



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 kwietnia 2018 r.

Poz. 3455

UCHWAŁA NR LII/483/2018 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 26 marca 2018 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Leśnej, Szkolnej i ul. Bukowej

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

Rozdział I. Ustalenia Wstępne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Leśnej, Szkolnej i ul. Bukowej, 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) 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;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszów, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków i obiektów kubaturowych);

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, o kącie nachylenia nie większym niż 12° w stosunku do płaszczyzny poziomej;
- 7) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy;
- 8) ciągu pieszo-rowerowym – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i rowerów.

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) symbole i numery porządkowe określające przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) linie wymiarowe określone w metrach.

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

Rozdział II. 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: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem i numerami porządkowymi: U-1, U-2, U-3;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: MN/U;
- 4) tereny komunikacji:
 - a) drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: KDZ, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8;
 - b) drogi wewnętrzna, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7, KDW-8, KDW-9, KDW-10,
 - c) ciąg pieszo-rowerowy, oznaczony na rysunku planu numerem porządkowym i symbolem: KDx;
- 5) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: IF-1, IF-2.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,50 m przez takie części i elementy budynków, jak np.: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne;
- 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;
- 3) ustala się zakaz lokalizowania:
 - a) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - b) frontowych ogrodzeń betonowych i żelbetowych przeszłowych, za wyjątkiem podmurówki,
 - c) ogrodzeń na terenach dróg wewnętrznych,

d) reklam, z wyjątkiem terenów usług oraz umieszczanych w wiatkach przystankowych, przy czym dla terenów usług:

- powierzchnia ekspozycji reklamy wolnostojącej w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać 12 m^2 ,
- wysokość wolnostojącej reklamy nie może przekraczać 8,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcyjnego,
- powierzchnia ekspozycji reklamy umieszczonej w układzie równoległym na elewacji budynków, w ramach jednej działki budowlanej, nie może przekraczać 30% powierzchni elewacji budynku oraz nie może przysłaniać detalu architektonicznego;

4) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
- b) dojeżdż, dojazdów,
- c) z zastrzeżeniem pkt 3 lit.a, sieci infrastruktury technicznej,
- d) urządzeń budowlanych,
- e) szyldów na elewacjach w miejscach nie przesłaniających detali architektonicznych budynków, na wysokości kondygnacji parteru, o powierzchni jednego szyldu nie większej niż:
 - 2 m^2 w przypadku umieszczenia na elewacji budynku,
 - $0,5 \text{ m}^2$ w przypadku umieszczenia w układzie prostopadłym do elewacji budynku, gdzie długość wraz z elementami mocującymi nie może być większa niż 1,0 m.

§ 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 celu publicznego;
- 13) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, których realizacja powodowałaby jakiegokolwiek przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego nakaz uzyskania określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej- nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie wolnostojącej,
 - b) 800 m² dla zabudowy usługowej,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 dróg publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania nowych bezpośrednich zjazdów, z działek budowlanych na drogę powiatową nr 2400P - ul. Szkolna, dla terenów mających dostęp do dróg niższej kategorii lub dróg wewnętrznych;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 4) klasyfikację dróg publicznych:
 - a) klasa zbiorcza dla terenu komunikacji - droga publiczna, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ,
 - b) klasa dojazdowa dla terenu komunikacji - droga publiczna, oznaczonego na rysunku planu symbolami: KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzać poza terenem pasa drogowego, drogi powiatowej oznaczonej nr 2400P, ul. Szkolna za wyjątkiem kanalizacji deszczowej;
- 6) dla terenów MN i MN/U:
 - a) nakaz lokalizacji minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie działki budowlanej,

- b) na każde 50 m² powierzchni lokalu użytkowego w budynkach mieszkalnych ustala się nakaz lokalizacji dodatkowo minimum: 1 miejsca postojowego na terenie działki budowlanej,
 - c) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla terenów U i MN/U:
- a) na każde 50 m² powierzchni usługowej nakaz lokalizacji minimum: 2 miejsc postojowych na terenie działki budowlanej,
 - b) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować 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) zakaz odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do systemu odwadniania drogi powiatowej znajdującej się na terenie drogi KDZ z terenów MN, MN/U i U;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 5) 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 III. Ustalenia szczegółowe

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolem i numerami porządkowymi: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18 ustala się:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolnostojącej;
- 2) na terenie MN-5 dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie bliźniaczej;
- 3) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) obiekty uzupełniające – budynek garażowy, gospodarczy, obiekty infrastruktury technicznej oraz wiata o powierzchni nie przekraczającej 60 m²;
- 5) dla istniejących budynków dopuszczenie zachowania obecnych parametrów zabudowy z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przy zachowaniu ustaleń planu, za wyjątkiem geometrii dachu, gdzie dopuszcza się rozbudowę zachowującą istniejące parametry geometrii dachu;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, nie mniejszą niż 25%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,7 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;
- 9) dachy:
 - a) strome, o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 25° do 45°,
 - b) dla wiat, płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, 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 9,0 m,
 - b) budynków garażowych, gospodarczych do I kondygnacji nadziemnej i nie większą niż 5,5 m,
 - c) wiat nie większą niż 3 m;
- 11) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;
 - 12) z zastrzeżeniem pkt 13, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 600 m², przy czym nie dotyczy to terenów wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach: MN-15, MN-16 i MN-17 wynosi 1100 m², przy czym nie dotyczy to terenów wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;
 - 14) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z § 12 pkt 6.

