



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 grudnia 2017 r.

Poz. 8430

UCHWAŁA NR XLVI/432/2017 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 27 listopada 2017 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i w miejscowości Rokietnica (dz. nr 170)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2017 poz. 1073) Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia Wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i w miejscowości Rokietnica dz. nr 170, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Rokietnica Nr XI/72/2011 z dnia 27 czerwca 2011 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - załącznik nr 3.

§ 3. 1. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem porządkowym i symbolem, ułatwiającym jego identyfikację;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeważającą kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć kategorię lub grupę kategorii zagospodarowania, która może być realizowana jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, a także nie może uniemożliwiać realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku na powierzchnię działki budowlanej;

- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na działce budowlanej (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszzeń, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych);
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku; zewnętrznej ściany budynku nie stanowią: ganki, wiatrołapy, schody i pochylnie wejściowe do budynku, wykusze, balkony i inne podobne elementy bryły budynku, które mogą być wysunięte poza linię zabudowy maksymalnie 2,0 m;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach jednospadowy, o kącie nachylenia nie większym niż 12° w stosunku do płaszczyzny poziomej,
- 9) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowanych jako szpalery w zwartej formie;
- 11) produkcji nieuciążliwej – należy przez to rozumieć każdą inną działalność niż wymienioną w odrębnych przepisach przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy;
- 4) symbole i numery porządkowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej;
- 6) linie wymiarowe określone w metrach.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 4. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem i numerami porządkowymi: MJ-1, MJ-2, MJ-3;
- 2) teren zabudowy usługowo-techniczno-produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: U/P;
- 3) teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: P;
- 4) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem: Z;
- 5) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: ZI;
- 6) tereny komunikacji:
 - a) drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: KDZ-1, KDL-2,
 - b) pasy techniczne związane z poszerzeniem istniejącej drogi, oznaczone na rysunku planu symbolem i numerami porządkowymi: KDp-1, KDp-2,
 - c) ciąg pieszo-rowerowy, oznaczony na rysunku planu symbolem: KDX.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz lokalizowania:
 - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,

- b) frontowych ogrodzeń betonowych i żelbetowych przeszłowych, za wyjątkiem podmurówki;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) obiektów małej architektury,
 - b) dojeżdż, dojazdów,
 - c) z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1 lit. a, sieci infrastruktury technicznej,
 - d) urządzeń budowlanych;
- 3) ustala się nakaz:
- a) lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) ujednoczenia kolorystyki pokrycia dachów w nowych obiektach budowlanych oraz podlegających przebudowie i remontom budynkach do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, grafitu i szarości,

2. Dla lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy. Inwestycje dopuszcza się realizować bezpośrednio w granicy działki budowlanej lub terenu, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;
- 2) w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z siecią infrastruktury technicznej, przebudować sieć w sposób zapewniający jej prawidłowe funkcjonowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w pierwszej kolejności w miejscu realizacji inwestycji, z dopuszczeniem usuwania ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 5) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej lub zbiorników przeciwpożarowych;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zabezpieczenie odpływu wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych;
- 9) zaopatrzenia w energię cieplną, z urządzeń indywidualnych, przy czym należy stosować urządzenia grzewcze wykorzystujące paliwo o ograniczonej emisji zanieczyszczeń tj.: gaz, olej opałowy, drewno, ekogroszek itp.; dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej wielkości 100kW, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej wielkości 100kW, z wyłączeniem biogazowni i urządzeń wykorzystujących siłę wiatru;
- 11) gromadzenie oraz usuwania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji dopuszczonych planem;
- 13) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których realizacja powodowałaby jakiegokolwiek przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 14) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego nakaz uzyskania określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MJ, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem, znajduje się stanowisko archeologiczne, dla którego ustala się Strefę Ochrony Konserwatorskiej;
- 2) ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu Stref Ochrony Konserwatorskiej, przy czym, ustala się nakaz uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się stosowanie, spójnych elementów zagospodarowania, takich jak: obiekty małej architektury, oświetlenie oraz nawierzchnie.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni:

- 1) teren objęty planem, znajduje się na obszarze udokumentowanych złóż wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr 15707 - należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - nie wskazuje się terenów wymagających wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W przypadku wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie wolnostojącej,
 - b) 2000 m² dla zabudowy usługowo-techniczno-przemysłowej,
 - c) 5000 m² dla zabudowy techniczno-przemysłowej,przy czym nie dotyczy to działek, przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;
- 2) kąt położenia granicy działki budowlanej w stosunku do terenów komunikacji nie mniejszy niż 60°.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 2) dla terenów P zakaz obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z ul. Poznańskiej;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji elementów umożliwiających uspokojenie ruchu na terenach komunikacji;
- 5) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) klasa zbiorcza dla terenu komunikacji - droga publiczna, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ,
 - b) klasa lokalna dla terenu komunikacji - droga publiczna, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL;
- 6) dla terenów MJ:
 - a) ustala się nakaz lokalizacji minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie działki budowlanej przy czym, do wymaganej liczby miejsc postojowych można wliczać liczbę stanowisk postojowych w garażu,
 - b) na każde 50 m² powierzchni usługowej w budynkach mieszkalnych ustala się nakaz lokalizacji minimum: 1 miejsce postojowe na terenie działki budowlanej,

c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) dla terenów P:

a) ustala się nakaz lokalizacji co najmniej 5 miejsc postojowych na każde 1000 m² budynków techniczno-produkcyjnych i magazynowych oraz co najmniej 2 miejsca postojowe na każde 100 m² budynku administracyjnego,

b) ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych na terenie inwestycji w zależności od potrzeb,

c) ustala się nakaz lokalizacji co najmniej 1,5 miejsca do pozostawienia rowerów przypadającego na 1000 m² powierzchni netto budynku techniczno-produkcyjnego lub budynku usługowego, lecz co najmniej 5 miejsc do pozostawienia rowerów na jeden budynek techniczno-produkcyjny lub jeden budynek usługowy,

d) ustala się nakaz lokalizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) ustala się nakaz lokalizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8) dla terenów U/P:

a) ustala się nakaz lokalizacji co najmniej 3 miejsc postojowych na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług w obiektach handlowych i usługowych;

b) ustala się nakaz lokalizacji co najmniej 5 miejsc postojowych na każde 1000 m² budynków techniczno-produkcyjnych i magazynowych oraz co najmniej 2 miejsca postojowe na każde 100 m² budynku administracyjnego,

c) ustala się nakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych na terenie inwestycji w zależności od potrzeb,

d) ustala się nakaz lokalizacji co najmniej 1,5 miejsca do pozostawienia rowerów przypadającego na 1000 m² powierzchni netto budynku techniczno-produkcyjnego lub budynku usługowego, lecz co najmniej 5 miejsc do pozostawienia rowerów na jeden budynek techniczno-produkcyjny lub jeden budynek usługowy,

e) ustala się nakaz lokalizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów komunikacyjnych, a w przypadku braku technicznej możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji, dopuszcza się jej lokalizację poza terenami komunikacyjnymi, na terenach przyległych, o ile nie zostaną zakłócone zasady zagospodarowania tych terenów;

3) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, drenarskiej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;

4) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolem i numerami porządkowymi: MJ-1, MJ-2, MJ-3, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60 m²;
- 3) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnych parametrów zabudowy z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przy zachowaniu ustaleń planu;
- 4) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 5) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, nie mniejszą niż 25%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 20%;
- 9) dachy:
 - a) strome, o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 25° do 40°,
 - b) dla wiat, płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 25°, wymagania geometrii, nie dotyczą dachów nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami, ogrodami zimowymi;
- 10) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych do II kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 8,4 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych do I kondygnacji nadziemnej i nie większą niż 5,5 m,
 - c) wiat nie większą niż 3 m;
- 11) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 800 m², przy czym nie dotyczy to terenów wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;
- 13) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z § 12 pkt 6.

§ 16.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem U/P, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – obiekty: usługowe, handlowe, produkcji nieuciążliwej, magazyny, przy czym, prowadzona działalność w ww. obiektach może obejmować wyłącznie działalnością związaną z:
 - a) zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi,
 - b) przetwórstwem przemysłowym,
 - c) opieką zdrowotną i pomocą społeczną,
 - d) kulturą i edukacją,
 - e) sportem,
 - f) finansami i ubezpieczeniem,
 - g) obsługą rynku nieruchomości,
 - h) administracją publiczną,
 - i) indywidualną działalnością usługową,
 - j) handlem detalicznym o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,
 - k) wystawiennictwem,

- 1) serwisem naprawczym i samochodowym, przy czym ww. działalności nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego – objekty: biurowe, socjalne, garażowe, gospodarcze, wiaty i infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów MJ w pasie o minimalnej szerokości minimum 10 m;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, nie mniejszą niż 15%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,7 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 35%;
- 7) dachy o dowolnej geometrii;
- 8) wysokość do II kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 9,0 m,
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 2000 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie § 12 pkt 8.

§ 17.1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem P, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – objekty: produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) dopuszczenie przeznaczenia uzupełniającego – objekty: usługowe, handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², biurowe, socjalne, garażowe, gospodarcze, wiaty i infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację zieleni izolacyjnej wzdłuż terenów MJ w pasie o minimalnej szerokości 10 m;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, nie mniejszą niż 15%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 2,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 50%;
- 7) dachy o dowolnej geometrii;
- 8) wysokość:
 - a) dla budynków określonych w pkt 1: do IV kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 15,0 m, przy czym dopuszcza się przewyższenie do 25 m na powierzchni 10% powierzchni zabudowanej,
 - b) dla budowli związanych z technologią nie większą niż 25,0 m,
 - c) dla budynków usługowych, handlowych, biurowych i socjalnych, określonych w pkt 2: do IV kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 18,0 m,
 - d) dla pozostałych obiektów określonych w pkt 2: do I kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 12,0 m,
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 5000 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie § 12 pkt 7.

2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

- 1) instalacje do powierzchniowej obróbki substancji, przedmiotów lub produktów z zastosowaniem rozpuszczalników organicznych, z wyłączeniem zmian tych instalacji polegających na wprowadzeniu do ciągu technologicznego kontenerowych urządzeń odzysku rozpuszczalników;
- 2) instalacje do produkcji kotłów, zbiorników, kadzi lub innych pojemników z blach;

- 3) instalacje do produkcji lub montowania pojazdów, sprzętu mechanicznego lub produkcji silników, przy czym za sprzęt mechaniczny uznaje się urządzenia inne niż pojazdy wyposażone w silnik;
- 4) instalacje do wytłaczania eksplozyjnego;
- 5) instalacje do wytwarzania lub przetwarzania produktów na bazie elastomerów;
- 6) instalacje do przesyłu gazu oraz towarzyszące im tłocznie lub stacje redukcyjne;
- 7) instalacje do przesyłu pary wodnej lub ciepłej wody;
- 8) instalacje do wychwytywania dwutlenku węgla w celu podziemnego składowania;
- 9) instalacje do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin;
- 10) wydobywania kopalin ze złoża metodą podziemną lub metodą otworów wiertniczych;
- 11) urządzenia lub zespoły urządzeń umożliwiające pobór wód podziemnych lub sztuczne systemy zasilania wód podziemnych.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem Z ustala się:

- 1) ogólnodostępny teren przeznaczony do urządzenia przestrzeni publicznej;
- 2) nasadzenia zieleni o charakterze parkowym;
- 3) w pasie minimum 10 m, zagospodarowanie terenu zielenią wysoką, zimozieloną;
- 4) lokalizacje ciągu pieszo-rowerowego;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%;
- 7) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem: ZI ustala się:

- 1) nasadzenia zieleni zimozielonej o charakterze izolacyjnej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 100%;

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem KDZ-1 ustala się:

- 1) parametry drogi zgodnie z klasyfikacją;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem KDL-2 ustala się:

- 1) parametry drogi zgodnie z klasyfikacją;
- 2) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem: KDp ustala się:

- 1) poszerzenie istniejącej drogi publicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z komunikacją drogową.

§ 23. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem: KDX ustala się:

- 1) lokalizację ciągu pieszo-rowerowego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z komunikacją.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 24. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

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

Przewodniczący Rady

(-) Adam Pioch



Załącznik nr 2
do Uchwały nr XLVI/432/2017
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 27 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i w miejscowości Rokietnica (dz. nr 170)

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

§1

Uwagi wniesione do planu podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 13.12.2016 r. do 13.01.2017 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 31.01.2017 r. (wpłynęło 5 uwag):

1. 4 uwagi o tej samej treści : 1 uwaga - Wietrzna 5 Sp. z o.o. oraz 3 uwagi osoby fizyczne.

Treść uwagi:

1. Uwaga o charakterze ogólnym

W naszej opinii teren objęty planem nie powinien zostać przeznaczony w żadnym razie na aktywizację gospodarczą. Bliskość zabudowy mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej powoduje, że aktywizacja gosp. na terenie objętym planem będzie miała zawsze charakter „ułamny, a rodzaj zabudowy i funkcje przewidziane w planie będą znacząco odbiegać od oferowanych przez inne gminy (np. Tarnowo Podgórne). Tym samym gmina nie tylko osiągnie korzyści w postaci pozyskania inwestorów, ale też spowoduje, że nieruchomości na terenie objętym projektowanym planem znacznie stracą na wartości, tracąc swój potencjał inwestycyjny.

Poniżej kilka przykładów ograniczeń przewidzianych w MPZP, które potwierdzają powyższą tezę.

Na terenie objętym planem, wg uzyskanych informacji, nie ma praktycznie infrastruktury mogącej zapewnić media dla przewidzianych w MPZP obiektów ,a w szczególności w zakresie: zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej lub zbiorników p.poż., odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej czy też zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej. Aktywizacja tych terenów będzie zatem wiązała ze znacznymi nakładami inwestorów lub samej gminy.

Gmina nie zapewnia też w jakimkolwiek zakresie realizacji dróg dojazdowych, które pomogłyby aktywować obszar. Brak możliwości komunikacji dla terenów przemysłowych P bezpośredni z ul. Poznańskiej skutkuje koniecznością wybudowania przez potencjalnych Inwestorów KDL-2, KDZ-1. Inwestor musi ponieść koszt wybudowania ww. dróg łącznie z niezbędną infrastrukturą. Drogi są zlokalizowane na kilku różnych działkach co dodatkowo utrudni aktywizację terenów.

Teren objęty planem znajduje się na obszarze udokumentowanych złóż wód termalnych Tarnowo Podgórne nr 15707. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna byłaby łatwiejsza do pogodzenia z uwarunkowaniami wynikającymi z przepisów odrębnych.

(Par. 6.1. ust. 9) przewidziane jest ograniczenie w zakresie kształtowania komfortu akustycznego nakaz uzyskania określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MJ, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapewnienie ww. komfortu akustycznego może okazać się kosztowne lub wprost niemożliwe dla części obiektów przemysłowych, które mogłyby powstać na terenie objętym MPZP. Wnioskujemy o usunięciu ust. 9 gdyż uniemożliwi on, bez zmiany innych parametrów planu, praktycznie jakiegokolwiek działania inwestycyjne.

Mając na uwadze powyższe, wnoskujemy o nie uchwalenie planu w ogóle i odrzucenie go przez Radę Gminy Rokietnica, a także o przystąpienie do prac nad zmianą studium tak aby umożliwić na terenie objętym planem realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która najlepiej wpisuje się w aktualne otoczenie nieruchomości objętych planem. Przemyslenia i skonsultowania z właścicielami gruntów, zmian funkcji terenu objętego planem na mieszkaniową, umożliwi gminie nie tylko podtrzymanie wizerunku gminy jako atrakcyjnego miejsca zamieszkania, ale również zaplanowania i zrealizowania funkcji podnoszących komfort życia i funkcjonowania jej mieszkańców.

2. W przypadku nie uwzględnienia wniosku zawartego w punkcie 1 poniżej przedstawiamy szczegółowe wnioski do poszczególnych punktów projektu planu.

d) § 16 ust. 1 Wnoskujemy o zmianę przeznaczenia podstawowego na: funkcje usługowe z zakresu: biur administracji, obsługi finansowej, handlu detalicznego (za wyjątkiem stacji paliw), zdrowia (z wyjątkiem szpitali), kultury, kultu religijnego, nauki poczty i telekomunikacji, turystyki, wystawiennictwa oraz zamieszkanie zbiorowe z zakresu hoteli i pensjonatów, reklam formie tablicy reklamowej, szyldu i reklamy eksponowanej na urządzeniu reklamowym i wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 mkw.

e) W § 16.1 wnosimy dodatkowo o następujące zmiany

A. Pkt 5) proponujemy nadać brzmienie „powierzchnie biologicznie czynną działki budowlanej nie mniej niż 10 %”

B. Pkt 6)-9) powinny zostać zmienione w ten sposób aby „intensywność zabudowy na terenach P1 i P2 nie może przekraczać wskaźnika o wartości nie większej niż 2,1 przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki”;

C. Pkt 11a) proponujemy nadać brzmienie „dla zabudowy techniczno produkcyjnej do III kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 18,0 m przy czym dopuszcza się przewyższenie do 25,0 m które nie może stanowić więcej niż 5 % powierzchni zabudowy”

D. Pkt 11 b) proponujemy nadać brzmienie: „budynków usługowych, biurowych socjalnych do III kondygnacji nadziemnej i nie większą niż 15,0 m”

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

1, 2d) Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, wnioskowane działki zlokalizowane są na terenie gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenie komunikacyjno-transportowe oraz na terenach przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenie komunikacyjno-transportowe zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2 e)A

Ustalone parametry są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica

2 e)B

Częściowo uwzględniono dostosowując do maksymalnych parametrów zabudowy jakie dopuszczono w SUIKZP

2 e)C

Częściowo uwzględniono dostosowując do maksymalnych parametrów zabudowy jakie dopuszczono w SUIKZP

2 e)D

Ustalane parametry są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica:

Dla terenów P1

„Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 35%

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji”

Dla terenów P3

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być niższy, niż 15%.

Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 50%.

Dla zabudowy tej winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż czterech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 18,0m dla budynków administracyjnych, biurowych, a także 25,0m dla budowli związanych z technologią.

2. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

W mojej opinii teren objęty planem nie powinien zostać przeznaczony na aktywizację gospodarczą. Wcześniej studium zakładało na tym obszarze zabudowę jednorodzinną. Moje zaniepokojenie budzi fakt, że wartość mojej posesji spadnie w momencie, gdy na działce sąsiad będzie mógł wybudować hurtownię lub magazyn. Obawiam się również hałasu jaki może generować przyszła działalność gospodarcza.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, wnioskowane działki zlokalizowane są na terenie gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenie komunikacyjno-transportowe oraz na terenach przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenie komunikacyjno-transportowe zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 2

Uwagi wniesione do planu podczas drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 03.03.2017 r. do 03.04.2017 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 13.04.2017 r.

(wpłynęło 60 uwag):

1. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

Moje nazwisko M.L wraz z mężem M.L. zgłaszamy sprzeciw do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i w Rokietnicy.

Od 01.2016 jestem współwłaścicielem domu przy ul. Jaśminowa w Rokietnicy. Nie wyobrażam sobie żeby tuż za płotem gdzie będę wychowywała dzieci miała powstać zabudowa przemysłowa, nie po to wyprawdzaliśmy się z Poznania.

Wyrażamy stanowczy sprzeciw wobec umieszczenia terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla Parkowego w Rokietnicy. Przeprowadziliśmy się tu aby wieść życie w ciszy i spokoju, zdala od zabudowań przemysłowych.

Dodatковым argumentem przeciw jest to że takie sąsiedztwo obniży atrakcyjność naszej posiadłości w przyszłości.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, wnioskowane działki zlokalizowane są na terenie gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenie komunikacyjno-transportowe oraz na terenach przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenie komunikacyjno-transportowe zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

Wyrażamy stanowczy sprzeciw wobec umieszczenia terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla Parkowego w Rokietnicy. Wskazujemy też szereg zapisów omawianego projektu uchwały miejscowego planu, które w sposób jednoznacznie negatywny wpływają na mieszkańców Rokietnicy, a w szczególności mieszkańców osiedla Parkowego oraz Kalinowego. Główne aspekty negatywnego wpływu na mieszkańców:

W odległości od kilkunastu do kilkuset metrów od naszych domów i mieszkań ma znaleźć się zabudowa techniczno-przemysłowa z dopuszczalnym znaczącym oddziaływaniem na środowisko (§ 16.2 projektu MPZ) z podstawowym przeznaczeniem produkcja, składy i magazyny (§ 16. 1 projektu MPZ)

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, wnioskowane działki zlokalizowane są na terenie gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenie komunikacyjno-transportowe oraz na terenach przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenie komunikacyjno-transportowe zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

3. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

Wyrażam stanowczy sprzeciw wobec umieszczenia terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla Parkowego w Rokietnicy. Wskazujemy też szereg zapisów omawianego projektu uchwały miejscowego planu, które w sposób jednoznacznie negatywny wpływają na mieszkańców Rokietnicy, a w szczególności mieszkańców osiedla Parkowego oraz Kalinowego.

Główne aspekty negatywnego wpływu na mieszkańców:

W odległości od kilkunastu do kilkuset metrów od naszych domów i mieszkań ma znaleźć się zabudowa techniczno-przemysłowa z dopuszczalnym znaczącym oddziaływaniem na środowisko (§ 16.2 projektu MPZ) z podstawowym przeznaczeniem - produkcja, składy i magazyny (§ 16. 1 projektu MPZ) co w konsekwencji oznacza potencjalne źródło uciążliwego hałasu, zanieczyszczeń (wód gruntowych i powietrza), nieprzyjemnych zapachów oraz dodatkowego obciążenia oczyszczalni

ścieków - co nie świadczy o zrównoważonym rozwoju gminy (podstawa: art. 1 ust. 2 pkt 3 i art. 10 ust. 1 pkt 3 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 71 i 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo o ochronie środowiska poprzez nieuwzględnienie ustawowego obowiązku o zakresie ochrony przyrody)

- Planowane umieszczenie terenów aktywności gospodarczej (o potencjalnie znaczącym oddziaływaniu na środowisko) w bezpośrednim sąsiedztwie os. Parkowego i os. Kalinowego przeczy ustawowemu obowiązkowi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi (podstawa: art. 1 ust. 2 pkt 5 oraz art. 10 ust. 5 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez nieuwzględnienie wymagań w zakresie ochrony zdrowia ludzi, pomimo tego, że wymóg uwzględnienia jego dobra stanowi ustawowy obowiązek)

- Planowane umieszczenie terenów komunikacji (KDL-2) w bezpośrednim sąsiedztwie domów jednorodzinnych (Rokietnica; os. Parkowe; ul. Jaśminowa) przeczy ustawowemu obowiązkowi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi (podstawa: art. 1 ust. 2 pkt 5 oraz art. 10 ust. 5 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez nieuwzględnienie wymagań w zakresie ochrony zdrowia ludzi, pomimo tego, że wymóg uwzględnienia jego dobra stanowi ustawowy obowiązek)

- Zniszczone zostaną walory krajobrazowe i przyrodnicze okolicy (podstawa: art. 1 ust. 2 pkt 2 i art. 10 ust. 1 pkt 3 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Europejskiej Konwencji Krajobrazowej z dnia 20 października 2010 -Dz.U.06.14.89- poprzez nieuwzględnienie ustawowego obowiązku w zakresie ochrony krajobrazu).

Należy również wskazać na błędne założenia oraz wnioski zawarte w opracowaniu „Prognoza 2 oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i w miejscowości Rokietnica (dalej zwanego „Opracowaniem”): A) W pkt 8.5: Oddziaływanie na stan higieny atmosfery i klimat akustyczny Opracowania wyprowadzono wniosek iż: „Realizacja ustaleń projektu planu, szczególnie biorąc pod uwagę projektowane funkcje, nie powinna wpłynąć znacząco na zmianę warunków klimatu akustycznego oraz na stan higieny atmosfery. Jednakże zaproponowana funkcja, spowoduje nieznaczny wzrost ruchu komunikacyjnego na obszarze opracowania i w jego sąsiedztwie.”

Wniosek ten jest wysoce wątpliwy, biorąc pod uwagę przeznaczenie podstawowe terenu P1 i P2 tj.: zabudowa techniczno - przemysłowa z podstawowym przeznaczeniem - produkcja, składy i magazyny (§ 16.1 projektu MPZ) z dopuszczalnym znaczącym oddziaływaniem na środowisko (§ 16.2 projektu MPZ). Dodatkowym argumentem, który podważa zawartą w Opracowaniu hipotezę, jest zaprojektowanie dodatkowych ciągów komunikacji (KDL-2) do obsługi terenu P1 i P2 oraz poszerzeniu istniejącego ciągu komunikacyjnego (ul. Poznańska tzw. Trakt Napoleoński). Ciągi komunikacyjne do obsługi zabudowy przemysłowej zostały zaprojektowane w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, bez żadnej osłony akustycznej (ekranów). Na podstawie przytoczonych zapisów projektu MPZ tzw. klimat akustyczny oraz stan higieny zostanie w znaczący sposób naruszony przez pojazdy transportu ciężarowego obsługujące zabudowania techniczno-przemysłowe, które powstaną na terenie P1 oraz P2.

