obu stronach, droga rowerowa). Droga, której częścią jest teren KDD, jest niewyalgiczną częścią alei na osi wschód-zachód, łączącej docelowo osiedle z terenami aktywnej rekreacji oraz terenami zieleni naturalnej wzdłuż cieków Samicy Pamiątkowskiej. Realizacja tej zielonej osi jest konieczna dla prawidłowego zapewnienia dostępu do zieleni. Pomimo, że Gmina Rokietnica jest dopiero w fazie opracowywania planu ogólnego, wymagania przestrzenne związane są z realizacją postulatów, o jakich mowa w art. 13f ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 roku 1130 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem dostęp do zieleni publicznej może być zapewniony przez dostęp do terenów zieleni urządzonej oraz lasów (najbliższy teren leśny jest lasem prywatnym nie spełniającym tego wymogu).

Rozpatrując uwagę wnoszących ją osób uwzględniono fakt, że pierwotne rozwiązanie przeznaczało całą zachodnią część terenu należącego do wnoszących uwagę na cele zieleni publicznej. W zamyśle miał to być pas zieleni o szerokości około 80-90 m ciągnący się wzdłuż osi wschód-zachód, umożliwiający wykształcenie terenów rekreacji wzdłuż ciągu komunikacji pieszej, rowerowej, a także samochodowej. W aktualnym projekcie uwzględniono, w części, prawa właścicieli działek do realizacji zagospodarowania o inwestycyjnym, komercyjnym charakterze (sprzedaż nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną). Jednak potrzeby społeczności oraz wymogi prawne nie mogą skutkować realizacją którejkolwiek z przedstawianych koncepcji załączonych do uwagi. Sporządzenie tych szkicowych rozwiązań odbyło się bez pełnego rozpoznania stanu prawnego i potrzeb społecznych.

Uzasadnieniem dla odrzucenia uwagi są następujące argumenty:

1. Realizacja fragmentu pasa zieleni publicznej wynika z przepisów prawa i jest koniecznym elementem dla zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej.

2. Zasadnym jest wyznaczenie pasa zieleni publicznej wzdłuż ciągów głównego szkieletu komunikacyjnego lub w jego nieodległym pobliżu. Powiązanie ciągu z już wyznaczonym ciągiem w ramach uchwalonego etapu 2a jest naturalną i konsekwentną realizacją zadań planistycznych stojących przed Gminą Rokietnica.

3. Niezasadny jest argument sugerujący konieczność proporcjonalnego przeznaczania terenów na określone cele na działkach różnych właścicieli – istotą przeznaczenia terenu jest, obok innych własności, także położenie w przestrzeni, relacja do układu komunikacyjnego, dostępność i inne cechy, nakazujące unikalnie traktować każdą działkę w ramach analiz i definiowania sposobu zagospodarowania.

4. Gmina zrewidowała własne podejście do sposobu zagospodarowania i częściowo uznała za kompromisowe przeznaczenie części działek na cele zabudowy mieszkaniowej – kosztem realizacji zadań służących społeczności. W ten sposób częściowo tereny przeznaczono zgodnie z intencją wnoszących uwagę, choć rozwiązanie nie spełnia postawionego sztywno warunku implementacji zagospodarowania wg jednego z załączonych szkiców. Sugestia poszukiwania kompromisu ze strony wnoszących uwagę jest w tym kontekście nietrafna.

5. Tereny usługowe są pełnoprawnymi terenami, które właściciele mogą uruchomić pod względem inwestycyjnym – zwłaszcza teren U/ZP. Wachlarz przeznaczenia usługowego na tym obszarze jest szeroki.

Wskazać należy, że uwaga do projektu MPZP została zredagowana w taki sposób, że niemożliwe jest jej częściowe uwzględnienie (tak należałoby nazwać częściowe przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej), gdyż wnoszący uwagę stawiają postulat bezkrytycznego przyjęcia przez Gminę jednego z wskazywanych wariantów – a warianty te nakazują albo całkowitą eliminację albo drastyczne ograniczenie obszaru zieleni publicznej, a przy okazji dokonują też ograniczenia terenu komunikacji drogowej.