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

- 1) zabudowa usługowo-handlowa;
- 2) obiekty uzupełniające – budynek garażowy, wiata;
- 3) dla istniejących budynków dopuszczenie zachowania obecnych parametrów zabudowy z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, przy zachowaniu ustaleń planu, za wyjątkiem geometrii dachu, gdzie dopuszcza się rozbudowę zachowującą istniejące parametry geometrii dachu;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, nie mniejszą niż 20%;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 7) dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 30°;
- 8) wysokość:
 - a) zabudowy usługowej do II kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 9,0 m, przy czym dopuszcza się przewyższenie do 11,0 m, które nie może stanowić więcej niż 5% powierzchni zabudowy,
 - b) budynków garażowych do I kondygnacji nadziemnej i nie większą niż 5,5 m,
 - c) wiat nie większą niż 5 m;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 800 m², przy czym nie dotyczy to działek wydzielanych dla obiektów infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie § 12 pkt 7.

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

- 1) budynek mieszkalny jednorodzinny realizowana w formie wolnostojącej, budynek usługowy, budynek mieszkalno-usługowy w ramach którego można wydzielić maksymalnie do dwóch lokali mieszkalnych oraz usługę powyżej 30% powierzchni zabudowy;
- 2) obiekty uzupełniające – budynek garażowy, wiata;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej, nie mniejszą niż 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,7 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%;
- 6) dachy:
 - a) strome, o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 25° do 45°,
 - b) dla wiat, płaskie lub strome o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°, wymagania geometrii, nie dotyczą dachów nad lukarnami, wykuszami, tarasami, wejściami, werandami, ogrodami zimowymi;

7) wysokość:

- a) do II kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 9,0 m,
- b) budynków garażowy do I kondygnacji nadziemnej i nie większą niż 5,5 m,
- c) wiat nie większą niż 3 m;

8) dopuszczenie kondygnacji podziemnej;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 1000 m², przy czym nie dotyczy to terenów wydzielanych pod infrastrukturę techniczną;

10) zapewnienie miejsc postojowych, zgodnie z § 12 pkt 6 i 7.

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

- 1) parametry drogi zgodnie z klasyfikacją;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem i numerami porządkowymi: KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, ustala się:

- 1) parametry drogi zgodnie z klasyfikacją;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem i numerami porządkowymi: KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5, KDW-6, KDW-7, KDW-8, KDW-9, KDW-10, ustala się:

- 1) drogę wewnętrzną o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji pieszo-jezdni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i obiektów związanych z komunikacją drogową.

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

- 1) ciąg pieszo-rowerowy o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie stosowania nawierzchni ażurowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń związanych z komunikacją drogową.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie oznaczonym symbolem IF-1, IF-2 ustala się:

- 1) lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 1%;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 90%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,9;
- 5) ustala się wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 3,5 m;
- 6) dachy o dowolnym kształcie.

Rozdział IV.
Ustalenia końcowe

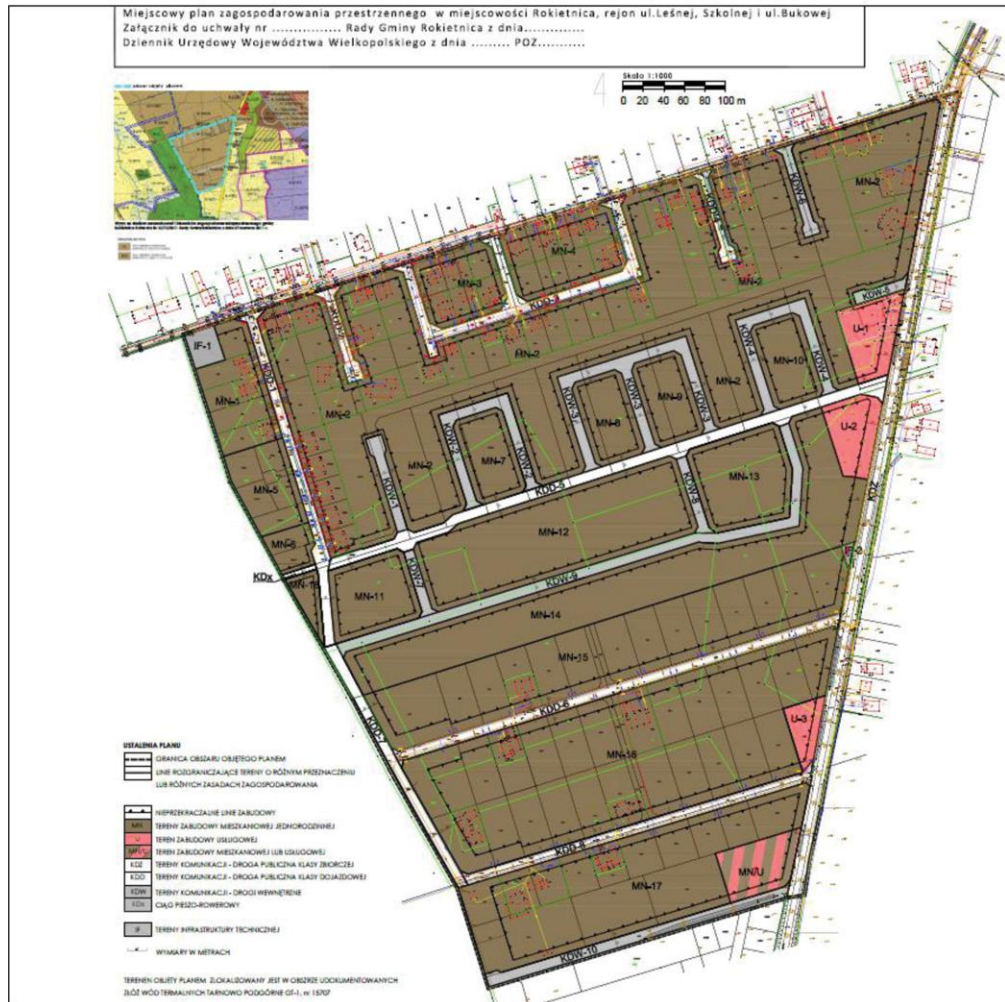
§ 23. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15% .

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

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

Przewodniczący Rady Gminy Rokietnica
(-) Adam Pioch

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LII/483/2018
Rady Gminy Rokietnica z dnia 26 marca 2018 r.



**Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LII/483/2018
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 26 marca 2018 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Leśnej, Szkolnej i ul. Bukowej.

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

§ 1

Uwagi wniesione do planu podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 08.08.2017 r. do 07.09.2017 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 22.09.2017 r. wpłynęło 14 uwag z czego 3 uwzględniono w całości:

1. Uwaga - Chronos Development

Treść uwagi:

Dotyczy działek nr ewid. nr 966/19; 966/20; 966/22; 966/23; 966/24; 966/26; 966/37; 966/38; 966/39; 966/6; 966/5 stanowiących własność Chronos Development sp. z o.o. sp. k. - zwana dalej „Spółką”. Działając w imieniu i na rzecz Spółki, stosownie do art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2017 poz.1073, zwanej dalej u.p.z.p.), przedkładając poniższe uwagi do:

§ 4 pkt 3) lit. b) oraz § 12 pkt 3) w zakresie kwalifikacji wyznaczonego układu dróg wewnętrznych oraz ich sposobu powiązania z drogami publicznymi;

§ 10 ust.2 pkt 1) oraz § 15 pkt 11) w zakresie określenia minimalnej powierzchni dla działek budowlanych pod zabudowę jednorodziną, wnosimy o zmianę projektu zagospodarowania i ponowienie czynności, stosownie do art. 19 w/w ustawy, umożliwiających wprowadzenie zapisów odpowiadających prawu.

Przedmiotem uwag są następujące kolejne zapisy projektu planu, i tak;

1. Do § 4 pkt 3) lit. b) w brzmieniu:

„W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:(-)

3. tereny komunikacji (-)

b) drogi wewnętrzna, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW- 4, KDW-5, KDW-6. KDW-7, KDW-8, KDW-9, KDW-10”

Wnosimy o uchylenie zapisu i wprowadzenie klasyfikacji jak dla dróg publicznych tj. KDD

Na wstępie uprzejmie przypominam, iż zasady podziału pod układ komunikacyjny na terenie działek należących do Wnioskodawcy, był wynikiem kompromisu zawartego pomiędzy Spółką a Gminą Rokietnica.

W wyniku ustaleń na spotkaniach z Wójtem oraz przedstawicielami wydziału Urbanistyki Gminy Rokietnica, Spółka zgodziła się na poszerzenie z 8m do 10m szerokości dróg, jak również poprowadzenia drogi (obecnie oznaczonej jako KDW-11) przez własny teren, ograniczając tym samym - pozostającą po wydzieleniu układu komunikacyjnego - powierzchnię planowaną do zabudowy. Również podkreślenia wymaga, iż w dotychczasowych rozmowach o kształcie planu nie było mowy

o tym, iż wydzielony układ komunikacyjny ma mieć status drogi wewnętrznej. W naszej ocenie Gmina opracowując obecny projekt planu miejscowego w zakresie zakwalifikowania układu drogowego w kategorii dróg wewnętrznych, przekroczyła granice władztwa planistycznego gminy, wywodzonego z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem ingerencja w prawo własności skarżących, w stopniu w jakim ma to miejsce w zaskarżonej uchwale, jest zbyt daleko idąca i nieuzasadniona. Jak wynika z części rysunkowej projektu planu, z całkowicie nieuzasadnionych przyczyn - na terenie należącej do Spółki Chronos Development - Gmina zaprojektowała układ komunikacyjny jako układ dróg wewnętrznych. Cały pozostały teren w projekcie planu - poza drogą KDW-10 na południowej granicy planu - to układ dróg publicznych oznaczonych jako KDZ i KDD. Wskazać wypada, iż zasada proporcjonalności, regulowana w art. 31 ust. 3 Konstytucji, wprowadza warunek ustawowej formy ograniczenia i nienaruszania istoty prawa. Ponadto ustawodawca każe porównać dolegliwość, którą niesie ze sobą ograniczenie w korzystaniu z prawa własności, z wartością, dla której ograniczenie jest wprowadzane. Obecne zapisy projektu planu powodują zdecydowane różnicowanie sytuacji prawnej Spółki od sytuacji prawnej pozostałych właścicieli terenów objętych projektem planu. Podkreślić w tym miejscu należy, że planowany na terenie Spółki układ dróg nie należy do dróg publicznych, w rozumieniu art. 1, art. 2 i art. 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Drogą publiczną jest bowiem droga zaliczona na podstawie powołanej ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych (art. 1 powołanej ustawy). Przepis art. 7 ust. 1 tej ustawy stanowi, iż do dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych. Natomiast - w myśl art. 8 ust. 1 ustawy o drogach publicznych - drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi. W ustawie o drogach publicznych występuje więc podstawowy podział na drogi publiczne (krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne) oraz na drogi wewnętrzne. Pojęcia drogi wewnętrznej używa prawodawca także w art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podnieść należy, że przyjęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozwiązania polegającego na przeznaczeniu określonego terenu pod drogę wewnętrzną oznacza, że teren ten nadal pozostaje własnością jego dotychczasowego właściciela. Jednocześnie takie przeznaczenie skutkuje tym, że na terenie będzie mogła być zrealizowana tylko droga wewnętrzna. Stanowi to niewątpliwie ograniczenie prawa własności Spółki.

Wprawdzie przeznaczenie określonego terenu pod drogi wewnętrzne nie pozbawia właściciela prawa własności, tak jak ma to miejsce w przypadku przeznaczenia terenu pod drogi publiczne, to nie oznacza to jeszcze, że konsekwencje takiego przeznaczenia pozostaną w zgodzie z zasadą proporcjonalności (por. wyrok NSA z dnia 31.02.2013 r. II OSK 2518/12, dostępne na www.orzeczenia.nsa.gov.pl). Zwrócić należy także szczególną uwagę na ważką z punktu widzenia prawnych interesów Wnioskodawcy różnicę pomiędzy ustaleniami planu, którymi nieruchomości przeznacza się pod drogi wewnętrzne, a ustaleniami planu, którymi nieruchomości przeznacza się pod drogi publiczne.

W przypadku ustaleń planu miejscowego, którymi przeznacza się nieruchomości pod drogi publiczne, nie ma wątpliwości, że mogą one być wywłaszczone, zaś w przypadku ustaleń planu, którymi przeznacza się nieruchomości pod drogi wewnętrzne, takie wątpliwości istnieją.

Interes prawny właściciela nieruchomości przeznaczonej pod drogę publiczną jest przy tym lepiej chroniony niż interes prawny właściciela nieruchomości przeznaczonej pod drogę wewnętrzną. Gdy ta ostatnia jest w sposób nieograniczony połączona z systemem dróg publicznych, właściciel nieruchomości musi nie tylko godzić się na powszechne korzystanie z jego nieruchomości, ale także

utrzymywać nieruchomości swoim kosztem jako drogę (art. 8 ust. 2 ustawy o drogach publicznych) (por. wyrok WSA w Białymstoku z dnia 21 lipca 2016 r. sygn. akt II SA/Bk 182/16, Lex nr 2099503). Natomiast w przypadku przeznaczenia nieruchomości pod drogę publiczną, w razie urządzenia drogi publicznej właściciel otrzyma odszkodowanie za utratę własności. W przedmiotowej sprawie mamy bez wątpliwości taką sytuację. Jak już wcześniej wskazano, nie znane są pobudki, jakimi kierowała się Gmina przy ustaleniu kwalifikacji układu drogowego. Podkreślenia wymaga także i to, iż na skutek ustaleń w toku sporządzania planu - przyjęto dla wszystkich planowanych na terenie objętych planem dróg identyczne parametry ich szerokości tj. 10 m i „zawrotek” na sięgaczach - 16m.

Tym samym, za całkowicie nieuprawnioną należy uznać subiektywną ocenę w dokonywaniu klasyfikacji ich kategorii, przy przyjęciu analogicznych parametrów dla wydzielanych dróg na obszarze planu. Ponownej oceny wymaga zatem okoliczność, czy droga określona w zaskarżonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako droga wewnętrzna z praktycznego punktu widzenia nie będzie pełniła rolę drogi publicznej i czy w sprawie nie doszło do zachwiania równowagi pomiędzy koniecznością zapewnienia interesu ogółu oraz jednostki, nadto czy Spółka nie będzie zmuszona do poniesienia zbyt daleko idących ciężarów. Zwrócić tutaj należy uwagę na okoliczność, iż np. fragment układu drogowego oznaczonego w projekcie planu jako KDW4 będzie obsługiwała mieszkańców 42 domów jednorodzinnych, zatem w prostym porównaniu do ulicy KDD 4 - obsługującej aktualnie 6 działek; czy KDD-2 - obsługującej 8 działek, oczywistym jest, iż nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia, przyjmowanie dla układu drogowego na terenie należącym do Spółki tego typu kategoryzacji dróg. Co prawda obowiązujące przepisy prawa nie wprowadzają wymogu uzasadnienia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jednak organ zarówno w toku postępowania planistycznego winien wykazać, iż wykonując swoje uprawnienia nie nadużył ich oraz że podjęte w planie ustalenia mieszczą się w granicach przyznaných uprawnień.

W niniejszej sprawie Gmina Rokietnica nie wskazała żadnego argumentu, który mógłby stanowić o niezbędności takiego przeznaczenia nieruchomości skarżących.

Nie wskazała wobec tego konieczności ochrony innej wartości, która obok prawa własności winna zostać uwzględniona na tle art. i ust. 2 u.p.z.p.

Zważywszy, iż zaprojektowany w/w układ komunikacyjny będzie pełnił de facto funkcję drogi ogólnodostępnej należy uznać, że Gmina przekroczyła granice władztwa planistycznego gminy, wywodzonego z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem ingerencja w prawo własności skarżących, w stopniu w jakim ma to miejsce w wyłożonym projekcie planu, jest zbyt daleko idąco i nieuzasadniona i narusza powołaną wyżej konstytucyjną zasadę proporcjonalności.

3. do § 10 ust.2 pkt 1) w brzmieniu:

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

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie wolnostojącej” w związku z § 15 pkt 11 w brzmieniu:

„z zastrzeżeniem pkt 12, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 600 m², przy czym nie dotyczy to terenów wydzielanych pod infrastrukturę techniczną”

Wnosimy o uchylenie tych zapisów i wprowadzenie zapisu o minimalnej powierzchni działki na poziomie 500m². Jak wskazano we wstępie, Spółka - w trakcie trwającej procedury planistycznej - w wyniku ustaleń z Gminą Rokietnica wyraziła zgodę na poszerzenie z 8m do m szerokości dróg 10m planowanych do obsługi komunikacyjnej terenu, zmniejszając tym samym - pozostającą po wydzieleniu układu komunikacyjnego - powierzchnię planowaną do zabudowy.

Ustępstwo na rzecz Gminy wiąże się z tym, iż aby osiągnąć planowany przez Spółkę poziom powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek musi wynieść 500m².

Przy zachowaniu pozostały wskaźników przyjętych w projekcie planu dla jednostek MN, w szczególności powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej - obie na poziomie 25% - Spółka przy założeniu minimalnej powierzchni działek 600m², pozbawiona by była możliwości realizacji 18 domów jednorodzinnych z planowanych do realizacji budynków, co oznaczałoby stratę finansową dla spółki.

Ponadto wskazać wypada, na co zwrócono już wyżej uwagę, iż Spółka posiada ostateczną decyzję Wójta Rokietnica na budowę 24 domów jednorodzinnych, zatem Gminie był wiadomy zamiar inwestycyjny Wnioskodawcy, bowiem do dokumentacji postępowania o ustalenie warunków zabudowy została dołączona poniższa koncepcja zagospodarowania (nota bene - uwzględniająca na tym terenie planowany przez Gminę fragment układu komunikacyjnego).

Jest oczywistym, iż Spółka Chronos Development uzyskując pozwolenie na budowę, będzie je realizowała na zasadach określonych w w/w decyzji Wójta Rokietnicy Nr RG.6730.349.2016 o warunkach zabudowy.

Tym samym zasadnym uwzględnienie w obecnych pracach planistycznych faktu realizacji 24 budynków i zagospodarowania terenu tak, aby ustalenia planistyczne nie ograniczały dalszych zamiarów inwestycyjnych Spółki, o których Gmina była na bieżąco informowana i na które wyrażała zgodę, co potwierdza w/w decyzja o warunkach zabudowy.

Fakt wydania decyzji o warunkach zabudowy winien być bez wątpienia poddany analizie na etapie końcowych prac nad planem miejscowym tym bardziej, iż organ ten prowadzi ewidencję wydanych przez siebie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Uprzejmie przypominam raz jeszcze, iż uzgodnienia w zakresie „ustąpienia” przez Spółkę części terenu na rzecz realizacji układu drogowego - który miał być układem dróg publicznych i których teren po wydzieleniu miał być przekazany na własność Gminy za niską cenę - dotyczyły także akceptacji przedstawianych przez Wnioskodawcę koncepcji zagospodarowania dla całego osiedla domów w niższym kształcie.

Natomiast jak wynika z obecnie przedstawionego projektu planu. Gmina nie dotrzymuje dokonanych wcześniej ustaleń, naruszając w istotny sposób interes prawny Spółki.

Obecne zapisy projektu planu - w szczególności w zakresie kwalifikacji układu drogowego w kategorii dróg wewnętrznych i zakazu obsługi komunikacyjnej z ul. Szkolnej oraz zwiększenia powierzchni nowo powstałych działek do 600m² - powodują zdecydowane różnicowanie sytuacji prawnej Spółki w aspekcie możliwości zabudowy działek, mimo przyjętej koncepcji nałożenia wprowadzenia na w/w terenach funkcji zabudowy jednorodzinnej.

Zwrócić także należy uwagę, iż w północnej części planu m.in. na terenie jednostek MN-2, MN-3 i MN-4 znajdują się liczne działki o powierzchni 300 - 400 m², zatem ustalenie na terenie Wnioskodawcy powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o wielkości 500m² w żadnym stopniu nie spowoduje nieproporcjonalnej możliwości zwiększenia intensywności zabudowy.

Gmina, jako jednostka samorządu terytorialnego, zgodnie z art. 163 Konstytucji, wykonuje zadania publiczne i na jej organach ciąży przewidziany w art. 32 ust. 1 Konstytucji obowiązek równego traktowania wszystkich podmiotów przez władze publiczne.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczające prawo własności podlegają zatem ocenie z punktu widzenia zachowania zasady równości, w tym istnienia uzasadnionych kryteriów zróżnicowania sytuacji prawnej poszczególnych adresatów norm prawnych.

Ograniczenie właścicieli w ich prawie własności, uzasadnia tylko cel publiczny, ale także tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do

przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 1 pkt 7 u.p.z.p. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe" (zob. wyrok NSA z dnia 9 lutego 2010 r. sygn. akt II OSK 1959/09 cbsa).

Spółka - będąca właścicielem działek nr 966/19; 966/20; 966/22; 966/23; 966/24; 966/26; 966/37; 966/38; 966/39; 966/6; 966/5, ma prawo oczekiwać - mając na uwadze zasadę zaufania do działań organów (w tym przypadku organu samorządowego) - iż gmina stanowiąc i stosując prawo, nie stworzy swoistej pułapki i aby właściciele terenów objętych planem mogli układać swoje sprawy w zaufaniu tak, aby nie narażać się na prawne skutki, których nie można było przewidzieć w momencie podejmowania działań (tj. w momencie zakupu działek), na co zwracano wielokrotnie uwagę w ukształtowanym orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego).

Reasumując, wnosimy o wnikliwe rozważenie naszych uwag i ich uwzględnienie, a w konsekwencji wprowadzenie zmian w zapisach projektu planu.

Rozstrzygnięcie: uwagi częściowo nieuwzględnione

Uzasadnienie:

Ad. 1. Projekt planu ma za zadanie uporządkować obecnie zagospodarowywany teren oraz zabezpieczyć teren pod obsługę komunikacyjną. W związku z tym, że wyznaczenie dróg publicznych w planach miejscowych wiąże się z kosztami wykupu gruntu oraz późniejszą budową dróg, a następnie ich utrzymaniem, a gmina ma ograniczony budżet, w przedmiotowym projekcie planu wyznaczono główny szkielet komunikacyjny stanowiący drogi publiczne, do którego należy dowieźć sieć dróg wewnętrznych. W przyszłości gmina jeśli będzie dysponowała odpowiednimi środkami prawdopodobnie będzie zainteresowana przejęciem dróg wewnętrznych. Podczas negocjacji związanych z zagospodarowaniem terenu nigdy nie ustalano, które z dróg będą drogami publicznymi.

Projekt planu swym zasięgiem obejmuje dwa plany miejscowe: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (uchwała XXXVI/200/1997); Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (uchwała XXVIII/284/2000), w których wyznaczono drogi publiczne nadając im kategorie. Ponadto istniejące drogi są objęte uchwałą Rady Gminy Rokietnica nadającą im status dróg publicznych, zatem w procedowanym planie miejscowym należy utrzymać stan istniejący. Dekategoryzacja bez wcześniejszej uchwały Rady Gminy byłaby naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. Ponadto w większości wyznaczone drogi publiczne należą do gminy. Gmina będzie zobowiązana do wykupu zaledwie we fragmencie drogi KDD-6, tak aby połączyć istniejący układ komunikacyjny. Szczegóły zawarto w prognozie skutków finansowych do niniejszego planu.

Zmieniono wewnętrzny ciąg komunikacyjny mający na celu zbierać ruch z projektowanego przez Chronos Development osiedla na drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-5. Wobec powyższego niewątpliwie należy uznać zmianę za wyjście naprzeciw inwestorowi.

Ad.3. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, na terenach oznaczonych symbolem MN w pierwszej strefie urbanizacji, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej działki budowlane należy kształtować tak aby możliwe było wpisanie na niej prostokąta o wymiarach 14x18 m. Biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy prawa regulujące odległość bryły budynku od granic działki oraz linie zabudowy należy przyjąć że minimalna powierzchnia działki budowlanej umożliwiająca lokalizację bryły o ww. parametrach wynosi 600 mkw.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

2. Uwaga - osoba fizyczna**Treść uwagi:**

Wnoszę uwagi do przedstawionego planu. Nie zgadzam się aby nowo powstałe osiedle pomiędzy ul. Leśną a Bukową miało swój ciąg komunikacyjny ulicą Leśną .

Ulica Leśna w Rokietnicy ma na całym odcinku utwardzonym, status PIESZOJEZDNI, który już teraz jest często nieprzestrzegany przez kierujących pojazdami (głównie pracownicy budowlani, pracujący na okolicznych budowach).

Ulica Leśna nie jest przystosowana do takiego natężenia ruchu. Już teraz jest tak dużo aut, że nie da się swobodnie poruszać tą ulicą zwłaszcza w godzinach rannych i popołudniowych. Nie ma pobocza, chodnika, a sama szerokość ledwie wystarcza na wyminięcie się dwóch samochodów osobowych.

Aut dostarczające materiały budowlane na kolejne budowy dewastują ulicę. Jeżeli teraz będą miały zaopatrywać znacznie większy obszar aniżeli ulica Migdałowa i kolejne nowopowstałe w jej sąsiedztwie to my jako mieszkańcy nie wyobrażamy sobie jak ta droga będzie wyglądała za 2-3 lata. Dodatkowo brak chodnika na tej ulicy uniemożliwia bezpieczne poruszanie się pieszych. Sam wjazd z ulicy Szkolnej w Leśną też pozostawia wiele do życzenia. Znajduje się na zakręcie, jest ograniczona widoczność, usytuowany jest „pod górkę” co powoduje dodatkowe utrudnienia w okresie zimowym. Jest tak wąsko, że ciężko mieszczą się dwa auta, które chcą jednocześnie wjechać i wyjechać.

Pomijam fakt, że jak auto ciężarowe chce wyjechać z ulicy Leśnej to blokuje się cały ruch na Szkolnej. Zdecydowanie wnioskuję, by nowo powstałe osiedle miało bezpośrednie połączenie z ulicą Szkolną. Nowa ulica z brakiem ograniczeń w zabudowie stwarza większe możliwości projektowe; można wybudować chodniki, zachować pełną szerokość drogi dojazdowej, a przede wszystkim zwiększyć bezpieczeństwo.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ulica Leśna jest drogą publiczną, zatem jest drogą ogólnodostępną. Warunkiem funkcjonowania struktur mieszkaniowych jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej. W przedmiotowej sprawie dojazd do już istniejącego osiedla i częściowo nowoprojektowanego odbywać się będzie między innymi przez ul. Leśną. Należy zwrócić uwagę, że założenie projektowe ma na celu sprawne skomunikowanie przedmiotowego terenu, dlatego też ul. Klonowa będzie kontynuowana jako droga publiczna, która łączy się z ulicą Bukową i Dębową, a te z kolei bezpośrednio z drogą powiatową, ul. Szkolną. Wobec powyższego obawy o nadmierne obciążenie ul. Leśnej są nieuzasadnione. Z racjonalnego punktu widzenia, mieszkańiec będzie wybierał dojazd do posesji najkrótszą drogą z ul. Szkolnej, zatem nieuzasadnione jest twierdzenie, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie przez ulicę Leśną.

3. Uwaga - osoba fizyczna**Treść uwagi:**

Wnoszę uwagi do przedstawionego planu. Nie zgadzam się aby nowo powstałe osiedle pomiędzy ul. Leśną a Bukową miało swój ciąg komunikacyjny ulicą Leśną .

Ulica Leśna w Rokietnicy ma na całym odcinku utwardzonym, status PIESZOJEZDNI, który już teraz jest często nieprzestrzegany przez kierujących pojazdami (głównie pracownicy budowlani, pracujący na okolicznych budowach).

Ulica Leśna nie jest przystosowana do takiego natężenia ruchu. Już teraz jest tak dużo aut, że nie da się swobodnie poruszać tą ulicą zwłaszcza w godzinach rannych i popołudniowych. Nie ma pobocza, chodnika, a sama szerokość ledwie wystarcza na wyminięcie się dwóch samochodów osobowych.

Aut dostarczające materiały budowlane na kolejne budowy dewastują ulicę. Jeżeli teraz będą miały zaopatrywać znacznie większy obszar aniżeli ulica Migdałowa i kolejne nowopowstałe w jej sąsiedztwie to my jako mieszkańcy nie wyobrażamy sobie jak ta droga będzie wyglądała za 2-3 lata. Dodatkowo brak chodnika na tej ulicy uniemożliwia bezpieczne poruszanie się pieszych. Sam wjazd z ulicy Szkolnej w Leśną też pozostawia wiele do życzenia. Znajduje się na zakręcie, jest ograniczona widoczność, usytuowany jest „pod górkę” co powoduje dodatkowe utrudnienia w okresie zimowym. Jest tak wąsko że ciężko mieszczą się dwa auta, które chcą jednocześnie wjechać i wyjechać.

Pomijam fakt, że jak auto ciężarowe chce wyjechać z ulicy Leśnej to blokuje się cały ruch na Szkolnej. Zdecydowanie wnioskuję by nowo powstałe osiedle miało bezpośrednie połączenie z ulicą Szkolną. Nowa ulica z brakiem ograniczeń w zabudowie stwarza większe możliwości projektowe; można wybudować chodniki, zachować pełną szerokość drogi dojazdowej, a przede wszystkim zwiększyć bezpieczeństwo.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ulica Leśna jest drogą publiczną, zatem jest drogą ogólnodostępną. Warunkiem funkcjonowania struktur mieszkaniowych jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej. W przedmiotowej sprawie dojazd do już istniejącego osiedla i częściowo nowoprojektowanego odbywać się będzie między innymi przez ul. Leśną. Należy zwrócić uwagę, że założenie projektowe ma na celu sprawne skomunikowanie przedmiotowego terenu, dlatego też ul. Klonowa będzie kontynuowana jako droga publiczna, która łączy się z ulicą Bukową i Dębową, a te z kolei bezpośrednio z drogą powiatową, ul. Szkolną. Wobec powyższego obawy o nadmierne obciążenie ul. Leśnej są nieuzasadnione. Z racjonalnego punktu widzenia, mieszkańiec będzie wybierał dojazd do posesji najkrótszą drogą z ul. Szkolnej, zatem nieuzasadnione jest twierdzenie, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie przez ulicę Leśną.

4. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

Wnoszę uwagi do przedstawionego planu. Nie zgadzam się aby nowo powstałe osiedle pomiędzy ul. Leśną a Bukową miało swój ciąg komunikacyjny ulicą Leśną .

Ulica Leśna w Rokietnicy ma na całym odcinku utwardzonym, status PIESZOJEZDNI, który już teraz jest często nieprzestrzegany przez kierujących pojazdami (głównie pracownicy budowlani, pracujący na okolicznych budowach).

Ulica Leśna nie jest przystosowana do takiego natężenia ruchu. Już teraz jest tak dużo aut, że nie da się swobodnie poruszać tą ulicą zwłaszcza w godzinach rannych i popołudniowych. Nie ma pobocza, chodnika, a sama szerokość ledwie wystarcza na wyminięcie się dwóch samochodów osobowych.

Aut dostarczające materiały budowlane na kolejne budowy dewastują ulicę. Jeżeli teraz będą miały zaopatrywać znacznie większy obszar aniżeli ulica Migdałowa i kolejne nowopowstałe w jej sąsiedztwie to my jako mieszkańcy nie wyobrażamy sobie jak ta droga będzie wyglądała za 2-3 lata. Dodatkowo brak chodnika na tej ulicy uniemożliwia bezpieczne poruszanie się pieszych. Sam wjazd z ulicy Szkolnej w Leśną też pozostawia wiele do życzenia. Znajduje się na zakręcie, jest ograniczona

widoczność, usytuowany jest „pod górkę” co powoduje dodatkowe utrudnienia w okresie zimowym. Jest tak wąsko, że ciężko mieszczą się dwa auta, które chcą jednocześnie wjechać i wyjechać. Pomijam fakt, że jak auto ciężarowe chce wyjechać z ulicy Leśnej to blokuje się cały ruch na Szkolnej. Zdecydowanie wnioskuję, by nowo powstałe osiedle miało bezpośrednie połączenie z ulicą Szkolną. Nowa ulica z brakiem ograniczeń w zabudowie stwarza większe możliwości projektowe; można wybudować chodniki, zachować pełną szerokość drogi dojazdowej, a przede wszystkim zwiększyć bezpieczeństwo.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ulica Leśna jest drogą publiczną, zatem jest drogą ogólnodostępną. Warunkiem funkcjonowania struktur mieszkaniowych jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej. W przedmiotowej sprawie dojazd do już istniejącego osiedla i częściowo nowoprojektowanego odbywać się będzie między innymi przez ul. Leśną. Należy zwrócić uwagę, że założenie projektowe ma na celu sprawne skomunikowanie przedmiotowego terenu, dlatego też ul. Klonowa będzie kontynuowana jako droga publiczna, która łączy się z ulicą Bukową i Dębową, a te z kolei bezpośrednio z drogą powiatową, ul. Szkolną. Wobec powyższego obawy o nadmierne obciążenie ul. Leśnej są nieuzasadnione. Z racjonalnego punktu widzenia, mieszkańiec będzie wybierał dojazd do posesji najkrótszą drogą z ul. Szkolnej, zatem nieuzasadnione jest twierdzenie, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie przez ulicę Leśną.

5. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

Wnoszę uwagi do przedstawionego planu. Nie zgadzam się aby nowo powstałe osiedle pomiędzy ul. Leśna a Bukową miało swój ciąg komunikacyjny ulicą Leśną .

Ulica Leśna w Rokietnicy ma na całym odcinku utwardzonym, status PIESZOJEZDNI, który już teraz jest często nieprzeznaczony przez kierujących pojazdami (głównie pracownicy budowlani, pracujący na okolicznych budowach).

Ulica Leśna nie jest przystosowana do takiego natężenia ruchu. Już teraz jest tak dużo aut, że nie da się swobodnie poruszać tą ulicą zwłaszcza w godzinach rannych i popołudniowych. Nie ma pobocza, chodnika, a sama szerokość ledwie wystarcza na wyminięcie się dwóch samochodów osobowych.