Wniosek powyższy poparty jest zawartymi w pracy „Hałas w otoczeniu dróg i ulic - problemy oceny i działania ochronne” (GIERASIMIUK P., MOTYLEWICZ M. Politechnika Białostocka, Zakład Inżynierii Drogowej) wynikami badań, z których wynika iż:

„Do głównych przyczyn narażenia na ponadnormatywny hałasu w otoczeniu dróg należą art.:

- 1) duże natężenia ruchu pojazdów;
- 2) duże udziały pojazdów ciężarowych w ruchu;”

Podsumowując, należy spodziewać się wystąpienia wysokiego wskaźnika presji motoryzacyjnej (a więc także hałasu) na środowisko, powodowanego przez połączenie natężenia ruchu pojazdów z planowaną gęstością infrastruktury drogowej na danym obszarze (wniosek zgodny z opracowaniem GIOŚ/PMŚ „Raport o stanie środowiska w Polsce 2008” - W-wa 2010)

B) W pkt 8.5: Oddziaływanie na stan higieny atmosfery i klimat akustyczny Opracowania wyprowadzono wniosek iż:

„Przewiduje się, że w związku z powstaniem nowego zainwestowania ruch samochodowy na przedmiotowym terenie oraz w jego sąsiedztwie ulegnie zwiększeniu. Zakładany wzrost liczby pojazdów nie powinien w istotny sposób wpłynąć na wzrost emisji hałasu, gdyż postęp techniczny w

zakresie motoryzacji pozwala na skuteczne obniżenie poziomu hałasu u źródła. Należy spodziewać się większej liczby pojazdów o poziomie hałasu niższym od obecnie emitowanego przez pojazdy samochodowe, szczególnie pojazdy „ciężkie”. Powstają również nowe rodzaje nawierzchni, które zmniejszają emisję hałasu związaną z toceniem kół po nawierzchni.” Powyższą hipotezę sformułowano na podstawie założenia, iż postęp techniczny (szerokie pojęcie) zniweluje poziom hałasu u źródła. Co więcej w/w założenie zakłada, iż wszystkie pojazdy osobowe i transportu ciężarowego będą objęte działaniem „postępu technicznego”.

Zbudowano więc wniosek na bazie podwójnego, współzależnego założenia.

Odnosząc się do powyższego - nie należy się spodziewać, aby zwiększony ruch odbywał się wyłącznie przy udziale nowoczesnych i cichych pojazdów, które nie zwiększą w żaden sposób hałasu obecnie powstającego na ul. Trakt Napoleoński oraz planowanych ciągach komunikacyjnych (KDZ oraz KDL w projekcie MPZ). Co z tym idzie jeśli „miks” pojazdów się nie zmieni (co jest wątpliwe biorąc pod uwagę funkcję podstawową terenu P1 oraz P2) to zwiększenie ich ilości, wpłynie na poziom hałasu panującego stale w otoczeniu.

Podsumowując, wniosek zawarty w Opracowaniu oparty jest na błędnych i niedookreślonych założeniach. Co więcej, Opracowanie nie bierze pod uwagę wszystkich czynników wpływu na klimat akustyczny.

C) W pkt 8.5: Oddziaływanie na stan higieny atmosfery i klimat akustyczny Opracowania wprowadzono wniosek iż:

„Realizacja projektowanej zabudowy, zgodnej z projektem planu, oraz wprowadzone przeznaczenie terenu na obszarze opracowania, nie powinno spowodować negatywnego transgranicznego oddziaływania na stan higieny atmosfery i klimat akustyczny.”

Już obecnie w sezonie zimowym powietrze na omawianym terenie w zakresie pyłów zawieszonych PM 10 i PM 2,5 przekraczają dopuszczalne normy osiągając Klasę C. Zwiększenie emisji przez kolejne obiekty w szczególności o zwiększonym zapotrzebowaniu na energię cieplną oraz przez zwiększony ruch kołowy bez wcześniejszego powzięcia działań mających na celu poprawę istniejącego stanu, doprowadzi do kolejnego pogorszenia się jakości powietrza. Cytując ocenę Opracowania:

1. „Również do znaczących źródeł emisji należy zaliczyć samochody poruszające się głównie po przebiegającej przez gminę drodze wojewódzkiej, ale także i drogach powiatowych oraz gminnych.”

2. Projekt pozwala na wprowadzenie zabudowy na terenach dotąd niezabudowanych. Wprowadzona zabudowa może mieć wpływ na przewietrzanie analizowanego obszaru.”

Podsumowując, wniosek zawarty w Opracowaniu wydaje się być błędny.

A) W pkt 8.7 Oddziaływanie na ludzi Opracowania wprowadzono wniosek iż:

„Ponadto, tego typu inwestycje ze względu na charakter wprowadzonej funkcji, powodują nieznaczny wzrost ruchu komunikacyjnego na obszarze opracowania i w jego sąsiedztwie, co wpłynie na jakość życia obecnych mieszkańców sąsiednich obszarów.”

Wątpliwy jest wniosek o „nieznacznym wzroście ruchu komunikacyjnego” w świetle podstawowego przeznaczenia terenu P1; P2 oraz ich powierzchni. Trakt Napoleoński jest jedyną drogą dla ruchu kołowego łączącą Osiedla Parkowe i Kalinowe z centrum Rokietnicy i co ważne także dla ruchu pieszego - między innymi dla dzieci uczęszczających tą drogą do Szkoły Podstawowej oraz Gimnazjum. Droga nie posiada żadnych zabezpieczeń jak barierki, oddzielenie szerszym pasem zieleni, które zabezpieczałoby osoby korzystające z chodnika przed pojazdami korzystającymi z drogi. Zwiększenie ruchu zwłaszcza ciężkiego, powoduje znaczący wzrost ryzyka dla korzystających z w/w drogi.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, wnioskowane działki zlokalizowane są na terenie gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenie komunikacyjno-transportowe oraz na terenach przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenie komunikacyjno-transportowe zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na liczne uwagi mieszkańców os. Parkowego i Kalinowego, w projekcie planu zostanie poszerzony pas zieleni izolacyjnej do 35 m, który będzie zagospodarowany zielenią wysoką zimozieloną stanowiąc tym samym naturalny ekran akustyczny. Dodatkowo w celu zmniejszenia uciążliwości zostanie przeprojektowany układ komunikacyjny tak, aby droga lokalna KDL-2 nie przebiegała wzdłuż istniejącego osiedla. Ograniczony zostanie katalog działalności mogący powstać na terenie P-1 tak aby maksymalnie ograniczyć powstanie uciążliwości. Ponadto na terenie P-1 zostanie ograniczona wysokość zabudowy do 9 m.

Plan przeszedł wymaganą procedurę planistyczną, w ramach której sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko. Opisuje istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska, a także przedstawia rozwiązania alternatywne, dotyczące zwiększenia intensywności zabudowy oraz rozwiązań w zakresie układu komunikacyjnego. W Prognozie zwrócono także uwagę na fakt, że możliwości sposobów różnego zagospodarowania terenu opracowania zostały ograniczone w trakcie opracowania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica obszar objęty projektem planu znajduje się na terenach przeznaczonych pod działalność techniczno-produkcyjną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z tego też powodu jedyną możliwością było przeznaczenie terenów w planie miejscowym pod zabudowę techniczno-produkcyjną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, teren zieleni i tereny komunikacji.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. W wyniku przedstawionych opinii do prognozy zostały wprowadzone zmiany, o które wnioskowały organy opiniujące.

Należy podkreślić, że w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu zapisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2016 r., poz. 71 ze zm.), wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.), należy przestrzegać zapisów zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Biorąc pod uwagę, że teren, na którym przewiduje się lokalizację zabudowy techniczno-produkcyjnej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, to właściwe zabezpieczenie przed niekorzystnymi oddziaływaniami (m.in. akustycznymi) na zdrowie ludzi będzie należało do właściciela tej nieruchomości, na której znajduje się ta zabudowa. W tym celu, aby dotrzymać odpowiednich standardów jakości środowiska i zapobiegania występowania negatywnych skutków na zdrowie ludzkie inwestor będzie musiał zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne oraz będzie musiał przestrzegać wymagań określonych, m.in. w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 roku w sprawie niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 poz. 1031), rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 13 listopada 2015 roku w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. z 2015 r. poz. 1989), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2015 r., poz. 1422).

Mającą powyższe na uwadze realizacja założeń przedmiotowego projektu planu miejscowego nie powinna spowodować negatywnego oddziaływania na życie i zdrowie ludzi, jeżeli będzie wykonywana zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

4. 3 uwagi o tej samej treści: 1 uwaga - Wietrzna 5 Sp. z o.o. oraz 2 uwagi osoby fizyczne.

Treść uwagi:

W naszej opinii teren objęty planem nie powinien zostać przeznaczony w żadnym razie na aktywizację gospodarczą. Bliskość zabudowy mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej powoduje, że aktywizacja gospodarcza na terenie objętym planem będzie miała zawsze charakter „ułamny”, a rodzaj zabudowy i funkcje przewidziane w planie będą znacząco odbiegać od oferowanych przez inne gminy (np. Tarnowo Podgórne). Tym samym gmina nie tylko nie osiągnie korzyści w postaci pozyskania inwestorów, ale też spowoduje, że nieruchomości na terenie objętym projektowanym planem znacznie stracą na wartości, tracąc swój potencjał inwestycyjny. Zdziwienie nasze budzi również fakt, że zgodnie z informacjami uzyskanymi od przedstawiciela Gminy w trakcie wysłuchania publicznego 13 marca 2017 r. Gmina nie dokonała analizy porównawczej, która pokazałaby jakie potencjalne zyski z jakiego rodzaju zabudowy może osiągnąć.

W momencie kiedy obecnie obowiązujące studium było przygotowywane, czyli prawie 7 lat temu, nie było tak intensywnej zabudowy mieszkaniowej wielo i jednorodzinnej w pobliżu działek objętych wnioskiem. Funkcja aktywizacji gospodarczej na tym terenie budzi dodatkowo zdziwienie o tyle, że po przeciwnej stronie ul. Poznańskiej autorzy studium przewidzieli tereny pod budownictwo mieszkaniowe. Naturalnym wydaje się, że tereny pod aktywizację gospodarczą ciągnące się od drogi S11 powinny zakończyć się na drodze oznaczonej jako KDZ 01, a dalej w kierunku Rokietnicy powinna być przewidziana zabudowa mieszkaniowa jedno lub wielo rodzinna.

Naszym zdaniem, tylko przemyślana i skonsultowana z właścicielami gruntów, zmiana funkcji terenu objętego planem na mieszkaniową, umożliwi gminie nie tylko podtrzymanie wizerunku gminy jako atrakcyjnego miejsca do zamieszkania, ale również zaplanowania i zrealizowania funkcji podnoszących komfort życia i funkcjonowania jej mieszkańców. Dodatkowo chcielibyśmy podkreślić ryzyko społeczne związane z uchwaleniem planu w obecnej formie, gdyż w naszej ocenie, praktycznie każda inwestycja przemysłowa na tym terenie będzie z pewnością powodowała konflikty z okolicznymi mieszkańcami.

Obecne działania Gminy zmierzające do uchwalenia planu odbywające się wbrew woli wszystkich właścicieli gruntów położonych na terenie objętym planem oraz wbrew woli wielu okolicznych mieszkańców wykraczają, naszym zdaniem, poza ramy władztwa planistycznego, przysługującego Gminie na podstawie odpowiednich przepisów.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, wnioskowane działki zlokalizowane są na terenie gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenie komunikacyjno-transportowe oraz na terenach przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenie komunikacyjno-transportowe zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

5. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

Działając w imieniu własnym, jako właściciel działki o nr geodezyjnym 83, o powierzchni 1.7200 ha, położonej w miejscowości Kiekrz, gmina Rokietnica, dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach, Wydział V Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KW , w ślad za uwagami do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i w miejscowości Rokietnica (dz. Nr 170) z dnia 10 kwietnia 2017 r., działając na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, składam niniejszym kolejne uwagi do ww. projektu planu.

Jak wskazano uprzednio (w piśmie z dnia 10 kwietnia 2017 r.) cała powierzchnia nieruchomości stanowiącej moją własność objęta jest przedmiotowym projektem mpzp. Projekt planu zakłada, że rejon ul. Poznańskiej w Kiekrzu to teren zabudowy techniczno - przemysłowej. Jedynie 3 nieruchomości zabudowane domami jednorodzinnymi, usytuowane bezpośrednio przy ul. Poznańskiej w Kiekrzu, stanowią teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Planowany sposób zabudowy (zabudowa techniczno - przemysłowa) stoi w sprzeczności z zabudową usytuowaną w bezpośrednim sąsiedztwie - wzdłuż ul. Poznańskiej w Kiekrzu oraz na jej przedłużeniu tj. wzdłuż ulicy Trakt Napoleoński. Wzdłuż tej drogi, po obu jej stronach, wzniesiona została zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna. Skoro zatem wzdłuż ul. Trakt Napoleoński funkcjonuje zabudowa mieszkaniowa i taki sam sposób zabudowy funkcjonuje wzdłuż ul. Poznańskiej w Kiekrzu, planowana w przedmiotowym projekcie na tym terenie zabudowa techniczno - przemysłowa, kłóci się ze wzniesioną już zabudową. Teren objęty projektem planu to w strefa intensywnego zagospodarowania mieszkaniowego. Umożliwienie na tym terenie wznoszenia obiektów techniczno - przemysłowych wpłynie negatywnie na sposób korzystania z sąsiednich nieruchomości, zabudowanych domami jedno i wielorodzinnymi. Lokalna społeczność odczuje niekorzystne skutki zabudowy techniczno - przemysłowej.

Z powyższych względów, w celu zachowania jednolitej zabudowy, nieruchomości położne wzdłuż ul. Poznańskiej w Kiekrzu winny być przeznaczone pod zabudowę jednorodzinna, a nie techniczno-przemysłową.

Na zakończenie wskazuję, że zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (pkt 1) albo wykupienia nieruchomości lub jej części (pkt 2).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, wnioskowane działki zlokalizowane są na terenie gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenie komunikacyjno-transportowe oraz na terenach przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenie komunikacyjno-transportowe zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

6. 2 uwagi o tej samej treści. Uwaga - osoba fizyczna oraz Stowarzyszenie Przyjazna Ziemia

Treść uwagi:

Wobec obwieszenia wójta Gminy Rokietnica o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i w miejscowości Rokietnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (dz. nr 170), na podstawie art. 17 pkt 9)/ art. 18 pkt.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, działając w imieniu Stowarzyszenia Przyjazna Ziemia, które zrzesza mieszkańców gminy Rokietnica, w tym Kobylnik Małych, Rogierówka, Starzyn, Kiekrza oraz Rokietnicy, chcielibyśmy stanowczo zaprotestować wobec prób lokowania strefy przemysłowo-technicznej we wspomnianej lokalizacji.

Jednocześnie wnoszę o zaprzestanie prac planistycznych:

- niezgodnych z duchem urbanistycznym gminy, a za takowe uznajemy pomysły, aby przy największych osiedlach mieszkaniowych naszej gminy powstała strefa przemysłowo-techniczna o znaczącym oddziaływaniu na środowisko, opisana symbolami P1 i P2,
- narażających mieszkańców na wysoki stopień uciążliwości środowiskowej (jw.),
- w konsekwencji których mogłoby dojść do lokowania w pobliżu zabudowań mieszkalnych kolejnych źródeł hałasu - dotyczy to szczególnie mieszkańców ulicy Starzyńskiej, która nie jest osłonięta ekranami akustycznymi od drogi S11.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, wnioskowane działki zlokalizowane są na terenie gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenie komunikacyjno-transportowe oraz na terenach przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenie komunikacyjno-transportowe zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Plan przeszedł wymaganą procedurę planistyczną, w ramach której sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko. Opisuje istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska, a także przedstawia rozwiązania alternatywne, dotyczące zwiększenia intensywności zabudowy oraz rozwiązań w zakresie układu komunikacyjnego. W Prognozie zwrócono także uwagę na fakt, że możliwości sposobów różnego zagospodarowania terenu opracowania zostały ograniczone w trakcie opracowania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica obszar objęty projektem planu znajduje się na terenach przeznaczonych pod działalność techniczno-produkcyjną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z tego też powodu jedyną możliwością było przeznaczenie terenów w planie miejscowym pod zabudowę techniczno-produkcyjną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, teren zieleni i tereny komunikacji.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. W wyniku przedstawionych opinii do prognozy zostały wprowadzone zmiany, o które wniosowały organy opiniujące.

Należy podkreślić, że w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu zapisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71 ze zm.), wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.), należy przestrzegać zapisów zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Biorąc pod uwagę, że teren, na którym przewiduje się lokalizację zabudowy techniczno-produkcyjnej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, to właściwe zabezpieczenie przed niekorzystnymi oddziaływaniami (m.in. akustycznymi) na zdrowie ludzi będzie należało do właściciela tej nieruchomości, na której znajduje się ta zabudowa. W tym celu, aby dotrzymać odpowiednich standardów jakości środowiska i zapobiegania występowania negatywnych skutków na zdrowie ludzkie inwestor będzie musiał zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne oraz będzie musiał przestrzegać wymagań określonych, m.in. w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 roku w sprawie niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 poz. 1031), rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 13 listopada 2015 roku w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi

(Dz. U. z 2015 r. poz. 1989), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2015 r., poz. 1422).

Mającą powyższe na uwadze realizacja założeń przedmiotowego projektu planu miejscowego nie powinna spowodować negatywnego oddziaływania na życie i zdrowie ludzi, jeżeli będzie wykonywana zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

7. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

Analizując projekt uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwracam uwagę i proszę o wyjaśnienia następujących uchybień, których dopatrzyłam się w omawianym projekcie.

1) W omawianym dokumencie w § 2. p. 1) mowa jest o rysunku planu. Dlaczego rysunek ten nie uwzględnia aktualnej numeracji działek? Nie istnieje działka 84/2. Brakuje w nim działek będących moją własnością o numerach 84/3 oraz 84/4, co znacząco zmienia pogląd na omawiany teren i nie uwzględnia w żaden sposób interesów mojej własności. Wnioskuje z tego, że osoba dokonująca projektu planu zagospodarowania przestrzennego, korzystała z nieaktualnych danych, które znacząco mogły wpłynąć na decyzję omawianego terenu. Odnośnik do aktualnej mapy: <http://rokietnica.e-mapa.net?userview=18>

2) Na terenie omawianych działek była wydana decyzja o warunkach zabudowy, na podstawie której zostały wydzielone wspomniane działki. Niniejszym wnoszę zapytanie dlaczego teren ten nie został zakwalifikowany pod budownictwo mieszkaniowe, tylko błędnie podłączony do działki 84/2, która nie istnieje.

3) Z wiedzy, którą posiadam poprzedni właściciele państwo M. i A. G. starali się o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy z poprzedniego numeru działki 84/2 na działki o numerach 84/3 i 84/4. Decyzja z Urzędu Gminy była odmowna ze względu na zmianę numeracji działek. W takim razie dlaczego w omawianym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego Urząd Gminy nie jest konsekwentny i bazuje na nieaktualnych numerach działek?

4) Wnioskuje o odrzucenie w zaistniałej sytuacji projektu na moim terenie zabudowy techniczno-produkcyjnej P-1 jako niezgodnej z aktualnymi danymi i nieuwzględnieniem wcześniejszych uzgodnień Gminy. Z posiadanej wiedzy, poprzedni właściciele wystosowali pismo o uzyskanie warunków zabudowy wraz z wydzieleniem działek. Odpowiedź z Gminy była kilkakrotnie doprecyzowywana na wniosek Samorządowego Kolegium Odwoławczego i ostatecznie takie warunki państwo G. otrzymali, jednak bez wydzielenia działek.

5) Dodatkowo nadmieniam, że do działek mojej własności Gmina wydała zgodę na lokalizację zjazdu z drogi publicznej i będącą już notarialnie zatwierdzoną drogą służebną wraz z nabyciem wspomnianego terenu. Z posiadanej mi wiedzy zasugerowano państwu G. aby droga powstała po zakończeniu gwarancji na drogę publiczną aby nie utracić na omawiany odcinek wspomnianej gwarancji. Firma Strabag całkowicie odcina się od wspomnianej inwestycji, co Urząd Gminy posiada we wszelkiej korespondencji z państwem G.

6) Układ wydzielonych działek 84/3, 84/4, ich powierzchnia i uzgodnienie drogi dojazdowej jasno sugeruje przeznaczenie mieszkaniowe.

7) Proszę o wyjaśnienie w jakim celu ma powstać droga techniczna Kdp-2 w pasie ulicy Poznańskiej skoro plan zagospodarowania jasno zakazuje obsługi planowanych terenów inwestycyjnych z tejże ulicy.

8) Co oznaczają urządzenia budowlane zawarte w § 5.1 p2) d)?

9) W jaki sposób ma być oceniana kolorystyka zawarta w § 5.1 p3) b)? Na jakiej podstawie kolorystyka taka ma być oceniana, czy są jakieś normy, pantony kolorystyczne?

10) Co oznacza punkt § 6.1 p7)? Czy Gmina planuje na omawianych terenach inwestycje celu publicznego, jeśli tak to jakie? Czy jest to tylko „furtka” pozwalająca na „zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”?

- 11) Jakie występują warunki i ograniczenia wynikające z lokalizacji w granicach obszaru udokumentowanych złóż wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr 15707 na całym omawianym terenie?
- 12) Czy plan zagospodarowania przewiduje przydomowe biologiczne oczyszczalnie ścieków?
- 13) W § 18, § 19 i § 20 bardzo nieprecyzyjnie i ogólnikowo omówiono tereny oznaczone symbolem KDZ-1, KDL-2, KDp. Proszę o doprecyzowanie zawierające jasne odniesienia do przepisów, terenu itp.
- 14) Proszę o podanie źródeł (punkt 8.5 Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i w miejscowości Rokietnica) na podstawie których wyciągnięto wniosek: „Zakładany wzrost liczby pojazdów nie powinien w istotny sposób wpłynąć na wzrost emisji hałasu, gdyż postęp techniczny w zakresie motoryzacji pozwala na skuteczne obniżenie poziomu hałasu u źródła. Należy spodziewać się większej liczby pojazdów o poziomie hałasu niższym od obecnie emitowanego przez pojazdy samochodowe, szczególnie pojazdy „ciężkie”. Powstają również nowe rodzaje nawierzchni, które zmniejszają emisję hałasu związaną z toceniem kół po nawierzchni”
- 15) Na jakiej podstawie (punkt 8.8 Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i w miejscowości Rokietnica) wnioskuje się, że: „Ponadto, tego typu inwestycje ze względu na charakter wprowadzonej funkcji, powodują nieznaczny wzrost ruchu komunikacyjnego na obszarze opracowania i w jego sąsiedztwie, co wpłynie na jakość życia obecnych mieszkańców sąsiednich obszarów.
- 16) Na podstawie analizy i rozmów ze współwłaścicielami omawianych terenów, mimo różnych prób zbycia gruntów, również pod cele przemysłowo-techniczne tereny te nie cieszą się zainteresowaniem potencjalnych inwestorów. Stąd niezrozumiałym jest wzrost wartości nieruchomości w wysokości 15% sugerowanym w § 21. Dodatkowo z informacji nabytych od poprzednich właścicieli działek należących do mnie okazuje się, że Gmina podnosi opłaty adiacenckie już w momencie podziału gruntu i nalicza opłaty jeszcze przed zbyciem gruntów. W mojej opinii ziemia, którą nabyłam nie zmieniła wartości, nadal jest gruntem ornym tylko o zmniejszonej wielkości.
- 17) Dodatkowo chcę zaznaczyć, że obecne działania Gminy zmierzające do uchwalenia planu odbywają się wbrew woli wszystkich właścicieli gruntów położonych na terenie objętym planem oraz wbrew woli wielu okolicznych mieszkańców, sprzeciw takiemu działaniu dołączam w osobnym piśmie.
- 18) Dołączam także sumiennie sporządzone przez mgr P. K. Uwagi dotyczące Prognozy oddziaływania na środowisko „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i w miejscowości Rokietnica”. Uwagi te mogą być zbieżne z niektórymi punktami omówionymi przeze mnie
- 19) Dołączam także fotografię z gazety Rokickie Wiadomości, na której wyraźnie widać, że omawiany teren jest integralną częścią zabudowy mieszkaniowej, a tereny, które mogłyby pozostać terenami zielonymi uzyskały pozwolenia na zabudowę wielomieszkaniową

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 16 ust. 1 upzp Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Mapy wykorzystane w przedmiotowym projekcie planu pochodzą z państwowych zasobów geodezyjnych i kartograficznych. Nie muszą one być aktualizowane. Decyzja o warunkach zabudowy nie jest aktem prawa miejscowego. Poszerzenie ul. Poznańskiej stanowi rezerwę terenu dla ewentualnej przebudowy. Urządzenie budowlane - urządzenie techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza (np. przyłącze elektroenergetyczne) i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki. Nie ma katalogu kolorystycznego. Celem zapisu jest uniemożliwienie stosowania jaskrawej kolorystyki pokrycia dachów. Drogi publiczne oraz infrastruktura techniczna stanowią inwestycje celu publicznego na przedmiotowym terenie. Nie ma

przepisów wprost odnoszących się do udokumentowanych złóż wód termalnych Tarnowo Podgórne GT-1, nr 15 707. Ustalono nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

Ustawa o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440, 1920, 1948) szczegółowo określa parametry elementów dróg publicznych o określonej kategorii .

Plan przeszedł wymaganą procedurę planistyczną, w ramach której sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko. Opisuje istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska, a także przedstawia rozwiązania alternatywne, dotyczące zwiększenia intensywności zabudowy oraz rozwiązań w zakresie układu komunikacyjnego. W Prognozie zwrócono także uwagę na fakt, że możliwości sposobów różnego zagospodarowania terenu opracowania zostały ograniczone w trakcie opracowania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica obszar objęty projektem planu znajduje się na terenach przeznaczonych pod działalność techniczno-produkcyjną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Z tego też powodu jedyną możliwością było przeznaczenie terenów w planie miejscowym pod zabudowę techniczno-produkcyjną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną, teren zieleni i tereny komunikacji.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. W wyniku przedstawionych opinii do prognozy zostały wprowadzone zmiany, o które wnioskowały organy opiniujące.

Należy podkreślić, że w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu zapisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2016 r., poz. 71 ze zm.), wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.), należy przestrzegać zapisów zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Biorąc pod uwagę, że teren, na którym przewiduje się lokalizację zabudowy techniczno-produkcyjnej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, to właściwe zabezpieczenie przed niekorzystnymi oddziaływaniami (m.in. akustycznymi) na zdrowie ludzi będzie należało do właściciela tej nieruchomości, na której znajduje się ta zabudowa. W tym celu, aby dotrzymać odpowiednich standardów jakości środowiska i zapobiegania występowania negatywnych skutków na zdrowie ludzkie inwestor będzie musiał zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne oraz będzie musiał przestrzegać wymagań określonych, m.in. w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 roku w sprawie niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 poz. 1031), rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 13 listopada 2015 roku w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. z 2015 r. poz. 1989), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2015 r., poz. 1422).

Mającą powyższe na uwadze realizacja założeń przedmiotowego projektu planu miejscowego nie powinna spowodować negatywnego oddziaływania na życie i zdrowie ludzi, jeżeli będzie wykonywana zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

8. Uwaga – 44 osoby fizyczne, łącznie 382 dołączonych podpisów

Treść uwagi:

Wyrażamy stanowczy sprzeciw wobec umieszczenia terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla Parkowego w Rokietnicy. Wskazujemy też szereg zapisów omawianego projektu uchwały miejscowego planu, które w sposób jednoznacznie negatywny wpływają na mieszkańców Rokietnicy, a w szczególności mieszkańców osiedla Parkowego oraz Kalinowego.

Główne aspekty negatywnego wpływu na mieszkańców:

W odległości od kilkunastu do kilkuset metrów od naszych domów i mieszkań ma znaleźć się zabudowa techniczno-przemysłowa z dopuszczalnym znaczącym oddziaływaniem na środowisko (§ 16.2 projektu MPZ) z podstawowym przeznaczeniem - produkcja, składy i magazyny (§ 16.1 projektu MPZ) co w konsekwencji oznacza potencjalne źródło uciążliwego hałasu, zanieczyszczeń (wód gruntowych i powietrza), nieprzyjemnych zapachów oraz dodatkowego obciążenia oczyszczalni ścieków - co nie świadczy o zrównoważonym rozwoju gminy (podstawa: art. 1 ust. 2 pkt 3 i art. 10 ust. 1 pkt 3 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 71 i 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo o ochronie środowiska poprzez nieuwzględnienie ustawowego obowiązku o zakresie ochrony przyrody)

A) Planowane umieszczenie terenów aktywności gospodarczej (o potencjalnie znaczącym oddziaływaniu na środowisko) w bezpośrednim sąsiedztwie os. Parkowego i os. Kalinowego przeczy ustawowemu obowiązkowi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi (podstawa: art. 1 ust. 2 pkt 5 oraz art. 10 ust. 5 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez nieuwzględnienie wymagań w zakresie ochrony zdrowia ludzi, pomimo tego, że wymóg uwzględnienia jego dobra stanowi ustawowy obowiązek)

B) Planowane umieszczenie terenów komunikacji (KDL-2) w bezpośrednim sąsiedztwie domów jednorodzinnych (Rokietnica; os. Parkowe; ul. Jaśminowa) przeczy ustawowemu obowiązkowi ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi (podstawa: art. 1 ust. 2 pkt 5 oraz art. 10 ust. 5 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez nieuwzględnienie wymagań w zakresie ochrony zdrowia ludzi, pomimo tego, że wymóg uwzględnienia jego dobra stanowi ustawowy obowiązek). Zniszczone zostaną walory krajobrazowe i przyrodnicze okolicy (podstawa: art. 1 ust. 2 pkt 2 i art. 10 ust. 1 pkt 3 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Europejskiej Konwencji Krajobrazowej z dnia 20 października 2010 -Dz.U.06.14.89- poprzez nieuwzględnienie ustawowego obowiązku w zakresie ochrony krajobrazu).

Należy również wskazać na błędne założenia oraz wnioski zawarte w opracowaniu „Prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i w Rokietnicy (dz. nr 170):

2) Wprowadzenie do projektu uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego konieczności rozgraniczenia terenu P1 oraz strefy buforowej (tereny Z) ekranami akustycznymi redukującymi hałas.

4) Wnioskujemy o 50 m strefę ochronną (rozszerzenie strefy Z) - przekształcenie części strefy P1 na tereny zieleni urządzonej (nasadzenia gęste, wysokie, parkowe, zimozielone). Przy zachowaniu obowiązującej w linii zabudowy. Wizualizacja w Załączniku 1

Uważamy za konieczne wydzielenie szerszej niż 22 m strefy ochronnej oddzielającej tereny zabudowy mieszkaniowej od terenów aktywności gospodarczej oraz zawarcie w treści Miejscowego planu zapisu o konieczności nasadzenia w strefie ochronnej wysokich drzew i krzewów parkowych zimozielonych-o wysokości zgodnej z projektowaną wysokością zabudowań P1.

6) Wnioskujemy o ograniczenie wysokości budynków do 15 m dla terenu P2.

Wniosek zgodny z zapisem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Rokietnica Nr XI/72/2011 z dnia 27 czerwca 2011r.: „Dla obiektów magazynowych i produkcyjnych wysokość nie powinna przekraczać 15,0m, a w przypadku technologicznej konieczności przewyższeń, przewyższona część budynku może mieć 25,0m wysokości, z ograniczeniem do 10% dopuszczalnej powierzchni zabudowy”

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.2.

Teren Z zostanie poszerzony do 35 m, w tym ustalono przynajmniej 10 m pas zieleni wysokiej zimozielonej. Wobec powyższego w naturalny sposób powstanie ekran akustyczny. Ustawodawca ustawą upz nie dał kompetencji Wójtowi aby, ustalać konieczności budowy ekranów akustycznych.

Ad.4

Teren Z zostanie poszerzony do 35 m, w tym ustalono przynajmniej 10 m pas zieleni wysokiej zimozielonej.

Ad.6

Dostosowano zapisy zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obiektów magazynowych i produkcyjnych.

Plan przeszedł wymaganą procedurę planistyczną, w ramach której sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko. Opisuje istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska, a także przedstawia rozwiązania alternatywne, dotyczące zwiększenia intensywności zabudowy oraz rozwiązań w zakresie układu komunikacyjnego. W Prognozie zwrócono także uwagę na fakt, że możliwości sposobów różnego zagospodarowania terenu opracowania zostały ograniczone w trakcie opracowania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica obszar objęty projektem planu znajduje się na terenach przeznaczonych pod działalność techniczno-produkcyjną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z tego też powodu jedyną możliwością było przeznaczenie terenów w planie miejscowym pod zabudowę techniczno-produkcyjną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, teren zieleni i tereny komunikacji.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. W wyniku przedstawionych opinii do prognozy zostały wprowadzone zmiany, o które wniosowały organy opiniujące.

Należy podkreślić, że w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu zapisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2016 r., poz. 71 ze zm.), wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.), należy przestrzegać zapisów zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Biorąc pod uwagę, że teren, na którym przewiduje się lokalizację zabudowy techniczno-produkcyjnej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, to właściwe zabezpieczenie przed niekorzystnymi oddziaływaniami (m.in. akustycznymi) na zdrowie ludzi będzie należało do właściciela tej nieruchomości, na której znajduje się ta zabudowa. W tym celu, aby dotrzymać odpowiednich standardów jakości środowiska i zapobiegania występowania negatywnych skutków na zdrowie ludzkie inwestor będzie musiał zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne oraz będzie musiał przestrzegać wymagań określonych, m.in. w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 roku w sprawie niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 poz. 1031), rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 13 listopada 2015 roku w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. z 2015 r. poz. 1989), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2015 r., poz. 1422).

Mającą powyższe na uwadze realizacja założeń przedmiotowego projektu planu miejscowego nie powinna spowodować negatywnego oddziaływania na życie i zdrowie ludzi, jeżeli będzie wykonywana zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

9. Uwaga - Wietrzna 5 Sp. z o.o.**Treść uwagi:**

Ze względu na liczne uchybienia i braki w analizowanym dokumencie, zestawiono w formie pisemnej uwagi dotyczące Prognozy oddziaływania na środowisko „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i w miejscowości Rokietnica”, wykonanego zgodnie uchwałą nr XXI/207/2016 Rady Gminy w Rokietnica z dnia 30 maja 2016 r. Podstawę prawną wykonania opracowania uwag do prognozy oddziaływania na środowisko projektu przedmiotowego planu stanowi ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.). Załącznikiem do niniejszego pisma jest opracowanie składające się z 18 ponumerowanych stron.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, wnioskowane działki zlokalizowane są na terenie gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenie komunikacyjno-transportowe oraz na terenach przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenie komunikacyjno-transportowe zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Plan przeszedł wymaganą procedurę planistyczną, w ramach której sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko. Opisuje istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska, a także przedstawia rozwiązania alternatywne, dotyczące zwiększenia intensywności zabudowy oraz rozwiązań w zakresie układu komunikacyjnego. W Prognozie zwrócono także uwagę na fakt, że możliwości sposobów różnego zagospodarowania terenu opracowania zostały ograniczone w trakcie opracowania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica obszar objęty projektem planu znajduje się na terenach przeznaczonych pod działalność techniczno-produkcyjną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z tego też powodu jedyną możliwością było przeznaczenie terenów w planie miejscowym pod zabudowę techniczno-produkcyjną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, teren zieleni i tereny komunikacji.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. W wyniku przedstawionych opinii do prognozy zostały wprowadzone zmiany, o które wniosowały organy opiniujące.

Należy podkreślić, że w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu zapisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71 ze zm.), wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.), należy przestrzegać zapisów zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Biorąc pod uwagę, że teren, na którym przewiduje się lokalizację zabudowy techniczno-produkcyjnej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, to właściwe zabezpieczenie przed niekorzystnymi oddziaływaniami (m.in. akustycznymi) na zdrowie ludzi będzie należało do właściciela tej nieruchomości, na której znajduje się ta zabudowa. W tym celu, aby dotrzymać odpowiednich standardów jakości środowiska i zapobiegania występowania negatywnych skutków na zdrowie

ludzkie inwestor będzie musiał zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne oraz będzie musiał przestrzegać wymagań określonych, m.in. w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 roku w sprawie niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 poz. 1031), rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 13 listopada 2015 roku w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. z 2015 r. poz. 1989), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2015 r., poz. 1422).

Mającą powyższe na uwadze realizacja założeń przedmiotowego projektu planu miejscowego nie powinna spowodować negatywnego oddziaływania na życie i zdrowie ludzi, jeżeli będzie wykonywana zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

10. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

Wyrażamy swój sprzeciw wobec powstającego planu zagospodarowania przestrzennego w tym rejonie. Opracowany plan ogranicza nasze prawo do gospodarowania naszą własnością. Uniemożliwia nam docelowe zbycie tych nieruchomości w dobrej rynkowej cenie. Nasz majątek przeznacza się na aktywizację gospodarczą, nie gwarantując przyszłym inwestorom infrastruktury technicznej - brak drogi, sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i burzowej, brak przyłączy energetycznych, co sprawia, że cena tych nieruchomości będzie znacznie niższa. Podczas konsultacji jakie miały miejsce w Urzędzie Gminy uzyskaliśmy informację, że Gmina w najbliższych latach nie planuje żadnych inwestycji na tym obszarze. Nasuwa się więc wniosek, że Gmina na kilka lat chce „zamrozić” ten teren tak na wszelki wypadek, żeby było. W opracowanym planie na naszej nieruchomości wyznaczona jest droga, czy Gmina zamierza tę drogę od nas wykupić i zorganizować tam odpowiednie uzbrojenie dla przyszłych potencjalnych inwestorów? W końcu to Gminnym Urzędnikom zależy, aby nasza własność była w ten a nie inny sposób zagospodarowana. Zadziwiający jest też fakt, że tereny znajdujące się pod drugiej stronie ulicy Poznańskiej vis-a-vis naszych nieruchomości to gminna rezerwa mieszkaniowa. W proponowanym planie AG na naszych nieruchomościach graniczącymi z działkami budowlanymi zakłada się pas o szerokości 20 m pod mieszkaniówkę bez prawa zabudowy - całość tego obszaru to 2600m², które w tak opracowanym planie docelowo będą stanowiły nieużytki, co ostatecznie będzie generowało dla nas kolejne straty. Jeżeli jednak miejscowy plan AG dla naszej własności jest nieunikniony wnoskujemy o rezygnację z tego 20m pasa mieszkaniówki i przeznaczenie go również pod AG.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, wnioskowane działki zlokalizowane są na terenie gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenie komunikacyjno-transportowe oraz na terenach przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenie komunikacyjno-transportowe zabudowy i pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Poszerzono aktywizację gospodarczą pasem o szerokości ok. 20 metrów.

11. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

Jako właściciele nieruchomości 85/11 bezpośrednio graniczącej z wskazanym terenem wyrażamy swój sprzeciw wobec powstającego planu zagospodarowania przestrzennego. Jesteśmy bardzo zaniepokojeni planowaną aktywizacją w naszym sąsiedztwie. Kiedy dziesięć lat temu otrzymaliśmy warunki zabudowy nikt nie wspominał o takim docelowym przeznaczeniu okolicznych nieruchomości. Zwłaszcza, że znajdują się one w bliskiej okolicy osiedla Parkowego i Kalinowego w Rokietnicy. Dowiadujemy się również, że tereny na wprost przez ulicę Poznańską od naszego domu mają być docelowo przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Brak tu jakiejś logiki i spójności. Próbuje się „wcisnąć” aktywizację gospodarczą wśród dobrze rozwijającej się mieszkaniówki. Narażając okolicznych mieszkańców na kolejne niedogodności związane z już i tak dużym natężeniem ruchu i hałasu. Proponowane w tym rejonie budownictwo aktywizacji gospodarczej w postaci magazynów i innych tego typu budynków w naszym mniemaniu spowoduje nieład architektoniczny. Prosimy o uwzględnienie naszego głosu w sprawie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, wnioskowane działki zlokalizowane są na terenie gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenie komunikacyjno-transportowe oraz na terenach przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenie komunikacyjno-transportowe zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

12. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

1. Wstęp
2. Ocena procedur w zakresie działań co do projektu planu miejscowego.
3. Analiza i wnioski w odniesieniu do planu miejscowego
4. Wnioski końcowe

Ad.1

Jako współwłaściciel działki 84/5 leżącej przy ul. Poznańskiej, której własność dzielę z żoną M., pozwałam sobie wziąć udział w dyskusji nad przedłożonym przez Urząd Gminy w Rokietnicy planem miejscowym obejmującym między innymi naszą działkę(84/5).

Przemyslenia, które czynię, podziela w pełni także moja żona. Dla ułatwienia odstąpię zatem od liczby mnogiej a będę używał dalej liczby pojedynczej. Poniższe uwagi piszę w oparciu o nabytą na studiach wiedzę, samokształcenie i doświadczenie życiowe. Wreszcie piszę jako geograf z wykształcenia (specjalizacja geomorfolog i limnolog), rolnik(dyplom - mistrz rolnik), krajoznawca (licencjonowany przewodnik i pilot wycieczek) oraz zwolennik ekologii. Dlatego w poniższym tekście nie cytuję paragrafów, artykułów punktów i innych wyrażeń prawnych czy specjalistycznego języka urzędniczego. Będzie to język zwykłej prozy życiowej - ot tak od serca.

Na samym początku z pełną świadomością stwierdzam, że doceniam wysiłek Gminy (w sensie osobowym Szanownych Pracowników tam urzędujących) na rzecz wszechstronnego rozwoju Gminy Rokietnica. Doceniam w pełni postęp jaki został dokonany w ostatnich kadencjach władz samorządowych, urzędników i Pana Wójta. Podniósł się styl pracy i kompetencje. Zmiany widać gołym okiem a twórcy tych zmian mogą być z siebie dumni. W skrócie wymienię chociażby kilka już zrealizowanych, realizujących się i projektowanych przykładów, które bardzo cieszą: ul. ul. Trakt Napoleoński, Poznańska, Lipowa, Zielona, rozmach budownictwa mieszkaniowego, rozbudowa szkół, ukończenie ROS-u, rozbudowa kościoła parafialnego, coroczna organizacja „Rumpucia”, inwestycje PUK-u, ujednoczenie numeracji posesji czy wreszcie projekt budowy wspianalego CENTRUM

ROKIETNICY. Robi się naprawdę dużo, bardzo dużo dobrego i pożytecznego. Aż nadto widać, że Gmina przy nowych władzach obudziła się z wieloletniego letargu i wykazuje olbrzymią aktywność.

Przejdę teraz do zasadniczego tematu, który spowodował mój udział w dyskusji a mianowicie projektu Uchwały Rady Gminy Rokietnica w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i w miejscowości Rokietnica (dz. nr 170) Czy jednak to bezwzględne i pospieszne, by nie rzec ekspresowe działanie skierowane na przedmiotowy plan miejscowy nie uwzględniające poglądów i interesów grupy właścicieli i mieszkańców tego obszaru jest aż tak niezbędne? Chyba nie, co postaram się uzasadnić.

Ad. 2

Szkoda, że nie było konsultacji na etapie początkowym opracowywania projektu planu miejscowego. Wydano określoną kwotę na jego opracowanie opierając się tylko na „Studium”, które może ale nie musi być uwzględnione. Nagle zaskakuje się zainteresowanych „gotowizną”. Czy nie byłoby bardziej elegancko powiadomić a nawet zaprosić nas gdy myślano o założeniach planu? Po cichu, bez naszej wiedzy, przynajmniej większości, projekt został opracowany. Jest racją że takiego obowiązku indywidualnego powiadomienia Gmina nie posiada ale dobry obyczaj wymagałby nieco innego podejścia. Rzeczywiście informacje znalazły się na stronie internetowej Gminy i na tablicach ogłoszeń publicznie dostępnych. Ale to nie wszystko. My przecież nie musimy mieć internetu a jeżeli mamy to, nie mamy obowiązku taką stronę śledzić. Możemy ale nie musimy. Jeszcze w bardziej niekorzystnej sytuacji są ci, którzy mieszkają poza naszą gminą lub, czego nikomu nie życzę, są chorzy lub niesprawni. „Opłatę uisć adresat” - też mogło wchodzić w rachubę. Nikogo nie posądzam aby to było celowe by projekt jak najszybciej „przepchnąć” do uchwalenia, lecz to tak też można odebrać.

Ad. 3

Niżej pragnę kilka uwag poświęcić samemu projektowi planu miejscowego. Został on wykonany zgodnie z zasadami urzędniczych zasad. Wykonała go zawodowa Pani Architekt zgodnie ze sztuką Ją obowiązującą i to w oparciu o Studium (przede wszystkim), z wykorzystaniem danych geodezyjnych, zastosowaniem właściwej szaty graficznej, i z uwzględnieniem życzeń Gminy, \ podkreślam Gminy. Jednak brakuje w nim przysłowiowego ducha, ludzkich emocji, wczucia się w potrzeby i oczekiwania tak właścicieli jak i dość licznych mieszkańców. Przedstawiony plan wygląda na typowo urzędniczy choć pod względem formalnym poprawny. Oczywiście Studium winno być podstawą ale nie bezwzględnie obowiązującą. To właśnie, różni zasadniczo plan miejscowy od Studium. Można nawet Studium nie brać pod uwagę jeżeli zmieniły się okoliczności na jego (tzn. Studium) niekorzyść a jednak Gmina uparcie trzyma się założeń sprzed kilku lat(rok 2011) i to sprzecznych z oczekiwaniami zainteresowanych. Proszę, potraktujcie nas Państwo podmiotowo. Argument, że teren ten zyskał na atrakcyjności i wartości jest oczywisty z formalnego punktu widzenia. Inwestycja drogowa w postaci asfaltowej ulicy z mediami (niestety bez gazu ziemnego) spowodowała wzrost atrakcyjności i zdaniem Gminy wzrosła wartość omawianego obszaru. Dostępność jest rzeczywiście dogodniejsza. Skomunikowanie z Poznaniem i okolicznymi miejscowościami także. Był to oczywiście wielki wysiłek i osiągnięcie Gminy. Ale ... czy przy projektowaniu tej inwestycji wzięto pod uwagę jej skutki? Tak wartość jak i atrakcyjność tego obszaru wręcz spadnie. Przecież to co my mieszkańcy ul. Poznańskiej i jej najbliższej okolicy od Ronda ul. Szkolna/ Trakt Napoleoński do rejonu obwodnicy S 11 codziennie przeżywamy można określić mianem horroru. Szczególnie w godzinach intensywnego ruchu w godzinach 5.00 - 9.30 i 15.00 - 19.00). My mieszkańcy też jesteśmy częścią środowiska naturalnego, o które trzeba dbać i o czym tak głośno aktualnie się mówi. Na wymienionym odcinku przejeżdża pod naszymi nosami i oknami nie setki ale tysiące (liczyłem) pojazdów mechanicznych na dobę. Nie ma tu żadnych ograniczeń co do rodzaju pojazdów a więc przejeżdżają tu samochody osobowe (najwięcej), autobusy, traktory, samochody ciężarowe, wywrotki (najgłośniejsze), koparki i wreszcie motocykle. Motocykle to największa zhora. Chociaż jest ich najmniej to ci „rajdowcy” ze specjalnie podrasowanymi tłumikami są w stanie wskrzesić zmarłego rykiem pojazdów mknących ponad 100 km/godz. Tysiące tych pojazdów generuje niesamowity hałas. Jest on wywołwany pracą silników spotęgowanym przekraczaniem na tym odcinku dozwolonej szybkości odnoszącym się do obszaru zabudowanego. Czyni to przynajmniej 70% użytkowników. Pozytywnym wyjątkiem są tutaj autobusy komunikacji podmiejskiej. Za poszanowanie ludzi i przepisów chwala ich kierowcom. Wielkie dzięki. Właściwe i godne zachowanie wobec innych ludzi. Na ulicy nie ma żadnych zabezpieczeń technicznych, które by spowalniały ruch. Brak jest spowalniaczy, znaków drogowych, świateł,

radarów. Pozorowane i nader rzadkie kontrole drogowe nie dają pożądaných efektów. W czasie intensywnego, powszedniego ruchu trudno jest nawet prowadzić normalne rozmowy a nie zamierzona pobudka aplikowana jest w bardzo wczesnych godzinach porannych. Nie chcę krakać ale o tragiczne sytuacje nie jest tu trudno. Oby nigdy do nich nie doszło. Domowe zwierzęta w kilku przypadkach już tego doświadczyły, przysparzając smutku i... gniewu ich właścicielom. Tak to wygląda ochrona środowiska naturalnego żyjących tu mieszkańców.

Pytam się, dlaczego nie przeprowadzono rzetelnych badań w zakresie negatywnych skutków dla mieszkańców a jeżeli przeprowadzono to dlaczego nie było woli zmniejszenia wymienionych dolegliwości? Jak dotąd zabrakło też zbadania poziomu hałasu choćby w wybranych budynkach mieszkalnych przy ul. Poznańskiej. Wyniki tych badań nie są trudne do przewidzenia. Klimat akustyczny ma wiele do życzenia. W projekcie planu miejscowego autor nie pofatygował się choćby w ogólnym zarysie podać symulację poziomu akustycznego ul. Poznańskiej w przypadku jego realizacji. Przecież poziom hałasu jest niesamowicie ważny w komforcie życia codziennego.

A jak to wszystko ma się w odniesieniu do projektowanego planu miejscowego?

Ano tak, że hałas będzie jeszcze bardziej zintensyfikowany zwielokrotnieniem udziału różnej maści samochodów i sprzętu ciężkiego, obsługujących strefę aktywizacji gospodarczej w bezpośrednim sąsiedztwie naszego zamieszkania. O ile wiem, zainteresowanie potencjalnych inwestorów omawianymi terenami jest znikome. Przyczyną takiego stanu rzeczy jest chociażby brak uzbrojenia w podstawowe media i brak lokalnej infrastruktury drogowej a to jak dowiedzieliśmy się na zebraniu konsultacyjnym w dniu 13 marca br. nie wchodzi w rachubę. (Oczywiście teoretycznie jest do wykonania ale rodzi się pytanie - kiedy). Tak więc na inwestorów można czekać, trudno przewidzieć jak długo. Może i latami.

A może właśnie chodzi o „zamrożenie” terenu na kilka lub kilkanaście lat i nam właścicielom wytrącić jakiegokolwiek korzyści wynikające ze świętego prawa własności, bez prawa dysponowania swoją własnością poza działalnością rolniczą. Łatwo jest zarządzać cudzą własnością. Niechaj ci, którzy byli autorami założeń do planu miejscowego a wcześniej Studium i ci, którzy będą taki plan uchylać wczują się w naszą sytuację. Przecież Wy sami w dużej części jesteście rolnikami i właścicielami ziemi na terenie gminy. Czy z taką ochotą przystaniecie na to aby ktoś obcy i tylko dlatego, że pełni określoną funkcję w administracji gminnej o Waszej własności decydował? Jeżeli Gmina jest przekonana o swoich racjach to proszę bardzo niech moją ziemię kupi za pieniądze, które zostały wyliczone w operacie sporządzonym przez biegłego na zlecenie gminne. Kłopot i niepewność z głowy. Jeżeli jednak, co jest oczywiste, do takiej transakcji nie dojdzie, to kłopot pozostanie nie tylko dla mnie ale i dla spadkobierców i ewentualnych nabywców, którzy skazani byłiby na wszystkie negatywne skutki niosące za sobą uchwalenie przedmiotowego planu. Skutki takie łatwo wymienić. Oto one:

A) rygorów prawne, które niosą za sobą fakt uchwalenia takiego planu. Właściciel stanie się bezwolny na swoim i nastąpi zamrożenie jakichkolwiek ruchów w zakresie zagospodarowania terenu wg własnej koncepcji.