**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 2b, inwestycji z zakresu infrastruktury  
technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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 ze zm.),

Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XV/143/2025

Rady Gminy Rokietnica

z dnia 24 lutego 2025 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

**Uzasadnienie**  
**do Uchwały Nr XV/143/2025**  
**Rady Gminy Rokietnica**  
**z dnia 24 lutego 2025r.**

**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 2b**

Teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony we wschodniej części miejscowości Mrowino, w rejonie ul. Szamotulskiej, ul. Szkolnej, ul. Leśnej i ul. Grzybowej i w miejscowości Mrowino do ul. Radziwoja – etap 2b, stanowi obszar o powierzchni ok. 3,3 ha.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenia terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolnostojącej, teren zabudowy usługowej oraz teren zieleni urządzonej, teren zabudowy usług sakralnych oraz teren zieleni urządzonej, teren zieleni urządzonej, a także teren drogi publicznej klasy D.

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 oraz zmienione zarządzeniem zastępczym Wojewody Wielkopolskiego (znak IR-III.740.80.2023.7) z dnia 27 lipca 2023 r. – 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 m<sup>2</sup>, 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 2b, 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.

W związku z faktem, że obszary objęte planem są obszarami skrajnymi, peryferyjnymi w stosunku do zurbanizowanej części Rokietnicy, intensywność zabudowy zasadniczo zostaje zmniejszona w stosunku do zabudowy centrum miejscowości, 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.

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

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

Zapisy planu miejscowego wypracowano w drodze wagi interesu publicznego i interesów prywatnych, przewidzianych w art. 1 ust. 3 ustawy, biorąc pod uwagę w szczególności walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy), prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy) oraz potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy).

Ze względu na wielkość i lokalizację obszaru objętego planem, nie wystąpiły natomiast szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy).

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy) oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy) spełnia istniejące, a zabezpiecza projektowane, uzbrojenie zlokalizowane 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 31.10.2024 r. do 22.11.2024 r., przy jednoczesnym upublicznieniu projektu na stronie internetowej [www.rokietnica.pl](http://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 pobliskiej 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 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 3,3 ha, dla których (dla etapu 2b) 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](http://www.rokietnica.pl) oraz wywieszane 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 2b”.

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 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](http://www.rokietnica.pl) oraz wywieszona 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](http://www.rokietnica.pl) oraz wywieszona 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 – 2b. Jednocześnie procedura dla etapu 2a, której dotyczyła część złożonych uwag została zakończona przyjęciem Uchwały Nr X/74/2024 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 września 2024 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*, opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego poz.8764 z dnia 11 października 2024 r.

17. W związku z zmianą zakresu terytorialnego obszaru objętego planem, tj. jego zmniejszenia poprzez etapowanie, a także zmianą części z funkcji przeznaczenia terenów, projekt planu w obszarze wyodrębnionej części (etap 2b) został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 31.10.2024 r. do 22.11.2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 12.11.2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 23.10.2024 r. a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej [www.rokietnica.pl](http://www.rokietnica.pl) oraz wywieszona na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy i sołectw Rokietnica i Mrowino w dniach od 23.10.2024 r. do 27.12.2024 r.

18. 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.

19. Wójt Gminy Rokietnica zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Rokietnica projekt uchwały, celem uchwalenia.

20. 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”.

21. 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 2b, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.



## DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

### Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XV/143/2025
Data dokumentu	2025-02-24
Organ wydający	Rada Gminy Rokietnica
Przedmiot regulacji	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 2b
Identyfikator dokumentu	5B1A8928-9C8C-4F52-9339-7BB33AA9A848

### Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

<b>Podpis:</b>	
Sygnatura	Signature-883536794
Numer seryjny	56B59915978E9B3903A5E26AFACCD9C3692524C7
Osoba podpisująca	Izabela Kinga Dziamska
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	26.02.2025 12:10:01
Zakres podpisu	Cały dokument
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL