

**RAPORT PODSUMOWUJĄCY PRZEBIEG
KONSULTACJI SPOŁECZNYCH
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W MIEJSCOWOŚCI ROGIERÓWKO W REJ. UL. POLNEJ
DLA DZ. EWID. NR 856/42 I 856/43**



Rokietnica 15.01.2026 r.

1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej u.p.z.p., przed przedstawieniem radzie gminy projektu aktu planowania przestrzennego opracowuje się raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

Stosownie do art. 8i i 8j, w związku z art. 17 pkt 13 u.p.z.p. wójt, burmistrz, prezydent miasta przeprowadza konsultacje społeczne.

2. Przedmiot konsultacji

Konsultacjom społecznym poddany został projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43, zwany dalej projektem.

3. Termin prowadzenia konsultacji społecznych

Konsultacje społeczne prowadzone były od dnia 21 października 2025 r. do dnia 18 listopada 2025 r.

Informację o rozpoczęciu konsultacji społecznych ogłoszono dnia 21 października 2025 r. poprzez:

- 1) publikację ogłoszenia w gazecie „Głos Wielkopolski”;
- 2) wywieszenie obwieszczenia na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Rokietnica i sołectwa Starzyny - Rogierówko;
- 3) publikację linku na stronie internetowej Urzędu Gminy Rokietnica pod adresem: <https://rokiemnica.2clicks.pl/aktualnosci/komunikaty/113-konsultacje-spoeczne-projektu-mpzp-w-miejscowosci-rokiemrowko.html>;
- 4) publikację obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej Urzędu Gminy Rokietnica pod adresem: <https://bip.rokiemnica.pl/public/?id=231457>

4. Formy konsultacji społecznych

Spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu, odbyło się dnia 4 listopada 2025 r. o godz. 15:30 w siedzibie Urzędu Gminy Rokietnica, ul. Gołęcińska 1, 62-090 Rokietnica (I piętro, sala nr 14) oraz za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez platformę VOXLY.

Dyżur projektanta w sprawach związanych z projektem planu odbył się dnia 6 listopada 2025 r. w godz. od 15:30 do 16:30 w siedzibie Urzędu Gminy Rokietnica, ul. Gołęcińska 1A, 62-090 Rokietnica, w budynku B.

Uwagi zbierane były od dnia 21 października 2025 r. do dnia 17 listopada 2025 r.

Projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniony został:

- 1) publikację linku na stronie internetowej Urzędu Gminy Rokietnica pod adresem: <https://rokiemnica.2clicks.pl/aktualnosci/komunikaty/113-konsultacje-spoeczne-projektu-mpzp-w-miejscowosci-rokiemrowko.html>; oraz w Elektronicznym Biurze Obsługi Interesanta w panelu konsultacji społecznych <https://eboi.rokiemnica.pl/konsultacje/szczegoly/973>
- 2) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Rokietnica pod adresem: <https://bip.rokiemnica.pl/public/?id=231457>;

- 3) na geoportalu VOXLY w panelu: *Konsultacje społeczne*, z możliwością składania uwag przez elektroniczny formularz pod adresem:
<https://voxly.pl/consultation-f9ba642a-74c3-4a6b-8b2e-97a353074374>

5. Podsumowanie

Stosownie do art. 8k ust. 1 u.p.z.p. przed rozpoczęciem konsultacji społecznych sporządza się wykaz wniosków do projektu aktu planowania przestrzennego wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem.

O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43 ogłoszono dnia 30 sierpnia 2024 r., określając jednocześnie termin składania wniosków do projektu do dnia 24 września 2024 r. W wyznaczonym terminie złożono 9 wniosków, które uwzględniono w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi oraz w zakresie zgodnym z uchwałą intencyjną. Wykaz wniosków do projektu planu udostępniono wraz z projektem na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rokietnica pod adresem:

<https://bip.rokietnica.pl/public/?id=231457>.

W spotkaniu otwartym udział wzięły osoby zainteresowane projektem. Protokół ze spotkania otwartego stanowi załącznik do raportu.

W czasie dyżuru projektanta w sprawach związanych z projektem planu nie zgłosiły się osoby zainteresowane projektem. Protokół z dyżuru projektanta stanowi załącznik do raportu.

Do poddanego konsultacjom projektu w wyznaczonym na składanie uwag terminie wpłynęły dwa pisma zawierające łącznie 12 uwag. Wykaz uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszonych w trakcie konsultacji społecznych wraz ze sposobem ich rozpatrzenia przez Wójta Gminy Rokietnica stanowi załącznik do raportu.

6. Załączniki

- 6.1. Protokół ze spotkania otwartego
- 6.2. Protokół dyżuru projektanta
- 6.3. Wykaz uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszonych w trakcie konsultacji społecznych

Nr RZP.6721.4.2024

PROTOKÓŁ

ze spotkania otwartego dotyczącego rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Protokół sporządzono w dniu 04.11.2025 r. w Urzędzie Gminy w Rokietnicy, ul. Gołęcińska 1 przez Ewę Zagdańską Starszego Inspektora ds. zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz.1130 ze zm.) w dniu 04.11.2025 r. przeprowadzono spotkanie otwarte dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43.

I. Głos w dyskusji zabrali:

1. Ewa Zagdańska – starszy starszy inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Rozpoczęcie dyskusji, przywitanie, przedstawienie tematu i trybu dyskusji, porządku spotkania, informacja o nagrywaniu dyskusji i sporządzeniu protokołu, przedstawienie terminów wyłożenia i składania uwag do projektu planu – również przez formularz elektroniczny na platformie Voxly, przedstawienie polityki RODO. Stwierdzenie braku obecności uczestników online. Oddanie głosu projektantce.

2. Projektantka Joanna Razmuk - Mikołajczak

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Przedstawienie informacji ogólnych na temat planu – Kwestia Studium determinuje kształt całego planu. W Studium wyznaczone są tereny rolnicze i tereny inwestycyjne pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z uwarunkowań, które narzucają kształt projektu mamy ropociąg naftowy, od którego trzeba zachować odpowiednie odległości. Wcześniej planowana była napowietrzna linia elektroenergetyczna, została usunięta. W Studium tereny rolnicze, które pod nią miały się znajdować, dalej się pod nią znajdują, przeniesione zostały do projektu planu. Zgodnie ze Studium wprowadzono zabudowę mieszkaniową – trzy tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zabudowa uzupełniona terenami zieleni, również zgodnie z wnioskami, które były do planu złożone, gdzie pojawił się postulat utworzenia jakiegoś miejsca zielonego. Wszystko na szkieletcie drogi wewnętrznej, która łączy ulicę Polną z ulicą Poznańską. Wielkość tych terenów MNW, pozwalają one na wydzielenie działek o minimalnej powierzchni tysiąca metrów kwadratowych, docelowo około czternastu działek w trzech obszarach łącznie. Zabudowa dopuszczona jest do powierzchni 20% każdej działki, powierzchnię biologicznie czynną minimum 50% wysokość zgodnie ze Studium. Wszędzie dopuszczone są wyłącznie dachy strome.

3. Pan 1

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Opis przebiegu prowadzonej procedury dotyczącej decyzji o warunkach zabudowy wraz z decyzją środowiskową dla 64 pojedynczych części budynków bliźniaczych i 7 budynków wolnostojących oraz złożonych wniosków dotyczących podważenia wydanej decyzji środowiskowych. W wyniku „szumu” została podjęta uchwała o planie miejscowym. Opinia na temat wyobrażeń mieszkańców odnośnie sąsiedztwa użytków rolnych, podkreślenie negatywnego oddziaływania rolnictwa związanego z zapachami i z utrudnieniami, które są trudniejsze do zniesienia niż zabudowa sąsiedzka. Opis rozmów dotyczących propozycji złożonej Wójtowi i urzędzenia terenu zieleni na ropociagu Przyjaźń ze względu na przewidywane przez wypowiadającego się zamknięcie w związku z zatrzymaniem dostaw ropy z Rosji. Wójt nie wykazał zainteresowania. Wyrażenie opinii w zakresie prowadzonych działań w zakresie wydawanych warunków zabudowy i opracowywania planu jako trochę marnowania środków publicznych. Podniesienie kwestii braku aktualności Studium, w związku z planowanym w Studium przebiegiem linii

elektroenergetycznej, co skutkować będzie uchynieniem przyjętego planu miejscowego. Opis kwestii prawnych związanych z brakiem ustanowionych służebności dla infrastruktury.

4. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Opinia dotycząca wstrzymania prac planistycznych, ze względu na brak aktualności Studium do czasu zaktualizowania studium albo uchwalenia planu ogólnego gminy. Dlatego, że oparcie teraz tego planu na nieaktualnym studium, które przewiduje ograniczenia wynikające z istnienia obiektu liniowego linii 220kV dwutorowej, która nie istnieje, została rozebrana kilka lat temu. Studium w tym zakresie nie zostało zaktualizowane, a w tej chwili determinuje ograniczenia nie tylko w zabudowie, ale w ogóle w zagospodarowaniu tego terenu. W ten sposób w planie zostało między innymi uzasadniona rezygnacja z pierwotnej koncepcji, która się w pierwotnym projekcie pojawiła, chociażby wprowadzenia zabudowy zagrodowej na tym terenie. Opinia dotycząca rażąco sprzeczność ze Studium i z podstawowymi założeniami planowania przestrzennego. Podkreślenie opinii występowania dużego prawdopodobieństwa wyeliminowania planu albo w trybie rozstrzygnięcia nadzorczego już przez wojewodę, albo takie rozstrzygnięcie docelowo może podjąć sąd administracyjny, jeżeli ten plan w takiej postaci zostałby przyjęty, Zwrócenie uwagi w kontekście między innymi kosztów, z jakimi dla gminy wiąże się opracowanie tego planu.

5. Pan 1

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Odniesienie do procedowanej koncepcji, która pierwotnie była złożona w związku z warunkami zabudowy. Pierwsza wersja, która była złożona w ramach postępowania środowiskowego, była szersza, ponieważ okazało się, że a zabudowa może być uważana za zbyt ścisłą. W związku z tym projektant zmienił to ograniczając liczbę tych budynków, które miały być wybudowane. Stworzył enklawę, która, w opinii wypowiadającego się miała być sensowna. Prośba do projektanta Pana nr 3, który jest uznanym projektantem, żeby odniósł się do tego pomysłu, który próbował przekazać w ramach warunków zabudowy.

6. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Informacja o roli spotkania otwartego jako dyskusji o merytoryce opracowanego projektu planu miejscowego. Podniesione kwestie, nie są kwestiami na spotkanie otwarte, dotyczące projektu planu.

7. Pan 1

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Opinia wypowiadającego się dotycząca protestów osób, które optują za pozostawieniem użytkowania rolniczego a same wybudowały się na terenie rolnym.

8. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji:

W opinii wypowiadającego się podczas spotkania otwartego omawiany jest nie tylko projekt planu, ale również cały przebieg procedury planistycznej, który doprowadził do powstania tego projektu. Stąd też cała otoczką społeczną i kulturową jest tutaj akurat bardzo istotnym elementem, bo wywołanie i podjęcie tej uchwały było tak naprawdę reakcją na próby podważenia nieudolnej, nieskutecznej do tej pory wydanej decyzji środowiskowej, która poprzez gminę została wydana, jest ostateczna i z formalnego punktu widzenia prawomocna. Wniosek o zawarcie podnoszonych kwestii w protokole ze względu na istotność tego kontekstu.

9. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Potwierdzenie, że protokół będzie zawierać całość dyskusji. Co do zasady spotkanie otwarte dotyczy merytorycznych aspektów projektu planu.

10. Pan 1

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Opinia o najtrudniejszej sytuacji pani projektantka, której narzucono określoną koncepcję działania i w ramach tej koncepcji musiała coś takiego stworzyć.

11. Projektantka Joanna Razmuk - Mikołajczak

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Projektantka zapoznała się z koncepcjami załączonymi do decyzji o warunkach zabudowy i wyraziła uznanie. Natomiast jest związana rysunkiem Studium i tym, czego oczekuje zleceńodawca niezależnie od upodobań. Rysunek planu nie podoba się projektantce ale jest to odzwierciedlenie Studium i z nim zgodne. Kwestia linii jest drugorzędna. Ustalenia dla poszczególnych kierunków zostały przeniesione. Uzupełnione o teren komunikacji i teren zieleni. Głównych zarysów, mówiąc kolokwialnie plam żółtych, plam brązowych, które się w granicach wyrysów ze Studium zmienić nie możemy. Stąd taki, a nie inny projekt.

12. Pan 3

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Pytanie czy z perspektywy Pani projektant jako architekta, całego tła urbanistycznego, architektonicznego i pewnego jednak artystycznego zmysłu, który jest konieczny w tej pracy. Czy ten plan w ogóle powinien powstawać w takim kształcie? Architekci nie mają klauzuli sumienia. Czy w takiej postaci, przy nieaktualnym studium, niezależnie od tego, jaki wpływ ta linia energetyczna ma, bo w ocenie wypowiadającego się ma trochę większy niż, jest to przedstawione, czy opracowanie takiego planu w takiej postaci dla tego terenu, ma jakiegokolwiek uzasadnienie z perspektywy architektoniczko-urbanistycznej?

13. Projektantka Joanna Razmuk - Mikołajczak

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Jest to pogodzenie różnych też interesów publicznych. To jest związane z polityką przestrzenną gminy. Te interesy publiczne zostały wyrażone właśnie w złożonych wnioskach w momencie, kiedy została wywołana uchwała intencyjna. Jest to teren dosyć kontrowersyjny i chyba dobrze się stało, że zaczęła się dyskusja, która przerodziła się właśnie w procedowanie tego planu.

14. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Dziękuję.

15. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Uzupełnienie informacją, że pracownicy Referatu Zagospodarowania Przestrzennego, również, podobnie jak Pani projektant, są związani uchwałą, którą podjęła Rada Gminy Rokietnica w głosowaniu. Uchwałą intencyjną, której projekt zaakceptowała, w związku z tym, że taka procedura została rozpoczęta wolą Rady Gminy, Wójt jest zobowiązany do przeprowadzenia procedury zgodnie z obowiązującymi przepisami. Decyzje o warunkach zabudowy nie są powiązane ze Studium zagospodarowania przestrzennego a przepisy nie odnoszą się do aktualności lub nieaktualności Studium. Mówią tylko i wyłącznie o zgodności/ braku sprzeczności ze Studium.

16. Pan 1

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Absurd polega na tym, że najpierw zawieszono postępowanie związane z warunkami zabudowy w związku z planem. To się wszystko przeciągnęło, a w tej chwili nie jest procedowana kwestia warunków zabudowy-

17. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Nie jesteśmy partnerami do tej rozmowy.

18. Pan 1

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Dlaczego?

19. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Dlatego, że ja zajmuję się procedurą opracowania planu miejscowego. Nie jestem tu, żeby negocjować w pozostałych sprawach - nie mam do tego mandatu. Mogę informować o tym co robimy w ramach opracowania planu.

20. Edyta Musiał - Kierownik Referatu Zagospodarowania Przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: I spotkaliśmy się, żeby rozmawiać o projekcie planu miejscowego,

21. Pan 3

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Tą procedurę można spowolnić, a w ramach warunków zabudowy doprowadzić do wydania-

22. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Informacja o rozliczaniu przez Komisję Finansów z prowadzonych procedur planistycznych i konieczności informowania, odnośnie postępów, wszystkie procedury kolejno mają iść do przodu.

23. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Chciałbym zadać jeszcze w takim razie do tego opracowania kilka pytań. Z perspektywy czysto formalnej. Czy Studium przewiduje na tym obszarze jakiegokolwiek tereny zieleni naturalnej, bo tak to zostało jednak w projekcie wprowadzone? Czy w ogóle na tym terenie występuje zieleń naturalna.

24. Projektantka Joanna Razmuk - Mikołajczak

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Teraz dokładnie panu nie odpowiem. Zaraz znajdziemy zapis w studium. W każdym razie w zapisach studium jest to kierunek ...

25. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Mówimy o terenach zieleni naturalnej – czymś co może sankcjonować planistycznie istniejące tereny zieleni.

26. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Nie zgodzę się z Panem.

27. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Definicja słownikowa. Wybierając się tutaj do Państwa na to dzisiejsze spotkanie, miałem przyjemność jeszcze raz przejechać w sąsiedztwie tego terenu i na chwilę obecną ten teren jest całkowicie terenem upraw rolnych, gruntem ornym, więc jakakolwiek zieleń naturalna tam nie występuje. Tutaj już mamy pewnego rodzaju sprzeczność. W projekcie planu po wnioskach, które zostały złożone na teren, żaden wniosek nie podchodził od właściciela terenu. W tym kontekście ten teren ma zostać przeznaczony nie jako grunty rolne i grunty orne, czyli dotychczasowy sposób korzystania z terenu, ale ma zostać z niewiadomych przyczyn przekwalifikowane w łąki i pastwiska. Prośba o uzasadnienie planistyczne dla takiej zmiany aktualnego sposobu korzystania z tego terenu. Czy w ramach prowadzonych analiz, zwłaszcza analizy środowiskowej, prognozy oddziaływania na środowisko, była ta kwestia analizowana w kontekście takim, że na tym terenie będzie możliwy intensywny wypas zwierząt.

28. Projektantka Joanna Razmuk - Mikołajczak

Zagadnienia poruszane w dyskusji: W definicji gruntów ornych mieszczą się również łąki i pastwiska.

29. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji:
Plan ogranicza przeznaczenie do łąk i pastwisk, pomijając możliwość korzystania z gruntów ornych, tak jak jest to dotychczas.

30. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Ustawa o planu-o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, że do czasu skonsumowania ustaleń planu można korzystać z terenu w sposób dotychczasowy.

31. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Jest to zmiana przeznaczenia gruntów rolnych. Wprowadzająca istotne ograniczenie chociażby możliwości dotychczasowego korzystania z nich. Stąd pytanie, jakie jest uzasadnienie planistyczne dla takiej zmiany? Przejścia z roli na łąki pastwiska i czy było to objęte analizą środowiskową? I z jakich wyników?

32. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: To jest IV, V klasa. Nie ma III klasy na tym terenie.

33. Projektantka Joanna Razmuk - Mikołajczak

Zagadnienia poruszane w dyskusji: W toku rozważań na temat tego, jaką opcję przyjąć dla gruntów rolnych, została podjęta decyzja, że będą to tereny, łąki, pastwiska, jako formę łagodniejszą pod względem użytkowania.

34. Pan 1

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Co jeśli na tym terenie 2ZN będzie wypas 100 owiec z dzwoneczkami.

35. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji. Proszę złożyć uwagę z wskazaniem, żebyśmy po prostu zakazali wypasu owiec na tych terenach.

36. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Nie jest to ujęte w prognozie oddziaływania na środowisko dlatego że została sporządzona dla pierwotnego projektu planu, który przewidywał grunty orne z zabudową zagrodową. Trzeba poprawić prognozę i wymaga to ponowienia procedury.

37. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Weryfikacja czy zgłoszona uwaga jest zasadna – nie jest. Opublikowana została właściwa prognoza. Prośba o wskazanie w złożonej uwadze wątpliwości.

38. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Z czego wynika zakaz zabudowy bliźniaczej, który jest w tej chwili zabudową najczęściej powstającą na obszarze gminy Rokietnica, w tym zwłaszcza na terenach sąsiednich. Przynajmniej jeden taki budynek bliźniaczy jest dokładnie w bezpośrednim sąsiedztwie po drugiej stronie ulicy Poznańskiej tego terenu. Przeprowadzona analiza najbliższego terenu, szczegółowo opisana jest we wniosku o warunki zabudowy, który jest tutaj procedowany. I zabudowa bliźniacza jest w naszej ocenie w tej chwili docelowym kierunkiem rozwoju mieszkalnictwa, jeśli chodzi o gminę Rokietnica. Prośba o informację z jakich powodów została ta zabudowa wyeliminowana i całkowicie zakazana w projekcie planu, podczas gdy ideą zagospodarowania terenów mieszkalnych jest umożliwienie budowania takich obiektów, które statystyczny mieszkaniec o średnich zarobkach, na które może sobie pozwolić, żeby je zakupić i zamieszkać. Takimi budynkami są budynki mieszkalne jednorodzinne, a ponadto przy takich budynkach można co prawda wyodrębnić dwa lokale, natomiast to jest najlepszy kierunek do wygenerowania dalszych konfliktów sąsiedzkich. Unikamy tego całkowicie, dopuszczając zabudowę bliźniaczą, która przy takiej strukturze podziału, jakiej zaproponowaliśmy i tak będzie skutkować tym, że w ramach bliźniaka nie będzie wyodrębnionego drugiego lokalu z uwagi na brak możliwości wykonania czterech miejsc postojowych.

39. Pan1

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Informacja o zmianie koncepcji tak, żeby nie powstawały obiekty czterolokalne.

40. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Wracając jeszcze do pytania, skąd w takim razie w tym projekcie tak stanowczo znalazł się zakaz zabudowy bliźniaczej?

41. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: To wpisuje w politykę przestrzenną, która tutaj jest przyjęta na terenie gminy Rokietnica. Od dłuższego czasu Rada Gminy Rokietnica nie podejmuje projektów, w których są wskazane niewielkie działki, w których jest zabudowa bliźniacza. Realizowane są te wytyczne i przedstawiamy Państwu, tak jak powiedziała pani projektant, projekt, który próbuje pogodzić te wszystkie kwestie i zdajemy sobie sprawę, że on nie jest idealny. Natomiast zwróćcie też Państwo, że on jest próbą pogodzenia i jednak wskazania tutaj tych terenów zabudowy mieszkaniowej w oparciu o to Studium, które nadal obowiązuje. Plan miejscowy to nie jest decyzja o warunkach zabudowy, która działa na podstawie sąsiedztwa, tylko godzi te wszystkie kwestie i te środowiskowe, o których pan wspominał. W ramach tutaj Studium, wskazujemy zieleń naturalną i tereny łąkowe. To jest jak największe zminimalizowanie konfliktu, grunty rolne są konfliktogenne w stosunku do terenów zabudowy mieszkaniowej. Procedujemy, uchwalamy projekt na tą chwilę, to jest aktualna perspektywa czasowa, a plany miejscowe możemy zmieniać, dopasowując ewentualnie do późniejszego Planu ogólnego gminy. Musimy zweryfikować, czy możemy tam wskazać zabudowę.

42. Pan 1

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Rozważania kwestii estetycznych.

43. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Występują w przypadku warunków zabudowy, czego przykładem jest na przykład działka osiemset pięćdziesiąt sześć przez siedem, gdzie również są tereny przeznaczone jako rolne i wyłączone z zabudowy z uwagi na linię, która ma ostateczne warunki zabudowy do bodajże dziesięciu albo piętnastu domów.

44. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Nie wypowiadam się w tych kwestiach decyzji o warunkach zabudowy, bo zajmuję się procedurą opracowania planu miejscowego. My rozumiemy panów.

45. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Rozumiemy i przyjmujemy Panów informacje. Państwa wizja i państwa prawo własności stykają się z naszą wizją i naszym władztwem planistycznym. To jest taki obszar, w którym jeśli nie dojdziemy do porozumienia przysługują Państwu środki odwoławcze. Jeśli plan zostanie uchwalony, bo ja nie mam mandatu do tego, żeby o tym tutaj dyskutować.

46. Edyta Musiał – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Mamy podjętą uchwałę rady gminy i realizujemy procedurę planistyczną.

47. Pan 1 , Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Troska o finanse publiczne

48. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Przekierowanie na Komisję Finansów.

49. Pan 3

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Wyrażenie opinii że prowadzenie procedur w otwarte i szerokie konsultacje społeczne nie ma sensu. Dygresje na temat urbanistyki, wyrażenie dezaprobaty i opinii o braku wizji w urbanistyce. Co do samego zapisu w planie. Skąd bierze się kąt dachu rzędu – 25-45 stopni. Zrobienie działki na poziomie tysiąc metrów kwadratowych musiałoby z czegoś, z wielkiej analizy to wynikać, bo ta działka 1 MNR ona jest, będzie jedna, bo ona sama w sobie ma tysiąc dziewięćset metrów i siedemdziesiąt metrów. Zaniżałbym trochę ten parametr. Wypowiedź i analiza kwestii własnościowych, możliwości uzyskania kredytów. Podzielnie się doświadczeniem projektowym odnośnie wielkości działek. Chyba, że to wynika z tego, że praktycznie lokalnie wszystkie domy mają tam te dwadzieścia pięć.

50. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Informacja o tym, że przedstawiciele Referatu i projektantka nie są adresatkami tych uwag, dlatego że my po prostu działamy pod obowiązującym studium, pod obowiązującymi przepisami i jeszcze na końcu mamy Radę Gminy. Wyrażenie prośby o złożenie uwag. Potwierdzenie zgodności z wieloma podnoszonymi przez rozmówców aspektami.

51. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Dygresje na temat planowania przestrzennego.

52. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Intencją było stworzenie jak najlepszego projektu planu. Każdemu takiemu obszarowi zabudowy mieszkaniowej powinien towarzyszyć jakiś teren zielony.

53. Pan 1

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Wskazanie terenu rurociągu jako terenu, który może zostać przeznaczony na zieleń.

54. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Wskazanie kolizji ewentualnego sadzenia drzew w pasie ochronnym rurociągu.

55. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: W odległości, tego pasa nie może być drzew, natomiast może być roślinność niska. Odniesienie do ewentualnej likwidacji gazociągu.

56. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Gdy rurociąg zostanie rozebrany, zmienimy plan.

57. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: To będzie w planie ogólnym uwzględnione, bo dla czasów planu będzie jeszcze istniał. Niemniej możliwość zagospodarowania tego terenu na taką część zielono rekreacyjną jest jak najbardziej dopuszczalna, z wyłączeniem zieleni wysokiej.

58. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Nie mówimy tu na przykład o donicowaniu, które doskonale sprawdza się w obszarach bardziej zurbanizowanych. I powiem szczerze, to byłby nawet dużo lepszy sposób wykorzystania terenu, tego terenu niż dotychczasowe, bo jakby możliwość posadowienia tych rurociągów pozwala na prowadzenie dość głębokiej orki w ramach upraw. Także to nie jest tak, że tam nic nie może powstać. Nie może powstać zabudowa trwała, no bo to są kwestie bezpieczeństwa i my jakby z tym się godzimy. Wiemy, że ten teren tam jest, nie planujemy nawet zagospodarowywać tego terenu w jakikolwiek sposób, bo wiemy, że to jest po prostu niemożliwe. Natomiast cały pozostały teren wydaje się szczególnie predestynowany do zabudowy mieszkalnej, dlatego że zarówno w studium, jak i obecnie jest otoczony tą

zabudową niemalże w całości i naprawdę z urbanistycznej perspektywy pozostawienie takiej enklawy, czy to będzie grunt rolny, czy łąki i pastwiska, wydaje się po prostu działaniem skrajnie nieracjonalnym. W pewnym sensie jakby nieproporcjonalnie ograniczającym prawo własności tego terenu.

59. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Pytanie, o odniesie się poza aspektem urbanistycznym do aspektu środowiskowego adaptacji zmian do klimatu? Bo trochę się nie zgodzę z tym, że skoro gdzieś dookoła jest zabudowa, to my musimy każdą dziurę zabudować zabudową.

60. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Mówimy o tworzeniu pewnego rodzaju zwartego układu.

61. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Na skoordynowane ingerencje w środowisko w postaci realizacji infrastruktury. Oczywiście jest, że do podłączenia takich terenów trzeba doprowadzić infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną. W tej chwili te wymogi są już dość stanowcze i zdecydowanie łatwiej, z mniejszym śladem węglowym jest to zrobić, jeżeli mamy pewnego rodzaju zwarte obszary zabudowy. Oczywiście z zachowaniem dość sporych jakby enklaw zieleni, bo nawet ta koncepcja zagospodarowania, którą my przedstawiliśmy, ona przewiduje większość tego terenu pozostawiono jako teren, teren zielony, przydomowy. Stąd jakby moja odpowiedź na, na kwestię zapychania dziur tak? Jeśli możemy to tak ująć, to zapychanie dziur ma uzasadnienie. Przede wszystkim w śladzie, śladzie węglowym, bo jeżeli mielibyśmy doprowadzić wodociąg dwa kilometry, to będzie zupełnie inny ślad węglowy, niż jak będziemy mogli doprowadzić nitkę wodociągu do wodociągu istniejącego. A jeśli dobrze pamiętam, w ulicy Polnej mamy w tej chwili i wodociąg, i kanalizację. Dobrze. Myślę, że tutaj- To samo jest z kwestią prądu, gazu. Jeżeli, jeżeli taka będzie wola operatora, bo z tym ostatnio jest różnie, czy chociażby jakby innej kwestii, no w tej chwili już na przykład, chociażby oddziaływanie w postaci ogrzewania staje się kwestią coraz bardziej pomijaną, stosuje się rozwiązania czysto ekologiczne.

62. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Spotykamy się żeby rozmawiać o projekcie planu.

63. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Powstawanie takich nowoczesnych zabudowy mogłoby skłonić często jednak opornych i muszą to powiedzieć wprost, dawnych mieszkańców do podjęcia tego wysiłku transformacji energetycznej w zakresie ogrzewania. Tak jak mówię, oczywiście są uchwały smogowe, ale nie zawsze ten kij przysłowiowy jest skuteczny. Niekiedy taka marchewka w postaci zobaczenia, jak można to teraz zrobić, że to wcale tak dużo nie kosztuje, może być tak naprawdę pozytywną motywacją dla całej gminy.

64. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Propozycja przedstawienia koncepcji z decyzji o warunkach zabudowy.

65. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Zaproszenie na Komisję Wspólną i wolne głosy i wnioski.

Dyskusja na temat rozwoju gminy Rokietnica – funkcji mieszkaniowych i usługowych.

66. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Pytanie w kontekście zmian, które nastąpiły w stosunku do pierwotnego projektu. Który był troszkę lepszy.

67. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Pytanie o uzasadnienie tych zmian w kontekście uwzględnienia wniosków niezłożonych przez organy, ale przez osoby fizyczne. W jaki sposób została uzasadniona zmiana polegająca na rezygnacji z możliwości dopuszczenia zabudowy zagrodowej na terenach rolnych? A w kontekście proceduralnym, czy Państwo analizowali w ramach tej procedury źródło pochodzenia tych wniosków, mianowicie kwestię interesu prawnego osób składających wnioski?

68. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Prośba o podanie podstawy prawnej do takiej analizy.

69. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Każdy, kto jest zainteresowany oczywiście może złożyć wniosek, natomiast etapem rozpatrywania jest ujęcie wszystkich okoliczności wobec tych wniosków. Między innymi ocena jego celowości. Czy jest on z perspektywy urbanistycznej uzasadniony, czy ma on realizować inny, partykularny interes? Czy taka analiza została przeprowadzona?

70. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Taka analiza jest prowadzona na etapie analizy wniosku i przygotowania uzasadnienia.

71. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Jakie uzasadnienie miała zmiana pierwotnej koncepcji zabudowy zagrodowej na terenie łąk pastwisk?

72. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Taka sama, jak zmiana z gruntu ornego na tereny łąkowe, minimalizowanie konfliktów na tym obszarze.

73. Pan 1

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Kto się z kim konfliktuje?

Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Zazwyczaj rolnicy z mieszkańcami. Zagroda i jej oddziaływanie z zabudową mieszkaniową

74. Pan 2

Zagadnienia poruszane w dyskusji: W związku z tym były wykonywane na potrzeby opracowania tego planu jakieś analizy specjalistyczne z zakresu przeciwdziałania konfliktom społecznym? Procedura tego nie przewiduje, ale jeżeli taki argument jest używany do uwzględnienia wniosków, to moje pytanie jest, czy takie analizy zostały przeprowadzone?

75. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Została przeprowadzona osobiście oraz w prognozie oddziaływania na środowisko.

76. Pan nr 3

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Informacja o działce położonej na południe od terenu – o wydanej decyzji o warunkach zabudowy na 30 budynków. Pytanie o Plan ogólny gminy.

77. Ewa Zagdańska – Starszy Inspektor ds. zagospodarowania przestrzennego

Zagadnienia poruszane w dyskusji: Zaproszenie do składania uwag wraz załącznikami graficznymi. Informacja o posiedzeniach Rady Gminy. Informacje publikujemy również w karcie projektu na BIP. Informacja na temat publikacji Planu ogólnego. Stwierdzenie braku dodatkowych pytań, podziękowania, przypomnienie terminu. Zakończenie dyskusji publicznej.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

- I. Uwagi zgłoszone w trakcie dyskusji: w czasie dyskusji publicznej nie złożono żadnych uwag.
- II. Informacja o sposobie spełnienia wymogów zawartych w art. 8d ust. 2 ustawy w przypadku przeprowadzenia dyskusji publicznej za pomocą środków porozumiewania się na odległość:

Dyskusja publiczna zorganizowana została w formule hybrydowej, t.j. stacjonarnie w siedzibie urzędu oraz online poprzez aplikację Voxly. Uczestnicy znajdujący się w siedzibie urzędu i uczestniczący online słyszą się wzajemnie i widzą te same materiały oraz osobę prowadzącą dyskusję i projektantów. Uczestnicy online mają możliwość wzięcia udziału w dyskusji oraz możliwość zadawania pytań poprzez okno chat-u lub poprzez transmisję dźwięku i obrazu.

Protokół sporządzono w 3 egzemplarzach, z przeznaczeniem:

- 1 dla Wójta
- 1 do dokumentacji planistycznej
- 1 do publicznego wglądu

Protokół zawiera 10 ponumerowanych stron.

Rokietnica, dnia 04.11.2025 r.

STARSZY WÓJTA
Wojciech
.....

Z up. Wójta
Sekretarz Gminy
mgr Dorota Potrawiak
.....

Lista obecności

spotkanie otwarte dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko
w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43

w dniu 04 listopada 2025 r.

miejsce : UG ROKIETNICA oraz <https://voxly.pl/consultation-f9ba642a-74c3-4a6b-8b2e-97a353074374> godz. 15:30

I.p.	Imię i nazwisko	Podpis
1.		
2.		
3.		
4.	Janina Pawlina - Miśkiewicz	Janina Pawlina
5.	Edyta Musiał UG Rokietnica	
6.	Eric Zepolewski UG Rokietnica	Eric
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		

PROTOKÓŁ **z dyżuru projektanta dotyczącego rozwiązań przyjętych w projekcie planu**

Protokół sporządzono w dniu 06.11.2025 r. w Urzędzie Gminy w Rokietnicy, ul. Gołęcińska 1 przez Ewę Zagdańską Starszego Inspektora ds. zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 8i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w dniu 06.11.2025 r. przeprowadzono konsultacje społeczne w formie dyżuru projektanta nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43.

I. Głos w dyskusji zabrali:

W spotkaniu nie wzięły udziału żadne osoby. Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

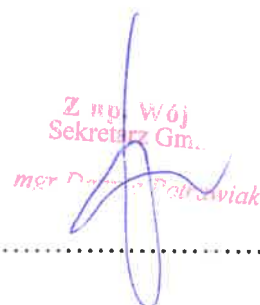
II. Uwagi zgłoszone w trakcie dyżuru: w czasie dyżuru nie złożono żadnych uwag.

Protokół sporządzono w 1 egzemplarzu.

Protokół zawiera 1 ponumerowaną stronę.

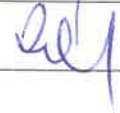
Rokietnica, dnia 06.11.2025 r.


.....


Z. n.p. Wój
Sekretarz Gm.
mgr Danuta Patrzywiak
.....

Lista obecności
Dyżur projektanta
Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43
w dniu 6 listopada 2025 r.

miejsce : UG ROKIETNICA budynek B godz. 15:30- 16:30

I.p.	Imię i nazwisko	Podpis
1.	Anna Ramińska-Majewska projektant	
2.	Dr Łukasz W. Róśko	
3.		
4.		
5.		
6.		
7.		
8.		
9.		
10.		
11.		
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		

WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu mpzp w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43.
Projekt planu został *poddany konsultacjom w dniach od 21.10.2025 r. roku do 18.11.2025 r. Termin składania uwag wyznaczono na dzień 18.11.2025 r.*

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rokietnica		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	06.11.2025	3	4	5	6	7
			cały obszar planu			Brak zgody na przeznaczenie przedmiotowego obszaru pod zabudowę mieszkaniową, które spowoduje: - pogorszenie warunków zaopatrzenia w wodę, - przeciążenie lokalnej infrastruktury drogowej, - zaburzenie ładu przestrzennego i utratę spokojnego, wiejskiego charakteru miejscowości, - degradację środowiska naturalnego, w tym zniszczenie terenów zielonych i ograniczenie przestrzeni otwartej. Uwaga nieuwzględniona Uzasadnienie Przeznaczenie części terenu pod zabudowę mieszkaniową jest zgodne z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Rokietnica. W planie ustalono możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie wolnostojącej na działkach o minimalnej powierzchni 1000 m ² . Takie ustalenie eliminuje możliwość powstania zabudowy o wysokiej intensywności.
2.	20.11.2025		cały obszar planu		X	Zaniechanie dalszych prac planistycznych do czasu dokonania aktualizacji Studium. Wg składającego uwagę obecne Studium jest nieaktualne, ponieważ przewiduje lokalizację nieistniejących obiektów budowlanych, to jest napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć, co generuje ograniczenia w zagospodarowaniu terenu i nie może stanowić podstawy uchwalenia planu miejscowego. Uwaga nieuwzględniona Uzasadnienie Prace planistyczne prowadzone są w oparciu o aktualnie obowiązujące

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rokietnica			Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	
							Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Rokietnica (dalej Studium), którego zmiana nie jest możliwa. Po wejściu w życie zmian w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest od dnia 24 września 2023 r., nie ma już możliwości rozpoczęcia żadnych nowych procedur dotyczących zmian studiów. Jest to skutek usunięcia z ustawy artykułów, które określały procedury i merytoryczne kwestie związane z opracowywaniem tego dokumentu planistycznego. Tym samym brak jest podstaw prawnych do rozpoczęcia prac nad zmianą Studium. Niezależnie od powyższego, likwidacja napowietrznej linii elektroenergetycznej nie jest jednoznaczna z umożliwieniem wprowadzenia na przedmiotowym terenie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w szczególności o charakterze bliźniaczym. Jednocześnie, wyżej wspomnianą zmianą przepisów gminy zostały zobligowane do opracowania projektu Planu ogólnego gminy Rokietnica (dalej POG), który po nowelizacji stanowić będzie główny dokument planistyczny określający kształtowanie ładu przestrzennego, w tym podstawę do opracowywania planów miejscowych i wydawania decyzji o warunkach zabudowy na terenach stref urbanistycznych umożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej. Zaawansowane prace nad POG, w szczególności bilans chłonności luk urbanistycznych przeznaczonych do zabudowy na terenach mieszkaniowych nie pozwala na przeniesienie wszystkich terenów o kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w obowiązującym Studium. Zgodnie z zasadami kształtowania ładu przestrzennego i zasadami wyznaczania stref urbanistycznych w POG w aktualnej perspektywie czasowej nie przewiduje się wyznaczania nowych terenów zurbanizowanych o intensywności zabudowy bliźniaczej na przedmiotowych działkach. Przeznaczenie działek nr 856/42 i 856/43 pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej, z wyłączeniem pasa ochronnego rurociągu naftowego Przyjaźń, który zostanie zagospodarowany jako teren zieleni.
3.					X		Uwaga nieuwzględniona Uzasadnienie: wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej na całych działkach, z wyłączeniem pasa ochronnego rurociągu naftowego Przyjaźń, jest niezgodne z obowiązującym Studium. Ponadto w Studium

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rokietnica		Uwagi
				uwaga uwzględniona 5	uwaga nieuwzględniona 6	
1	2	3	4			7
4.						rekomenduje się formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Zaniechanie dalszych prac planistycznych - brak potrzeby sporządzenia planu dla przedmiotowego terenu z uwagi na prowadzone postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy, przed rozpoczęciem którego wydana została decyzja środowiskowa, której założenia są sprzeczne z ustaleniami projektu planu. Uwaga nieuwzględniona Uzasadnienie Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i procedura sporządzania projektu miejscowego planu odbywają się na podstawie odmiennych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisy ustawy nie wykluczają możliwości prowadzenia tych procedur równolegle. Jednocześnie Rada Gminy Rokietnica podjęła Uchwałę Nr VI/40/2024 z dnia 23 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43 i tym samym zobligowała Wójta Gminy Rokietnica do przeprowadzenia procedury planistycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ustalenia planu są sprzeczne z charakterystyką terenu oraz uwarunkowaniami rozwoju przestrzennego, w szczególności z zabudową występującą na terenach sąsiednich.
5.					X	Uwaga nieuwzględniona Uzasadnienie Uwaga o charakterze ogólnym, bez konkretnego postulatu, wyrażająca subiektywne zdanie składającego uwagę. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego przeanalizowane zostały w Studium, na podstawie którego realizowany jest plan miejscowy, a które określa politykę przestrzenną gminy. Dodatkowo uwarunkowania przeanalizowane zostały na etapie wstępnych prac koncepcyjnych nad projektem planu oraz podczas sporządzania prognozy środowiskowej, a wyniki tych analiz uwzględnione zostały w projekcie planu.
6.					X	Właściwym i optymalnym zagospodarowaniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa o charakterze bliźniaczym, co wynika z uwarunkowań przestrzennych zarówno obszaru objętego planem jak i obszarów sąsiednich.

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rokietnica			Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	
						Uwaga nieuwzględniona Uzasadnienie Uwaga o charakterze ogólnym, bez konkretnego postulatu, wyrażająca subiektywne zdanie składającego uwagę. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy określona w Studium zabudowa na przedmiotowym terenie powinna przybierać formy zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej. Wprowadzenie intensywnej zabudowy bliźniaczej na analizowanych terenach nie jest również zgodne z wytycznymi i polityką z zakresu m.in. kształtowania zabudowy w zwartych centrach jednostek osadniczych a także adaptacji do zmian klimatu wynikającymi z dokumentach planistycznych i programowych wyższego szczebla.	
7.						Podstawą opracowania planu powinna być koncepcja zabudowy przedstawiona jako załącznik do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz dołączona do pisma z uwagami do projektu planu, wraz z parametrami zabudowy wynikającymi ze sporządzonej analizy urbanistycznej. Uwaga nieuwzględniona Uzasadnienie Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej na całych działkach, z wyłączeniem pasa ochronnego rurociągu naftowego Przyjaźń, jest niezgodne ze Studium. Postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i procedura sporządzania projektu miejscowego planu odfabrykują się na podstawie odmiennych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.	
8.						Brak jest uzasadnienia dla ustanowienia w projekcie planu terenów zieleni naturalnej (ZN). Odpowiedni udział zieleni zostanie zapewniony w ramach powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych w przypadku uwzględnienia proponowanych rozwiązań. Uwaga nieuwzględniona Uzasadnienie Teren ZN został wyznaczony w miejscu, gdzie Studium przewiduje grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej. Ponieważ jest to teren o	

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rokietnica		Uwagi								
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona									
	2	3	4	5	6	7								
						powierzchni około 1827 m ² , oddzielony od kompleksu rolniczego oznaczonego w planie symbolem 1RNL terenem komunikacji drogowej wewnętrznej, który funkcjonalnie przynależeć będzie do planowanej zabudowy mieszkaniowej, stwierdzono, że zasadne będzie przeznaczanie go pod dopuszczoną ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium formę zieleni, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw i siłowni zewnętrznych, jako funkcji uzupełniającej dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej i nie stojącej w sprzeczności z terenami pozostawionymi w użytkowaniu rolniczym.								
9.						Dopuszczenie dachów płaskich lub dachów stromych o nachyleniu połaci dachowych od 10 ^o do 30 ^o . Uwaga nieuwzględniona Uzasadnienie W Studium rekomenduje się dachy strome dwuspadowe, symetryczne (typologia „d”) oraz dachy strome dwuspadowe z naczółkami, symetryczne (typologia „dn”). <table><tr><td>10^o</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>10^o</td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	10 ^o				10 ^o			
10 ^o														
10 ^o														
10.					X	Usunięcie ustalenia o zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Uwaga nieuwzględniona Uzasadnienie Po ponownej analizie ustaleń planu stwierdzono, że na przedmiotowym								

L.p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Rokietnica		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7
11.						teren nie jest podtrzymanie zapisu o zakazie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ponieważ powierzchnia projektowanej zabudowy stanowi około 1,5 ha przy około 4 ha całego terenu objętego planem. Nieuwzględnienie rozwiązania polegającego na zakazie zabudowy na terenie oznaczonym w Studium jako K-RP1, ponieważ optymalnym rozwiązaniem dla tego terenu jest przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą. Uwaga nieuwzględniona Uzasadnienie Uwaga niezgodna ze Studium, które nie dopuszcza lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie oznaczonym w Studium jako K-RP1. W części o charakterze ogólnym, wyrażająca subiektywne zdanie składającego uwagę.
12.						Dopuszczenie w projekcie planu możliwości stosowania zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej. Uwaga uwzględniona w części Uzasadnienie W planie wskazano odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, co oznacza możliwość stosowania zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi z tego zakresu.

Załączniki:
zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

Z up. Wójta
Sekretarza Gminy
mgr E. Anna Polak

Temat: Uwagi do projektu mpzp Rogierówko - działki 856/42 i 856/43

Szanowny Panie Wójcie,

W związku z ogłoszeniem o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rogierówko, w rejonie ul. Polnej (dz. ewid. nr 856/42 i 856/43), niniejszym wnoszę **uwagi do projektu planu**.

Nie wyrażam zgody na przeznaczenie przedmiotowego obszaru pod zabudowę mieszkaniową. W mojej ocenie dalsza urbanizacja tego terenu negatywnie wpłynie na warunki życia mieszkańców Rogierówka, w szczególności poprzez:

- pogorszenie **warunków zaopatrzenia w wodę** (obecne spadki ciśnienia w godzinach szczytu),
- **przeciążenie lokalnej infrastruktury drogowej** - ulica jest wąska, w wielu miejscach ledwo mieszczą się dwa samochody, a natężenie ruchu już teraz jest bardzo duże; dodatkowo **brakuje chodnika**, co stwarza zagrożenie dla pieszych,
- **zaburzenie ładu przestrzennego** i utratę spokojnego, wiejskiego charakteru miejscowości,
- **degradację środowiska naturalnego**, w tym zniszczenie terenów zielonych i ograniczenie przestrzeni otwartej.

Obecnie teren ten stanowi **pole uprawne oraz obszar o wysokich walorach przyrodniczych**, będący miejscem bytowania dzikich zwierząt - m.in. saren i drobnej fauny. Przeznaczenie tego terenu pod zabudowę doprowadziłoby do utraty ich naturalnych siedlisk oraz przzerwania lokalnych korytarzy migracyjnych, co byłoby sprzeczne z zasadami ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju.

W związku z powyższym **wnoszę o pozostawienie przedmiotowego obszaru w funkcji rolniczej (jako terenu otwartego - pola)**, bez wprowadzania nowych funkcji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.

Proszę o uwzględnienie niniejszych uwag przy opracowywaniu ostatecznej wersji planu miejscowego. Proszę również o potwierdzenie otrzymania niniejszej wiadomości.

Pismo dotyczące aktu planowania przestrzennego

1. ORGAN, DO KTÓREGO JEST SKŁADANE PISMO

Nazwa: Wójt Gminy Rokietnica

2. RODZAJ PISMA¹⁾

☐ 2.1. wniosek do projektu aktu

☒ 2.2. uwaga do konsultowanego projektu aktu²⁾

☐ 2.3. wniosek o zmianę aktu³⁾

☐ 2.4. wniosek o sporządzenie aktu³⁾

URZĄD GMINY w Rokietnicy
KANCELARIA

Wpł. 20. 11. 2025

Id. 23822. 2025

Podpis

3. RODZAJ AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO¹⁾

☐ 3.1. plan ogólny gminy

☒ 3.2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowany plan inwestycyjny lub miejscowy plan rewitalizacji

☐ 3.3. uchwała ustalająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane

☐ 3.4. audyt krajobrazowy

☐ 3.5. plan zagospodarowania przestrzennego województwa

4. DANE SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

Imię i

Kraj:

Ulica

E-mail

Nr tel

Adres

03

4.1. Czy składający pismo jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, której dotyczy wniosek lub uwaga?

☒ tak ☐ nie

5. ADRES DO KORESPONDENCJI SKŁADAJĄCEGO PISMO⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

6. DANE PEŁNOMOCNIKA⁴⁾

(Nieobowiązkowo)

☐ pełnomocnik ☐ pełnomocnik do doręczeń

Imię i nazwisko:

Kraj: Województwo:

Powiat: Gmina:

Ulica: Nr domu: Nr lokalu:

Miejscowość: Kod pocztowy:

E-mail (w przypadku gdy pełnomocnik posiada adres e-mail):

Nr tel. (nieobowiązkowo):

Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych⁵⁾:

7. TREŚĆ PISMA

7.1. Treść⁶

Działając w imieniu własnym niniejszym wnoszę uwagi do projektu Uchwały Rady Gminy Rokietnica w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43 – sygn. sprawy: RZP.6721.4.2024.

Wnoszę o zaniechanie dalszych prac planistycznych co najmniej do czasu dokonania aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica, bowiem studium, w oparciu o które sporządzono konsultowany projekt, jest nieaktualne (w tym przewiduje nieistniejące obiekty budowlane napowietrzanych sieci elektroenergetycznych najwyższych napięć generujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu), w związku z czym nie może stanowić podstawy uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niezależnie od powyższego, wnoszę o przeznaczenie działek nr 856/42 oraz nr 856/43, obręb Rogierówko pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, z wyłączeniem strefy pasa ochronnego rurociągu naftowego „Przyjaźń”, zlokalizowanej w północnej części działki 856/43, który zostanie zagospodarowany jako tereny zieleni, zapewniając tym samym zachowanie optymalnej ilości powierzchni naturalnej.

Zwracam uwagę, że zgodnie z obecnym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego znaczna część działki nr 856/43 oraz południowo-wschodni skrawek działki nr 856/42 przeznaczone są pod tereny rolnictwa z uwagi na uwzględniony w Studium przebieg przez teren działki 856/43 linii elektroenergetycznej 220kV. Wymaga jednak stanowczego podkreślenia, że w tym zakresie Studium jest nieaktualne, bowiem wskazana linia została całkowicie zlikwidowana, rozebrana oraz nie nastąpi jej ponowna budowa, z uwagi na wybudowanie nowej linii napowietrzanej 400kV relacji Plewiska – Piła po innej trasie przebiegu. Obecna w Studium, a nieistniejąca w rzeczywistości linia elektroenergetyczna, została zdemontowana wiele lat temu. Wobec tego jej obecność w Studium świadczy o skrajnym poziomie nieaktualności tego dokumentu. Ponadto, jedynie ze względu na ową nieistniejącą instalację znaczna część przedmiotowego terenu została przeznaczona w projektowanym planie pod tereny łąk i pastwisk. W związku z tym nie ma już uzasadnienia dla tego typu przeznaczenia części działek objętych, bowiem jedyną przyczyną uzasadniającą to rozwiązanie ustala. Tym samym zasadne jest przeznaczenie wskazanych działek pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym bliźniaczej), co dodatkowo będzie zgodne z zagospodarowaniem obszarów sąsiednich.

Fundamentalnym i wystarczającym uzasadnieniem dla zaniechania dalszych prac planistycznych wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest fakt, że został on opracowany w oparciu o nieaktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Z orzecznictwa sądów administracyjnych jednoznacznie wynika, że w takiej sytuacji organy gminy powinny zaniechać dalszych prac planistycznych do czasu uchwalenia nowego studium, po czym rozpocząć prace od nowa (patrz: Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 31 stycznia 2011 r., II SA/GI 488/10, LEX nr 953212).

Niezależnie od powyższego warte wykazania są również konkretne uwagi do wyłożonego projektu planu zagospodarowania przestrzennego, które zostały wskazane w punkcie 7.2, natomiast szczegółowe uzasadnienie każdej z uwag znajduje się na dołączonym do formularza dokumencie.

7.2. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące treści pisma w odniesieniu do działek ewidencyjnych:

Lp.	7.2.1. Nazwa aktu planowania przestrzennego	7.2.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.2.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.2.4. Treść ⁶⁾
1	MPZP w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. Nr 856/42 i 856/43	302113_2.0014.856/42 302113_2.0014.856/43	☒ tak ☐ nie	Wnoszę o wstrzymanie dalszych prac nad projektem MPZP z uwagi na nieaktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego będącego podstawą prowadzonych prac, co uniemożliwia zgodne z prawem uchwalenie MPZP.
2	MPZP w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43	302113_2.0014.856/42 302113_2.0014.856/43	☒ tak ☐ nie	Dla przedmiotowego obszaru nie zachodzi potrzeba uchwalania MPZP, bowiem w toku jest postępowanie o ustalenie warunków zabudowy, a ponadto dla tego terenu została wydana prawomocna i ostateczna decyzja środowiskowa, której założenia są sprzeczne z projektowym planem. Zarówno wnioskowane warunki zabudowy, jak i treść decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach pozostają w sprzeczności z założeniami projektowanego MPZP.
3	MPZP w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43	302113_2.0014.856/42 302113_2.0014.856/43	☒ tak ☐ nie	Założenia projektowanego planu pozostają w sprzeczności z charakterystyką terenu oraz uwarunkowaniami rozwoju przestrzennego. W szczególności zaś są one sprzeczne z zabudową funkcjonującą na terenach sąsiednich oraz w całej gminie Rokietnica.
4	MPZP w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43	302113_2.0014.856/42 302113_2.0014.856/43	☒ tak ☐ nie	Właściwym i optymalnym sposobem zagospodarowania przedmiotowego terenu jest zabudowa mieszkalna bliźniacza, co wynika z uwarunkowań przestrzennych zarówno obszaru objętego projektem planu, jak i obszarów sąsiedzkich oraz całego terenu gminy Rokietnica.
5	MPZP w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43	302113_2.0014.856/42 302113_2.0014.856/43	☒ tak ☐ nie	Podstawą opracowania projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego winna być koncepcja zabudowy przedstawiona w prowadzonej obecnie przez Wójta Gminy Rokietnica sprawie o ustalenie warunków zabudowy – w wersji aktualnej i załączonej do niniejszego pisma oraz uwzględniającej wnioski parametry wynikające ze sporządzonej w sprawie analizy urbanistycznej.
6	MPZP w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr	302113_2.0014.856/42 302113_2.0014.856/43	☒ tak ☐ nie	Brak jest uzasadnienia dla ustanowienia terenów zieleni naturalnej (ZN) w sposób zaproponowany w projekcie MPZP. Wynika to zarówno ze względu na charakter przedmiotowego terenu, jak i terenów sąsiednich. W szczególności zaś przedmiotowy obszar nie zawiera bowiem żadnych naturalnych enklaw zieleni, które uzasadniałyby zastosowanie

	856/42 856/43	i			tego rodzaju ochrony. Ponadto, odpowiedni udział terenów zieleni zostanie zapewniony w przypadku zastosowania wnioskowanych rozwiązań w ramach powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych oraz w wyłączonym z zabudowy pasie ochronnym rurociągu naftowego „Przyjaźń”.
7	MPZP w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43	302113_2.0014.856/42 302113_2.0014.856/43	☒ tak ☐ nie		Wnioskuję o dopuszczenie w ramach zabudowy także dachów płaskich lub dachów stromych, o mniejszym dopuszczalnym stopniu nachylenia niż wynika to z obecnego projektu (do 10 do 30 stopni). Projektowe rozwiązanie nie znajduje uzasadnienia, a ponadto brak jest przeciwwskazań dla dopuszczenia dachów o mniejszym poziomie nachylenia oraz dachów płaskich.
8	MPZP w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43	302113_2.0014.856/42 302113_2.0014.856/43	☒ tak ☐ nie		Wnioskuję o nieuwzględnianie rozwiązania polegającego na zakazie lokalizacji przedsięwzięć oddziałujących na środowisko. Tego typu rozwiązanie byłoby logicznie sprzeczne z pozostałą treścią MPZP, a także z dotychczasowym postępowaniem gminy Rokietnica, która uprzednio dopuściła na tym terenie zabudowę mieszkaniową dla której jako przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko została wydana prawomocna decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. Zabudowa mieszkalna w określonych w przepisach prawa przypadkach będzie stanowić tego rodzaju przedsięwzięcie.
9	MPZP w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43	302113_2.0014.856/42 302113_2.0014.856/43	☒ tak ☐ nie		Wnioskuję o nieuwzględnienie rozwiązania polegającego na zakazie zabudowy na terenie oznaczonym w studium jako K-RP1. Optymalnym przeznaczeniem przedmiotowego terenu jest zabudowa mieszkalna bliźniacza.
10	MPZP w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43	302113_2.0014.856/42 302113_2.0014.856/43	☒ tak ☐ nie		Wnioskuję o dopuszczenie w MPZP możliwości stosowania zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu przyłączenia budynków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

7.3. (Nieobowiązkowo). W przypadku wypełnienia, należy uzupełnić każdą z kolumn tabeli.

Szczegółowe informacje dotyczące działek ewidencyjnych oraz niektórych parametrów – w przypadku zaznaczenia w pkt 2: wniosku do projektu aktu (pkt 2.1), uwagi do konsultowanego projektu aktu (pkt 2.2) lub wniosku o zmianę aktu (pkt 2.3) oraz w pkt 3: planu ogólnego gminy (pkt 3.1) lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym zintegrowanego planu inwestycyjnego lub miejscowego planu rewitalizacji (pkt 3.2):

Lp.	7.3.1. Nazwa planu ogólnego gminy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	7.3.2. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych	7.3.3. Czy teren objęty pismem obejmuje całość działki lub działek ewidencyjnych ⁷⁾	7.3.4. Nazwa lub nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) ⁸⁾	7.3.5. Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	7.3.6. Maksymalna wysokość zabudowy [m]	7.3.7. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
-----	---	--	--	--	---	---	--

1	MPZP w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43	856/42 i 856/43	☒ tak ☐ nie	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN		9 metrów	50%
---	---	-----------------	---	--	-------------------------	----------	-----

8. OŚWIADCZENIE W SPRAWIE KORESPONDENCJI ELEKTRONICZNEJ

☐ Wyrażam zgodę ☒ Nie wyrażam zgody

na doręczanie korespondencji w niniejszej sprawie za pomocą środków komunikacji elektronicznej w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 18 lipca 2002 r. o świadczeniu usług drogą elektroniczną (Dz. U. z 2020 r. poz. 344).

9. ZAŁĄCZNIKI

- ☐ Pełnomocnictwo do reprezentowania składającego pismo lub pełnomocnictwo do doręczeń (zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111)) – jeżeli składający pismo działa przez pełnomocnika.
- ☐ Potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – jeżeli obowiązek uiszczenia takiej opłaty wynika z ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej.
- ☐ (Nieobowiązkowo). Określenie granic terenu w formie graficznej w przypadku wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych.
- ☒ (Nieobowiązkowo). Inne załączniki – w przypadku zaznaczenia pola należy podać nazwy załączników.⁹⁾
 1. Tekstowe rozwinięcie uzasadnienia wniosków i uwag zawartych w pkt. 7.2 i 7.3.
 2. Mapa terenu przedstawiająca wnioskowany sposób jego zagospodarowania,
 3. Mapa z oznaczeniem zabudowy bliźniaczej w sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem mpzp.

10. PODPIS SKŁADAJĄCEGO PISMO (PEŁNOMOCNIKA) I DATA PODPISU

Podpis powinien być czytelny. Podpis i data podpisu umieszcza się w przypadku składania pisma w postaci papierowej.

Podpis: _____

Data: 17.11.2025 r.

- ¹⁾ Można zaznaczyć więcej niż jedno pole. W ramach jednego pisma można wybrać tylko te akty, w przypadku których pismo będzie wysyłane do tego samego organu wskazanego w pkt 1. W przypadku gdy treść wniosku lub uwagi związana jest z dokumentem powiązany z aktem planowania przestrzennego (np. sporządzanej w toku procedowania aktu, w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, prognozy oddziaływania na środowisko), należy w pkt 3 wybrać rodzaj aktu planowania przestrzennego, którego ten dokument dotyczy, po czym wprowadzić treść wniosku lub uwagi w pkt 7.1 lub 7.2.
- ²⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
- ³⁾ Nie dotyczy planu zagospodarowania przestrzennego województwa i audytu krajobrazowego.
- ⁴⁾ W pkt 4 należy podać adres zamieszkania albo siedziby składającego pismo. W przypadku wypełnienia pkt 5 podaje się adres do korespondencji składającego pismo, jeżeli jest inny niż adres podany w pkt 4. W przypadku wypełnienia pkt 6 podaje się adres zamieszkania albo siedziby pełnomocnika. W przypadku większej liczby składających pismo lub pełnomocników dane kolejnych składających pismo lub pełnomocników dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.
- ⁵⁾ Adres skrytki ePUAP lub adres do doręczeń elektronicznych wskazuje się w przypadku wyrażenia zgody na doręczanie korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej, z zastrzeżeniem przypadków, w których organ, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 listopada 2020 r. o doręczeniach elektronicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 285, z późn. zm.), ma obowiązek doręczenia korespondencji na adres do doręczeń elektronicznych.
- ⁶⁾ Maksymalna liczba znaków w pkt 7.1 wynosi 1000, natomiast w przypadku pkt 7.2.4 wartość ta odnosi się do pojedynczego wiersza. W przypadku potrzeby dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza. W przypadku większej liczby

wierszy w pkt 7.2.4 kolejne wiersze dodaje się w formularzu albo zamieszcza na osobnych stronach i dołącza do formularza.

- ⁷⁾ W przypadku zaznaczenia pola „nie” (wskazania terenu objętego pismem jako części działki ewidencyjnej lub działek ewidencyjnych) można dodać załącznik z określeniem granic terenu w formie graficznej.
- ⁸⁾ Podaje się nazwę lub symbol klasy przeznaczenia terenu zgodnie ze standardami określonymi w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 16 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).
- ⁹⁾ W przypadku dołączenia do pisma załączników zawierających dane osobowe, inne niż wymienione w pkt 4, 5 i 6, załączniki te należy zanonimizować, tj. ukryć dane osobowe.

Poznań, dnia 17 listopada 2025 r.

Wójt Gminy Rokietnica
ul. Gołęcińska 1
62-090 Rokietnica

sygn. sprawy: RZP.6721.4.2024

***Dotyczy:** pisma zawierającego uwagi do konsultowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43*

**ZAŁĄCZNIK DO PISMA
ZAWIERAJĄCEGO UWAGI DO KONSULTOWANEGO PROJEKTU MPZP**

Działając w imieniu własnym, w ramach rozwinięcia argumentacji dotyczącej uwag do konsultowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rogierówko w rej. ul. Polnej dla dz. ewid. nr 856/42 i 856/43, poniżej **przedstawiam uzasadnienie do uwag zawartych w punktach 7.2 i 7.3 formularza.**

- 1. Prowadzenie prac planistycznych w oparciu o nieaktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; nieistnienie linii elektroenergetycznej 220kV (Plewiska-Piła).**
 - 1.1. Konsultowany projekt MPZP został sporządzony w oparciu o studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które nie uwzględnia faktycznego, aktualnego stanu zabudowy i uwarunkowań terenu objętego projektem planu. Z tego powodu konieczne jest zaprzestanie prowadzonych prac planistycznych co najmniej do czasu aktualizacji studium.
 - 1.2. Obowiązkiem organów gminy jest zapewnienie, aby studium, które stanowi podstawę uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, było aktualne i uwzględniało rzeczywiste uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy. Obecne działanie gminy w ramach przedmiotowej procedury planistycznej narusza ten obowiązek, a w konsekwencji prowadzi do wadliwości całej procedury planistycznej i będącego jej efektem MPZP, co w przyszłości będzie skutkować bezwzględną nieważnością uchwały w przedmiocie uchwalenia mpzp.
 - 1.3. Jak jednoznacznie wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych, sprzeczne z ustawą jest procedowanie prac planistycznych nad MPZP w oparciu o nieaktualne studium, bowiem działanie takie wypacza sens i istotę planowania przestrzennego w gminie. Jak

wskazał w wyroku z dnia 31 stycznia 2011 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach¹, „**prace wykonywane pod rządami nieaktualnego studium uwarunkowań winny zostać [...] przerwane i rozpoczęte od nowa, po uchwaleniu ostatecznej wersji tego studium**”.