B) własność stanie się fikcją do czasu pojawienia się ewentualnego nabywcy- inwestora wielkopowierzchniowej budowy. Wiadomo, że taki nabywca na moje 1,5 ha, o ile w ogóle się znajdzie, to daleka nieokreślona przyszłość. Ze względu na mój wiek - a jestem realistą - tego momentu nie doczekam. Dla moich spadkobierców nie jest to także świetlana perspektywa.

C) w niedalekiej przyszłości zbudowane zostanie nowoczesne CENTRUM Rokietnicy. Perspektywa godna uznania i czekania. Podniesie atrakcyjność gminy. Sąsiedztwo przyszłego CENTRUM to budownictwo mieszkaniowe usługi i park. Jak do tej pory zachowany jest generalnie ład architektoniczny tego miejsca. Tereny w promieniu ok. 1 km od przyszłego centrum Rokietnicy można uznać, że wpisują się pozytywnie w tutejszy krajobraz. Rokietnica nabierze jeszcze bardziej spiralnego rzutu, tym bardziej, że tereny leżące na południe od Osiedla Kalinowego, Studium przewiduje na rezerwę mieszkaniową. Jedynym „dziegiem w beczce miodu” będzie to co proponuje się w projekcie planu. Magazyny i inne tego typu budowle gospodarcze uroku nie przysporzą. Wizje inwestorów mogą przecież wymusić także szpetotę. Liczyć się należy z tym, że przy obiektach wielkopowierzchniowych odsetek zazielenienia będzie mniejszy niż w przypadku budownictwa mieszkaniowego. Ładne CENTRUM skazane zostanie wtrętem przemysłowym. Czyż nie szkoda psuć sielskiego krajobrazu wiejskiego? Gmina posiada przecież wiele terenów daleko od skupisk ludzkich i to w ciągu obwodnicy, które można przeznaczyć na AG. Są także już na to przeznaczone tereny w

miejsowości w Mrowinie (Rokickie Wiadomości nr 4(213). Po co zaśmiecać centralną część wsi? Omawiany teren leży co prawda w Kiekrzu ale logicznie rzecz biorąc jest bliższy Rokietnicy niż w odniesieniu do centrum Kiekrza. Pozostawienie tego terenu pod budownictwo mieszkaniowe typu jednorodzinne do szeregowe, rekreacyjne, i usługowe (handel, usługi), będzie generować zazielenienie tego terenu. Trudno sobie wyobrazić by przyszli mieszkańcy nie zainwestowali w małą architekturę w postaci zadrzewienia i zakrzewienia na swoich posesjach. Taka zieleń wpisze się w estetykę środowiska naturalnego i będzie sprzyjać estetyce środowiskowej wnętrza wsi.

Wiadomo, że uprawa rolnicza na tak małych arealach jest nieopłacalna i w nieodległej perspektywie czasowej, teren ten i tak przeznaczony będzie pod urbanizację. Ale czy to musi być urbanizacja gospodarcza? Wszak Rokietnica jest skazana na tzw. sypialnię Poznania. Aktualny boom mieszkaniowy będzie dominował w najbliższych latach. Przyszłość naszej gminy to tworzenie korzystnych warunków dla intensywnie rosnącej populacji mieszkańców a nie industrializacja. Jeżeli plan będzie uchwalony w prognozowanym przez Gminę czasie (oznacza to w tempie ekspresowym) my właściciele i dzierżawcy oraz mieszkańcy terenów objętych planem, to fakt ten będzie potraktowany moim zdaniem jako lekceważenie nas przez arbitralne postępowanie Gminy. Fakt taki będzie więc musiał znaleźć swój epilog w instytucjach poza gminnych. Jeżeli Gmina pójdzie w zaparte i postawi na swoim, wówczas historia to przypomni. Przyszłe pokolenia pogrzebią w archiwach gminnych i wystawią odpowiednią cenzurkę decydującą za zeszpecenie centralnej części Rokietnicy. Jest jeszcze czas aby się opamiętać, a na pewno osobiste ambicje na tym nie stracą a wręcz mogą zyskać. Może jednak warto by było jeszcze raz przeprowadzić bilans strat i zysków. Zapoznałem się z opracowaniami, które wykazują szereg niedokładności, sprzeczności i ułomności w uzasadnieniu wyłożonego planu miejscowego. Mam nadzieję, że takie opracowania także wpłyną na adres Urzędu Gminy.

Z rozmów z mieszkańcami (nie tylko właścicielami) ul. Poznańskiej wynika, że są oni zaniepokojeni aktywizacją gospodarczą w bezpośrednim ich sąsiedztwie. Boją się, że hałas już obecnie trudny do zniesienia zwielokrotni się. Takie opinie są powszechne. I właśnie te opinie Gmina powinna wziąć pod uwagę i je w swoich działaniach uwzględnić. Jest jeszcze czas na zmiany, które wyjdą naprzeciw ich oczekiwaniom. Z pełnym szacunkiem dla administracji gminnej ale Gmina to także my mieszkańcy, którzy mają prawo mieć swoje racje. Obiektywne spojrzenie na to zagadnienie pozwala wysnuć sugestię podjęcia uchwały zmiany zapisu w Studium z zamianą aktualnego AG na cele mieszkaniowe. Dla Urzędu Gminy i Rady Gminy nie jest to żaden problem i nie jest w sprzeczności z literą prawa. Wystarczy tylko odpowiedniej inicjatywy i dobrej woli. Z pewnością fakt taki byłby przyjęty z uznaniem i wdzięcznością zainteresowanej społeczności lokalnej potraktowanej podmiotowo.

Kolejna sprawa. Nagle dowiaduję się, że na mojej ziemi i ziemi sąsiada na powierzchni rzędu kilku tysięcy metrów kwadratowych znajduje się stanowisko archeologiczne. Czy ono nie koliduje ze strefą aktywizacji gospodarczej? Może konserwator powiatowy zechce ten areal wykorzystać do swoich celów zagospodarowania archeologicznego i objąć go ochroną. Sam jestem ciekaw opracowań badawczych tutaj wykonanych w przeszłości. Jako krajoznawcę interesuje mnie to szczególnie i ciekaw jestem takich perełek. Może oprócz wizytówki historycznej gminy w postaci przejazdu Napoleona do Szamotuł i Wiatraka w Rogierówku dorzucona będzie atrakcja archeologiczna, podnosząca atrakcyjność okolicy. Piszę to zupełnie poważnie.

Do tego wszystkiego występowanie wód termalnych. Może by je wykorzystać i zbudować obiekt z tym związany. Dla mieszkańców nie lada atrakcja, tym bardziej, że istnieje doskonała przystępność komunikacyjna. Także i prestiż Gminy by wzrósł i to w wymiarze regionalnym. Zdają sobie sprawę iż to zagadnienie jest śpiewką odległej przyszłości ale może jednak warte jest pochylenia nad nim głowy i zastanowienia się.

Na zakończenie pragnę podziękować Tym Osobom, które te moje uwagi przeczytały w całości i zastanowiły się nad sensem ich znaczenia.

Ad. 4

Wnioski końcowe

1. Dokonać ponownej analizy projektu planu miejscowego pod kątem uwag i propozycji zainteresowanych osób – właścicieli i mieszkańców.
2. Odstąpić na omawianym terenie od inwestycji związanych z aktywizacją gospodarczą.
3. Teren przeznaczyć pod budownictwo mieszkaniowe uzupełnione małymi obiektami rekreacyjnymi, handlowymi i usługowymi z wyłączeniem obiektów wielko powierzchniowych.

4. Spowodować zgazyfikowanie ul. Poznańskiej.
5. Odstąpić od uchwalenia planu miejscowego w projektowanym kształcie.
6. Podjąć uchwałę o zmianie zapisów studium zabudowy techniczno-produkcyjnej (P-1, P-2) na zabudowę mieszkaniową (MI-1, MI-2, MI-3)

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, wnioskowane działki zlokalizowane są na terenie gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenie komunikacyjno-transportowe oraz na terenach przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenie komunikacyjno-transportowe zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

13. Uwaga - osoba fizyczna (14 podpisów dołączonych do pisma)

Treść uwagi:

My mieszkańcy osiedla Parkowego w Rokietnicy protestujemy przeciw uchwaleniu planu miejscowego w projektowanej wersji wystawionej do wglądu publicznego na działkach w ciągu ulicy Poznańskiej w Kiekrz, na południe od naszego osiedla. Stanowczo nie zgadzamy się aby w naszym najbliższym sąsiedztwie powstała strefa aktywizacji gospodarczej. Wybudowaliśmy się i zamieszkaliśmy w tym miejscu aby cieszyć się spokojną atmosferą wiejską. Obecność zindustrializowanego budownictwa zakłóci nam i pogorszy codzienne życie. Życzymy sobie i apelujemy do gminy aby teren ten przeznaczony był na użytkowanie rolnicze w dotychczasowym wymiarze lub ewentualnie na budownictwo mieszkaniowe. Nie jesteśmy przekonani o skuteczności proponowanego pasa zieleni tym bardziej, że równoległe do tego pasa ma być zbudowana szeroka droga dostępna dla wszystkich pojazdów w tym sprzętu ciężkiego obsługującego przedsiębiorstwa wielkoprzemysłowe typu gospodarczego. Wystarczy nam w zupełności hałas, który generowany jest przez pojazdy mechaniczne na odcinku ul. Trakt Napoleoński między granicą z Kiekrzem a ul. Lipową.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, wnioskowane działki zlokalizowane są na terenie gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenie komunikacyjno-transportowe oraz na terenach przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenie komunikacyjno-transportowe zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Plan przeszedł wymaganą procedurę planistyczną, w ramach której sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko. Opisuje istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska, a także przedstawia rozwiązania alternatywne, dotyczące zwiększenia intensywności zabudowy oraz rozwiązań w zakresie układu komunikacyjnego. W Prognozie zwrócono także uwagę na fakt, że możliwości sposobów różnego zagospodarowania terenu opracowania zostały ograniczone w trakcie opracowania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica obszar objęty projektem planu znajduje się na terenach przeznaczonych pod

działalność techniczno-produkcyjną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Z tego też powodu jedyną możliwością było przeznaczenie terenów w planie miejscowym pod zabudowę techniczno-produkcyjną oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, teren zieleni i tereny komunikacji.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. W wyniku przedstawionych opinii do prognozy zostały wprowadzone zmiany, o które wnioskowały organy opiniujące.

Należy podkreślić, że w przypadku lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu zapisów Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2016 r., poz. 71 ze zm.), wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko oraz sporządzenia raportu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.), należy przestrzegać zapisów zawartych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Biorąc pod uwagę, że teren, na którym przewiduje się lokalizację zabudowy techniczno-produkcyjnej znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, to właściwe zabezpieczenie przed niekorzystnymi oddziaływaniami (m.in. akustycznymi) na zdrowie ludzi będzie należało do właściciela tej nieruchomości, na której znajduje się ta zabudowa. W tym celu, aby dotrzymać odpowiednich standardów jakości środowiska i zapobiegania występowania negatywnych skutków na zdrowie ludzkie inwestor będzie musiał zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne oraz będzie musiał przestrzegać wymagań określonych, m.in. w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 roku w sprawie niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 poz. 1031), rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 13 listopada 2015 roku w sprawie jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (Dz. U. z 2015 r. poz. 1989), rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883) oraz rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2015 r., poz. 1422).

Mającą powyższe na uwadze realizacja założeń przedmiotowego projektu planu miejscowego nie powinna spowodować negatywnego oddziaływania na życie i zdrowie ludzi, jeżeli będzie wykonywana zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

14. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

„Uwaga do projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz rejon ul. Poznańskiej i w miejscowości Rokietnica (dz. Nr 170)

W naszej ocenie teren objęty przedmiotowym planem winien być usankcjonowany niezwłocznie z uwagi iż gmina wyznacza na nim pas terenu rezerwowany na cele realizacji inwestycji drogowej celu publicznego o strategicznym znaczeniu, tak jak droga klasy zbiorczej KDZ-1. W świetle zapisów SUKZP gminy Rokietnica w obrębie pasów dróg projektowanych wprowadza się bezwzględny zakaz zabudowy, a w szczególności kolizji z planowanymi, lecz nie umocowanymi prawnie inicjatywami inwestycyjnymi obowiązuje podjęcie procedury miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których celem musi być zabezpieczenie terenu niezbędnego do realizacji zamierzenia drogowego.

Niezgodne z ustaleniami studium przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową, dla której tut. Urząd prowadzi postępowanie administracyjne w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy dla budowy osiedla domów jednorodzinnych na terenie objętym niniejszym planem spowoduje

naruszenie przepisów prawa, w tym ładu przestrzennego oraz definitywnie uniemożliwi realizację budowy drogi publicznej klasy zbiorczej poza granicami planu.
Z tych względów, dla zachowania konsekwencji planowania przestrzennego wskazuje jak na wstępie.”
Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, wnioskowane działki zlokalizowane są na terenie gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenie komunikacyjno-transportowe oraz na terenach przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej dużej intensywności, generujące znaczące obciążenie komunikacyjno-transportowe zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej postępowania administracyjnego. Uwaga w części nie dotyczy przedmiotowej procedury planistycznej.

§ 3

Uwagi wniesione do planu podczas trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 16.06.2017 r. do 17.07.2017 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 01.08.2017 r. (wpłynęły 2 uwagi)

1. Uwaga - Wietrzna 5 Sp. z o.o.

Treść uwagi:

„ Szanowny Panie Wójcie,
Poniżej przedstawiamy swoje uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i w miejscowości Rokietnica (dz. nr 170) z prośbą o ich uwzględnienie.

Wszystkie nasze uwagi odnoszą się do terenu oznaczonego symbolem U/P. Numeracja w przedstawionym przez Gminę projekcie uchwały zawiera omyłkowo dwa § 16.

B. Wnioskujemy o zmianę § 16. 1 ust. 5) i nadanie mu brzmienia: „wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej”;

C. Wnioskujemy o zmianę § 16. 1 ust. 8) i nadanie mu brzmienia: „wysokość do III kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 12,0 m, przy czym dopuszcza się przewyższenie do 18,0 m, które nie może stanowić więcej niż 15% powierzchni zabudowy,”;

Uzasadnienie

Zwiększenie parametru intensywności zabudowy, maksymalnej liczby pięter i wysokości budynków ma na celu umożliwienie dokonanie inwestycji inwestorom, którzy planują otwarcie obiektów hotelowych czy domów opieki społecznej. Pomimo iż tego typu inwestycje dopuszczone przez projektowany plan poprzez wymienianie ich w § 16 1 ust.1) (przeznaczenie podstawowe) ich realizacja nie będzie możliwa z racji na przewidzianą w projekcie zabudowę zbyt niską i o zbyt małej intensywności.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad.B

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica dla terenu P1 „wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno – produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 35%.”

Ad.C.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica:

Dla terenów P1

Wysokość zabudowy winna być określona przy wskazaniu ilości kondygnacji oraz limitu wysokościowego – liczbowo. Rekomenduje się limit wysokości na poziomie 9,00m.

Dla zabudowy winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż dwóch kondygnacji

2. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

„Uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i w miejscowości Rokietnica (dz. Nr. 170) w załączeniu odwołanie spółki Wietrzna 5 od decyzji Wójta Gminy Rokietnica z dnia 23 czerwca 2017 r. RG.6730.183.2015 w sprawie odmowy ustalenia warunków zabudowy terenu stanowiącego działki ozn. 85/8, 85/12, 86/3 położonego w obrębie Kiekrz dla inwestycji obejmującej 164 budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej oraz 7 budynków jednorodzinnych. W związku z powyższym teren objęty przedmiotowym planem winien być usankcjonowany niezwłocznie”

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wójt Gminy Rokietnica dokłada wszelkich starań, aby teren objęty uchwałą o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został objęty prawem miejscowym.

Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej postępowania administracyjnego. Uwaga w części nie dotyczy przedmiotowej procedury planistycznej.

§ 4

Uwagi wniesione do planu podczas czwartego wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 12.09.2017 r. do 11.10.2017 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 26.10.2017 r. (wpłynęły 2 uwagi z czego jedna została uwzględniona)

1. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

1.

Działając w imieniu własnym, jako właściciel działki o nr geodezyjnym 83, o powierzchni 1,7200 ha położonej w miejscowości Kiekrz, gmina Rokietnica, dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach, Wydział V Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze kw., działając na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, składam niniejszym uwagi do kolejnego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i w miejscowości Rokietnica (dz. Nr 170) z dnia 10 kwietnia 2017 r., w stosunku do działki o nr geodezyjnym 83.

Jak wskazano w poprzednich uwagach (w pismach z dnia 10 kwietnia 2017 r. oraz 19 kwietnia 2017 r.) cała powierzchnia nieruchomości stanowiącej moją własność objęta jest przedmiotowym projektem mpzp. Projekt planu zakłada, że rejon ul. Poznańskiej w Kiekrzu to teren zabudowy usługowo-techniczno-przemysłowej. Jedynie 3 nieruchomości zabudowane domami jednorodzinnymi, usytuowane bezpośrednio przy ul. Poznańskiej w Kiekrzu, stanowiąc mając teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dodatkowo, znaczna część mojej nieruchomości przeznaczona miałaby być na teren zieleni, zgodnie z projektem dostępnym dla przestrzeni publicznej, z zakazem zabudowy, za wyjątkiem urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

Po pierwsze, zgłaszam uwagę w zakresie przeznaczenia mojej działki pod zabudowę usługowo-techniczno-przemysłową. Planowany sposób zabudowy (zabudowa usługowo-techniczno-przemysłowa) stoi w sprzeczności z zabudową usytuowaną w bezpośrednim sąsiedztwie - wzdłuż ul. Poznańskiej w Kierzku oraz na jej przedłużeniu tj. wzdłuż ulicy Trakt Napoleoński oraz odchodzących od niego ulic (Akacjowa, Brzozowa i inne). Wzdłuż ulicy Poznańskiej w Kierzku oraz Traktu Napoleońskiego, po obu stronach tych dróg, wzniesiona została wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna. Innej zabudowy na próżno szukać w tej okolicy. Planowana w przedmiotowym projekcie na tym terenie zabudowa usługowo-techniczno-przemysłowa, diametralnie kłóci się ze wzniesioną i istniejącą już zabudową. Teren objęty projektem planu to strefa intensywnego zagospodarowania mieszkaniowego i przeznaczenie go na inne cele stoi w sprzeczności ze spójnością zabudowy. Umożliwienie na tym terenie wznoszenia obiektów usługowo-techniczno-przemysłowych wpłynie negatywnie na sposób korzystania z sąsiednich nieruchomości, zabudowanych domami jedno i wielorodzinnymi. Lokalna społeczność odczuje niekorzystne skutki zabudowy usługowo-techniczno-przemysłowej.

Dodatkowo, jako właściciel nieruchomości, nie będę miał możliwości wzniesienia na mojej działce domu mieszkalnego, choć z każdej strony mojej działki znajdują się zabudowania mieszkalne.

Z powyższych względów, w celu zachowania jednolitej zabudowy, nieruchomości położone wzdłuż ul. Poznańskiej w Kierzku winny być przeznaczone pod zabudowę jednorodziną, a nie usługowo-techniczno-przemysłową.

2.

W drugiej kolejności składam uwagi do planu w zakresie, w jakim moja nieruchomości miałaby zostać przeznaczona na tereny zielone. Według projektowanego planu, znaczny obszar mojej nieruchomości tj. szeroki pas zieleni (oznaczony symbolem Z), miałby stanowić tereny zielone, dostępne publicznie, bez możliwości zabudowy.

Planowany sposób zagospodarowania przewiduje, iż na części mojej nieruchomości obowiązywać będzie zakaz lokalizacji budynków. Taki sposób stoi w całkowitej sprzeczności ze Studium, które nie zakładało na obszarze objętym planem terenów zielonych. Zmiana sposobu przeznaczenia w stosunku do przewidzianego w Studium, wiązać się będzie z koniecznością wykupu ogromnego obszaru od prywatnego właściciela, co również wiązać się będzie z obciążeniem finansowym budżetu gminy.

Przed wszystkim brak jest społecznego uzasadnienia dla planowania na przedmiotowym obszarze terenów zielonych, skoro niemalże po drugiej stronie ul. Trakt Napoleoński znajduje się ogromny park - w sąsiedztwie Osiedla Kalinowego. Mieszkańcy okolicznych posesji mają zatem do dyspozycji tereny zielone, których obszar jest w zupełności wystarczający. Skoro kluczowy obszar dla obsługi wypoczynkowo-rekreacyjnej i sportowej mieszkańców Rokietnicy znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie - w odległości zaledwie 500 metrów - całkowicie nieuzasadnione jest tworzenie kolejnego terenu zieleni na mojej nieruchomości.

Nadto, taka zmiana zagospodarowania mojej działki, uniemożliwi mi jej jakiegokolwiek zagospodarowanie. Przeznaczenie znacznej części mojej nieruchomości na tereny zielone stanowi pominięcie obowiązku uwzględnienia w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego nakazu poszanowania praw przysługujących mi jako właścicielowi. Plan ten narusza mój interes prawny.

Przeznaczenie mojej działki dla realizacji parku - bo tym w praktyce są tereny zielone - z jednoczesnym wprowadzeniem zakazów i nakazów wymienionych w § 18 projektu uchwały prowadzi do faktycznego wywłaszczenia mojej nieruchomości pomimo tego, iż pozostanę nadal formalnym właścicielem, ale swobodne korzystanie z mojej własności ograniczone jest przez ingerencję Rady Gminy. Wprowadzone uchwałą ograniczenia, w szczególności zakaz realizacji jakiegokolwiek zabudowy za wyjątkiem urządzeń sportowych i rekreacyjnych, skutkują brakiem możliwości swobodnego korzystania z mojej działki. Jednocześnie przeznaczenie mojej działki na cele publiczne spowoduje, że przysługujące mi uprawnienia do wyłącznego korzystania z mojej nieruchomości zostaną zrównane z analogicznymi uprawnieniami osób trzecich, którym nie służą obecnie jakiegokolwiek prawa.

W tym miejscu zwracani uwagę na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 lutego 2001 r. (sygn. akt K 27/00), w którym Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z Konstytucją, co oznacza w szczególności, że wszelkie ograniczenia własności, ustanowione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, muszą być zgodne z normami konstytucyjnymi wyznaczającymi granice ingerencji prawodawczej w prawo własności. Ograniczenia te nie mogą zatem naruszać istoty wolności i praw. Nawiązując do zakazu naruszania istoty prawa własności Trybunał wyraził stanowisko, że "określenie istoty prawa własności musi nawiązywać do podstawowych składników tego prawa, tak jak ukształtowały się one w historii jego rozwoju". Obejmują one w szczególności prawo korzystania z przedmiotu własności z wyłączeniem innych osób oraz pobierania pożytków. Ustanowienie na mojej działce parku narusza ww. prawa.

Według mnie uprawnienie planistyczne gminy jako instrument kształtowania sposobu gospodarowania przestrzenią nie stanowi samo w sobie podstawy prawnej do naruszania mojego interesu prawnego jako właściciela. Uprawnienie to może być realizowane jedynie w granicach wyznaczonych przepisami prawa dotyczącymi problematyki regulowanej w planie miejscowym. Podkreślić należy, że zgodnie z art. 1 ust.2 pkt 7 ustawy z dnia 7 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza prawo własności gdyż własność jest jednym z podstawowych praw podmiotowych, a projektowany plan pozbawi mnie prawa własności.

Oceniając ograniczenia prawa własności wynikające z postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy brać pod uwagę zasadę proporcjonalności wyrażoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Z przepisu tego wynika, że ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych praw i wolności mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo moralności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Przyjęcie planu w jego aktualnym kształcie spowoduje, że w stosunku do mojej działki przekroczone zostaną granice władztwa planistycznego przysługujące Gminie.

Podkreślam także, że przeznaczenie części mojej nieruchomości na przestrzeń publiczną nada jej w istocie cechy miejsca publicznego umożliwiając korzystanie z mojej działki przez inne podmioty niezależnie od mojej woli. Natomiast umożliwienie korzystania z nieruchomości przez inne podmioty (niezależnie od woli właściciela) jest możliwe tylko w przypadku przeznaczenia nieruchomości na cel publiczny w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, a park miejski nie stanowi celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wobec powyższego brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla przeznaczenia części mojej działki na tereny zielony.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

1.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, działka ozn. nr ewid.: 83 zlokalizowana jest terenie gruntów przeznaczonych pod tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej i aktywności gospodarczej małej intensywności, generujące minimalne obciążenie komunikacyjno-transportowe. Zgodnie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wprowadzono w studium szereg ograniczeń mających zmniejszyć ewentualne konflikty społeczno-przestrzenne.

2.

Zaproponowane w projekcie planu przeznaczenie części terenu K-03P1 pod zieleń ma charakter suplementarny. W studium w celu zrównoważonego rozwoju wprowadzono zapisy mają Ce

zminimalizować konflikty przestrzenne pomiędzy zabudową mieszkaniową, a techniczno-produkcyjną m.in.:

- zachowanie minimalnej odległości 50,0m dla zabudowy od granic terenów mieszkaniowych R-16, MN/MW/U oraz R-03MJ,
- obowiązek ograniczenia profilu przedsięwzięć,
- odległość co najmniej 40,0m od terenów MJ.

Wobec wyżej przytoczonych zapisów studium, uzasadnione jest, aby w pasie 50 m wolnym od zabudowy wprowadzić 35 m pas zieleni jako funkcja suplementarna. Zaproponowana zieleń stanowić będzie przejście pomiędzy wrażliwą zabudową mieszkaniową, a zabudową usługowo-techniczno-produkcyjnej, co wpisuje się w założenia polityki przestrzennej gminy Rokietnica.

**Załącznik nr 3
do Uchwały nr XLVI/432/2017
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 27 listopada 2017 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej w miejscowości Rokietnica (dz. nr 170), inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) 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 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. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 3) Określenie terminów rozpoczęcia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 4) 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 odbywać się będzie 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.