- 1.4. Nieaktualność studium w niniejszej sprawie ma szczególnie istotne znaczenie, bowiem nieistniejące w rzeczywistości obiekty obecne studium stanowią jedyną podstawę przeznaczenia znacznej części terenu objętego projektem planu pod teren łąk i pastwisk.
- 1.5. Obecne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje przebieg przez działki nr 856/42 i 856/43 linii elektroenergetycznej 220 kV. Wymaga jednoznacznego podkreślenia, że **ujęta w studium oraz w projekcie, powyższa linia elektroenergetyczna nie istnieje.**
- 1.6. Przedmiotowa linia napowietrzana została w całości rozebrana i zastąpiona nową linią napowietrzaną 400kV relacji Plewiska – Piła **wybudowaną po innej trasie przebiegu, poza obszarem planowania objętym niniejszą procedurą.** Na trasie dawnego przebiegu linii 220kV nie powstaną natomiast nowe obiekty infrastruktury przesyłowej i nie jest planowana ich realizacja przez któregośkolwiek z operatorów danych sieci.
- 1.7. Jednocześnie, rzekomy przebieg ww. linii stanowi jedyny powód przeznaczenia znacznego terenu wskazanych działek pod łąki i pastwiska. Taki stan rzeczy **jest nieakceptowalny i nie może** zostać utrwalony w ostatecznym planie zagospodarowania przestrzennego. **Takie rozwiązanie oznaczałoby w istocie bezprawne i bezpodstawne ograniczenie prawa własności**, bowiem bez żadnej przyczyny pozbawiałoby właściciela możliwości wykorzystania i zagospodarowania posiadanej nieruchomości w sytuacji, gdy brak jest ku temu jakichkolwiek podstaw.
- 1.8. Z racjonalnego punktu widzenia, oparcie postanowień planu na nieaktualnej treści studium stoi w oczywistej sprzeczności z celem planowania przestrzennego. Wobec tego konieczne jest zaprzestanie prac planistycznych co najmniej do czasu dokonania aktualizacji studium.
2. **Sprzeczność projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego z charakterystyką terenu oraz uwarunkowaniami rozwoju przestrzennego; brak potrzeby uchwalania MPZP dla przedmiotowego terenu. Konsekwencja w postaci obowiązku zapłaty odszkodowań przez gminę Rokietnica.**
 - 2.1. Dotychczasowe zagospodarowanie terenów sąsiednich względem obszaru objętego projektem planu oraz dominujący w całej gminie Rokietnica sposób zabudowy sprzeciwia się przyjęciu rozwiązań proponowanych w konsultowanym projekcie.
 - 2.2. Dla działek nr 856/42 i 856/43 toczy się obecnie postępowanie administracyjne w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy. Wnioskowane w przywołanym postępowaniu warunki zabudowy przewidują przeznaczenie ww. terenu pod zabudowę mieszkalną jednorodzinną w zabudowie bliźniaczej oraz jednorodzinną wolnostojącą – z zachowaniem pasa ochronnego rurociągu naftowego „Przyjaźń” o szerokości 20 m od osi sieci, jako obszaru wyłączonego z zabudowy. Tylko taki sposób zagospodarowania terenu jest właściwy i uzasadniony na przedmiotowym obszarze.
 - 2.3. Powyższe wynika z faktu, że sposób zagospodarowania działek znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowego terenu jest w znacznej części przeznaczony właśnie pod

¹ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 31 stycznia 2011 r., II SA/GI 488/10, LEX nr 953212.

zabudowę bliźniaczą. Ponadto tego typu zabudowa jest podstawowym i zasadniczym sposobem zabudowy powstającej w ostatnich latach w całej gminie Rokietnica. Fakty te powodują, że także działki nr 856/42 i 856/43 są szczególnie predystynowane do zabudowy mieszkalnej, w szczególności bliźniaczej, ale również wolnostojącej.

2.4. Ponadto, właśnie wskazany wyżej wniosek o ustalenie warunków zabudowy i złożona wraz z nim aktualna koncepcja zagospodarowania terenu winny stanowić podstawę opracowania MPZP, a także podstawę koniecznej zmiany nieaktualnego już studium. Kwestia ta została rozwinięta w dalszej części uzasadnienia.

2.5. Dotychczasowe postępowanie gminy Rokietnica wskazuje, że gmina sama potwierdziła fakt, iż tereny objęte zakresem planu mogą i powinny zostać przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (z wyjątkiem pasa ochronnego rurociągu Przyjaźń). Gmina Rokietnica wydała bowiem dla tego terenu pozytywną decyzję środowiskową z dnia 13 maja 2024 r., która dotyczyła właśnie budowy 7 budynków mieszkalnych wolnostojących i 64 budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej.

2.6. Wobec powyższego doprowadzenie do uchwalenia MPZP jednoznacznie sprzeczne z treścią decyzji środowiskowej byłoby równoznaczne z naruszeniem praw przyznanych ostateczną i prawomocną decyzją, wydaną uprzednio przez ten sam organ administracji publicznej. To z kolei prowadziłoby do naruszenia fundamentalnych zasad polskiego porządku prawnego, chronionych na poziomie konstytucyjnym, tj. zasady ochrony własności prywatnej oraz zasady ochrony praw słusznie nabytych. Trudno bowiem inaczej zakwalifikować działanie organu administracji publicznej, który najpierw przyznaje jednostce określone uprawnienia, a następnie bez uzasadnionej przyczyny oraz wbrew przesłankom merytorycznym owe uprawnienia niweczy.

2.7. Ponadto przeznaczenie – jak wynika z projektu planu – znacznej części terenu pod łąki i pastwiska doprowadzi do diametralnego obniżenia wartości przedmiotowych gruntów. Szacunkowe obliczenia wskazują, że uchwalenie planu w projektowanym kształcie doprowadzi do spadku wartości gruntów na poziomie około 60.000,00 zł/ha. Naturalną konsekwencją takiego stanu rzeczy będzie mniejsza użyteczność terenu oraz obniżenie wysokości możliwych przychodów z działalności rolniczej oraz dopłat bezpośrednich w ramach programów pomocowych Unii Europejskiej. W rezultacie projektowane rozwiązanie doprowadzić będzie także do poniesienia wysokich kosztów przez gminę Rokietnica, która będzie zobowiązana do wypłaty odpowiednich odszkodowań, w ramach rekompensaty za spadek wartości gruntów.

2.8. O braku potrzeby uchwalania MPZP świadczy – obok toczącego się postępowania w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy oraz wydania prawomocnej i ostatecznej decyzji środowiskowej – także fakt, że dotychczasowy sposób zagospodarowania przedmiotowego terenu oraz terenów sąsiednich przeznaczonych pod zabudowę bliźniaczą nie budzą żadnych konfliktów społecznych oraz nie prowadzą do żadnych sporów sąsiedzkich. Fakt ten potwierdza jednocześnie, że to właśnie zabudowa mieszkaniowa bliźniacza, dominująca obecnie w okolicach omawianego obszaru, cieszy się akceptacją ogółu mieszkańców, a ewentualna niechęć lub próba realizacji partykularnego interesu przez pojedynczych właścicieli nieruchomości sąsiednich, nie stanowi konfliktu społecznego.

3. Zasadność zabudowy bliźniaczej na terenie objętym projektem MPZP

3.1. Charakterystyka działek nr 856/42 i 856/43, a także sposób zabudowy w całej gminie Rokietnica – a zwłaszcza najbliższym sąsiedztwie obszaru planowania – przesądzają, że to

właśnie zabudowa mieszkalna bliźniacza stanowi optymalny i pożądaný sposób zagospodarowania zasadniczej części terenów zlokalizowanych w gminie.

- 3.2. Bezasadne jest ograniczanie dopuszczalnej zabudowy jedynie do budynków wolnostojących jednorodzinnych, podczas gdy bez żadnego uszczerbku dla funkcjonalności, estetyki i spójności zagospodarowania terenu możliwe jest dopuszczenie ustanowienia w każdym z budynków dwóch lokali mieszkalnych. Analogiczny skutek i intensywność zagospodarowania terenu wystąpi przy zabudowie bliźniaczej w ramach, której nie ma realnej możliwości wyodrębnienia dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych.
- 3.3. Nie bez znaczenia pozostaje również przywoływany już fakt funkcjonowania w obrocie prawnym prawomocnej i ostatecznej pozytywnej decyzji środowiskowej, poprzez wydanie której gmina Rokietnica dopuściła między innymi budowę 64 budynków w zabudowie bliźniaczej. Obecne zmierzanie do unicestwienia skutków ww. decyzji nie znajduje uzasadnienia.
- 3.4. **Zabudowa mieszkalna bliźniacza występuje zarówno w na terenie całej gminy Rokietnica, jak i w szczególności w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego terenu.**
- 3.4.1. Dla przykładu, jest ona obecna na działce nr 135/7. Ponadto, na południe od projektowanego terenu, na działce 856/1, zlokalizowanych jest 16 budynków bliźniaczych, co daje 32 segment budynków, a w trakcie budowy są kolejne.
- 3.4.2. W kierunku północno-zachodnim od działek nr 856/42 i 856/43, przy ul. Polnej, znajduje się 18 budynków w zabudowie bliźniaczej, co daje 36 segmentów – na działkach nr 18/4 i 18/32.
- 3.4.3. Z kolei na działkach zlokalizowanych na północ od terenu objętego projektem, tj. na działkach nr 856/41, 856/48, 856/45 oraz 856/47 istnieją 3 budynki bliźniacze, co daje 6 segmentów budynków.
- 3.5. Oprócz zasadności przeznaczenia przedmiotowego obszaru pod teren zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej wynikającej z uwarunkowań zagospodarowania tego terenu, występują także przesłanki przeciwko przeznaczeniu tych terenów pod inne przeznaczenie. Występuje bowiem szereg powodów, dla których obszar ten nie powinien stanowić ani terenów przeznaczonych wyłącznie pod zieleń naturalną, jak i terenów łąk i pastwisk. Powody te zostały wykazane w dalszej części uzasadnienia.
- 3.6. Do wskazanej formy zabudowy – mieszkalnej bliźniaczej – powinny także zostać dostosowane szczegółowe, dopuszczalne parametry zagospodarowania terenu, co zostało wykazane w dalszej części.
4. **Podstawą opracowania projektu MPZP dla przedmiotowego terenu winna być specyfikacja terenu i sposób jego zagospodarowania wynikające z wniosku o ustalenie warunków zabudowy wraz z aktualną koncepcją zagospodarowania terenu, na podstawie którego w toku jest obecnie postępowanie administracyjne o ustalenie warunków zabudowy oraz sporządzona w tej sprawie analiza urbanistyczna. Prawdliwość wnioskowanego we wskazanym postępowaniu sposobu zagospodarowania została potwierdzona w wydanej pozytywnej analizie urbanistycznej – na podstawie której dostosowano wniosek i koncepcję zabudowy w zakresie parametrów infrastruktury technicznej i linii zabudowy.**
- 4.1. O zasadności podnoszonych wniosków świadczy fundamentalnie fakt, że w postępowaniu ustalenie warunków zabudowy gmina Rokietnica sporządziła analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek nr 856/42 i 856/43 (analiza urbanistyczna). **Wydana analiza stwierdziła spełnienie warunków koniecznych do wydania decyzji**

o warunkach zabudowy zgodnie z wnioskiem. Z tego powodu to właśnie warunki wnioskowane we wskazanym postępowaniu winny stanowić punkt wyjścia dla projektowanego MPZP, a także służyć za podstawę zmiany nieaktualnego brzmienia studium.

4.2. Zgodnie z aktualnym kształtem wniosku poszczególne parametry powinny zostać ustanowione w następujący sposób:

4.2.1. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej:

- 4.2.1.1.** minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50 terenu poza drogami,
- 4.2.1.2.** powierzchnia zabudowy: od 3190 m² do 4380 m²,
- 4.2.1.3.** szerokość elewacji frontowej: od 7,5 m do 9 m,
- 4.2.1.4.** suma powierzchni kondygnacji naziemnych: od 110 m² do 120 m²,
- 4.2.1.5.** liczba kondygnacji naziemnych: od 1 do 2,
- 4.2.1.6.** wysokość budynku: od 7 m do 9 m,
- 4.2.1.7.** kąt nachylenia dachu: od 15 stopni do 45 stopni.

4.2.2. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej:

- 4.2.2.1.** minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50 terenu poza drogami,
- 4.2.2.2.** powierzchnia zabudowy: od 3190 m² do 4380 m²,
- 4.2.2.3.** szerokość elewacji frontowej: od 8 m do 15 m,
- 4.2.2.4.** suma powierzchni kondygnacji naziemnych: od 220 m² do 240 m²,
- 4.2.2.5.** liczba kondygnacji naziemnych: od 1 do 2,
- 4.2.2.6.** wysokość budynku: od 7 m do 9 m,
- 4.2.2.7.** kąt nachylenia dachu: od 25 stopni do 45 stopni.

4.3. Ponadto we wniosku uwzględniona została prawidłowa odległość linii zabudowy od strony rurociągów naftowych – 20 metrów. Dodatkowo, od strony ul. Poznańskiej linia zabudowy została przewidziana w odległości 10 metrów, natomiast od strony poszerzenia ul. Polnej – 8 metrów. Przewiduje się pasy drogowe o szerokości do 10 metrów, natomiast wnioskowane wymiary nawrotki wynoszą 12,5m x 12,5m.

5. Brak jest jakichkolwiek podstaw do ustanowienia terenów zielonych (1ZN i 2ZN) w sposób przyjęty w projektowanym MPZP. Zagospodarowanie terenu proponowane w ramach postępowania o ustalenie warunków zabudowy gwarantuje optymalny poziom utrzymania zieleni i roślinności na terenie działek nr 856/42 i 856/43.

5.1. Wymaga podkreślenia fakt, że na terenach przewidzianych w projekcie planu jako tereny zielone (ZN) nie występują żadne naturalne enklawy zieleni, które uzasadniałyby przyjęcie tego typu rozwiązania. Innymi słowy – **brak jest jakichkolwiek elementów przyrody, które wymagałyby ochrony w ramach MPZP. Obszary te są obecnie czynnie wykorzystywane rolniczo jako grunty orne.**

5.2. Dodatkowo, **rozwiązanie proponowane w ramach postępowania o ustalenie warunków zabudowy i tak doprowadzi do zachowania znacznej powierzchni terenów zielonych** (w ramach powierzchni biologicznie czynnej oraz wyłączonego z zabudowy terenu pasa ochronnego rurociągu naftowego „Przyjaźń”), **co czyni wyodrębnianie osobnych terenów ZN zbędnym.** Wynika to z faktu, że dla inwestycji w tej lokalizacji konieczne jest uwzględnienie linii zabudowy w odległości 20 metrów od rurociągu naftowego, zatem obszar wokół tej instalacji będzie stanowić istotny obszar zieleni. Wnioskowane parametry przewidują ponadto niską gęstość zabudowy i wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej, co samo w sobie skutkować będzie znaczną obecnością terenów zielonych, chociażby w postaci ogródków zlokalizowanych przy budynkach mieszkalnych. W ramach tzw. zieleni przydomowej standardowo są również realizowane nasadzenia drzew i roślinności wysokiej.

5.3. Wyznaczenie terenów zielonych pozostaje w sprzeczności z postanowieniami wciąż obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Owe studium **nie przewiduje bowiem występowania terenów zielonych (a zwłaszcza obszarów „zieleni naturalnej”), a co najwyżej grunty o przeznaczeniu rolnym.**

5.4. Ponadto tereny bezpośrednio graniczące z projektowanym obszarem ZN w chwili obecnej oraz docelowo są przeznaczone pod zabudowę bliźniaczą, podczas gdy swą charakterystyką w żaden sposób nie odbiegają obszaru projektowanego jako ZN. Na działkach nr 135/7, 135/4 oraz 135/6 występuje już teraz zabudowa bliźniacza. Z kolei dla działki graniczącej od południa z przedmiotowym obszarem, tj. na działce 856/1, procedowane jest obecnie ustalenie warunków zabudowy, które również przewiduje przeznaczenie mieszkalne w zabudowie bliźniaczej. Natomiast dla działki nr 856/7 od północy terenu została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla realizacji sześciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych. **Brak jest zatem jakiegokolwiek uzasadnienia, aby jakikolwiek element obszaru analizowanego ustanowić terenem zieleni naturalnej.**

6. Brak podstaw do dopuszczenia wyłącznie stromych dachów.

6.1. Wskazuję, że w ramach MPZP powinna zostać dopuszczona możliwość występowania budynków z dachami płaskimi oraz niskim kątem nachylenia. Projektowane rozwiązanie zakładające wyłącznie dachy strome o bardzo mocnym kącie nachylenia jest nieuzasadnione.

6.2. Ponadto brak jest jakichkolwiek podstaw, aby możliwość realizacji dachów płaskich wykluczać. Tego rodzaju rozwiązanie nie jest uzasadnione ani specyfiką czy sposobem zagospodarowania przedmiotowego terenu, ani charakterystyką budynków występujących na terenach sąsiednich. **Wobec tego ostateczny plan zagospodarowania przestrzennego powinien dopuszczać również lokalizację budynków o dachu płaskim.**

7. Niezasadność ustanawiania zakazu lokalizacji przedsięwzięć oddziałujących na środowisko

7.1. Ustanawianie zakazu lokalizacji inwestycji oddziałujących na środowisko byłoby działaniem sprzecznym nawet z obecnym projektem MPZP, który przewiduje przeznaczenie części terenu pod zabudowę mieszkalną (prowadziłoby do wewnętrznej sprzeczności MPZP). Z uwagi na przewidywaną powierzchnię przekształcenia terenu nawet obecnie projektowane zgodnie z mpzp zagospodarowania terenu będzie stanowić przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

7.2. Przyjęcie obecnie projektowanego rozwiązania byłoby także w tej kwestii kolejnym zaprzeczeniem dotychczasowego postępowania gminy Rokietnica. W maju 2024 r. została bowiem wydana pozytywna decyzja środowiskowa obejmująca w sumie budowę 71 budynków mieszkalnych jako przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Tym samym ustanowienie opisanego wyżej zakazu byłoby całkowicie sprzeczne z ową decyzją.

7.3. Jednocześnie, w razie przeznaczenia, zgodnie z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, omawianego terenu pod zabudowę mieszkaniową, tym sam wykluczony zostanie scenariusz, w którym na tym obszarze powstaną inne przedsięwzięcia, które faktycznie mogłyby oddziaływać na środowisko w sposób znaczący (np. zakłady przemysłowe). **Wobec tego przeznaczenie proponowane w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy jest rozwiązaniem optymalnym także ze względu na zapobiegnięcie powstaniu przedsięwzięć znacznie oddziałujących na środowisko.**

8. Niezasadność zakazu zabudowy na terenie oznaczonym w studium jako K-RP1

8.1. Proponowane w toku prac planistycznych rozwiązanie zakazujące zabudowy na terenach oznaczonych jako K-RP1 pozostaje w całkowitej sprzeczności z uwarunkowaniami przedmiotowego terenu oraz optymalnym sposobem jego zagospodarowania, którym powinna być zabudowa mieszkalna bliźniacza.

8.2. Właściwa w tym zakresie pozostaje argumentacja wskazana w punktach 2 i 3.

9. Dopuszczenie w MPZP możliwości stosowania zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu przyłączenia budynków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

9.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien przewidywać możliwość stosowania zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu przyłączenia budynków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

9.2. Rozwiązanie przeciwne pozostawałoby w całkowitej sprzeczności z celem i istotą dopuszczania zabudowy mieszkalnej na terenie, który w chwili obecnej nie posiada doprowadzonej gminnej sieci kanalizacji.

9.3. Brak uwzględnienia wniosku w powyższym zakresie potencjalnie czyniłby niemożliwym korzystanie z budynków mieszkalnych, gdyby do czasu rozpoczęcia ich użytkowania nie doprowadzono gminnej sieci kanalizacji. Fakt ten, w połączeniu z brakiem jakichkolwiek przeciwwskazań dla dopuszczenia stosowania wskazanych powyżej rozwiązań jednoznacznie przesądza o konieczności uwzględnienia powyższego wniosku.



Bliźniak

Obszar mpzp

Bliźniaki

Bliźniaki

Bliźniaki