Aut dostarczające materiały budowlane na kolejne budowy dewastują ulicę. Jeżeli teraz będą miały zaopatrywać znacznie większy obszar aniżeli ulica Migdałowa i kolejne nowopowstałe w jej sąsiedztwie to my jako mieszkańcy nie wyobrażamy sobie jak ta droga będzie wyglądała za 2-3 lata. Dodatkowo brak chodnika na tej ulicy uniemożliwia bezpieczne poruszanie się pieszych. Sam wjazd z ulicy Szkolnej w Leśną też pozostawia wiele do życzenia. Znajduje się na zakręcie, jest ograniczona widoczność, usytuowany jest „pod górkę” co powoduje dodatkowe utrudnienia w okresie zimowym. Jest tak wąsko, że ciężko mieszczą się dwa auta, które chcą jednocześnie wjechać i wyjechać.

Pomijam fakt, że jak auto ciężarowe chce wyjechać z ulicy Leśnej to blokuje się cały ruch na Szkolnej. Zdecydowanie wnioskuję, by nowo powstałe osiedle miało bezpośrednie połączenie z ulicą Szkolną. Nowa ulica z brakiem ograniczeń w zabudowie stwarza większe możliwości projektowe; można wybudować chodniki, zachować pełną szerokość drogi dojazdowej, a przede wszystkim zwiększyć bezpieczeństwo.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ulica Leśna jest drogą publiczną, zatem jest drogą ogólnodostępną. Warunkiem funkcjonowania struktur mieszkaniowych jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej. W przedmiotowej sprawie dojazd do już istniejącego osiedla i częściowo nowoprojektowanego odbywać się będzie między innymi przez ul. Leśną. Należy zwrócić uwagę, że założenie projektowe ma na celu sprawne skomunikowanie przedmiotowego terenu, dlatego też ul. Klonowa będzie kontynuowana jako droga publiczna, która łączy się z ulicą Bukową i Dębową, a te z kolei bezpośrednio z drogą powiatową, ul. Szkolną. Wobec powyższego obawy o nadmierne obciążenie ul. Leśnej są nieuzasadnione. Z racjonalnego punktu widzenia, mieszkańiec będzie wybierał dojazd do posesji najkrótszą drogą z ul. Szkolnej, zatem nieuzasadnione jest twierdzenie, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie przez ulicę Leśną.

6. Uwaga - osoba fizyczna**Treść uwagi:**

Wnoszę uwagi do przedstawionego planu. Nie zgadzam się aby nowo powstałe osiedle pomiędzy ul. Leśna a Bukową miało swój ciąg komunikacyjny ulicą Leśną.

Ulica Leśna w Rokietnicy ma na całym odcinku utwardzonym, status PIESZOJEZDNI, który już teraz jest często nieprzeznaczony przez kierujących pojazdami (głównie pracownicy budowlani, pracujący na okolicznych budowach).

Ulica Leśna nie jest przystosowana do takiego natężenia ruchu. Już teraz jest tak dużo aut, że nie da się swobodnie poruszać tą ulicą zwłaszcza w godzinach rannych i popołudniowych. Nie ma pobocza, chodnika, a sama szerokość ledwie wystarcza na wyminięcie się dwóch samochodów osobowych.

Auta dostarczające materiały budowlane na kolejne budowy dewastują ulicę. Jeżeli teraz będą miały zaopatrywać znacznie większy obszar aniżeli ulica Migdałowa i kolejne nowopowstałe w jej sąsiedztwie to my jako mieszkańcy nie wyobrażamy sobie jak ta droga będzie wyglądała za 2-3 lata. Dodatkowo brak chodnika na tej ulicy uniemożliwia bezpieczne poruszanie się pieszych. Sam wjazd z ulicy Szkolnej w Leśną też pozostawia wiele do życzenia. Znajduje się na zakręcie, jest ograniczona widoczność, usytuowany jest „pod górkę” co powoduje dodatkowe utrudnienia w okresie zimowym. Jest tak wąsko, że ciężko mieszczą się dwa auta, które chcą jednocześnie wjechać i wyjechać.

Pomijam fakt, że jak auto ciężarowe chce wyjechać z ulicy Leśnej to blokuje się cały ruch na Szkolnej. Zdecydowanie wnioskuję, by nowo powstałe osiedle miało bezpośrednie połączenie z ulicą Szkolną. Nowa ulica z brakiem ograniczeń w zabudowie stwarza większe możliwości projektowe; można wybudować chodniki, zachować pełną szerokość drogi dojazdowej, a przede wszystkim zwiększyć bezpieczeństwo.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ulica Leśna jest drogą publiczną, zatem jest drogą ogólnodostępną. Warunkiem funkcjonowania struktur mieszkaniowych jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej. W przedmiotowej sprawie dojazd do już istniejącego osiedla i częściowo nowoprojektowanego odbywać się będzie między innymi przez ul. Leśną. Należy zwrócić uwagę, że założenie projektowe ma na celu sprawne skomunikowanie przedmiotowego terenu, dlatego też ul. Klonowa będzie kontynuowana jako droga publiczna, która łączy się z ulicą Bukową i Dębową, a te z kolei bezpośrednio z drogą powiatową, ul. Szkolną. Wobec powyższego obawy o nadmierne obciążenie ul. Leśnej są nieuzasadnione. Z racjonalnego punktu

widzenia, mieszkańiec będzie wybierał dojazd do posesji najkrótszą drogą z ul. Szkolnej, zatem nieuzasadnione jest twierdzenie, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie przez ulicę Leśną.

7. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

Wnoszę uwagi do przedstawionego planu. Nie zgadzam się aby nowo powstałe osiedle pomiędzy ul. Leśna a Bukową miało swój ciąg komunikacyjny ulicą Leśną .

Ulica Leśna w Rokietnicy ma na całym odcinku utwardzonym, status PIESZOJEZDNI, który już teraz jest często nieprzestrzegany przez kierujących pojazdami (głównie pracownicy budowlani, pracujący na okolicznych budowach).

Ulica Leśna nie jest przystosowana do takiego natężenia ruchu. Już teraz jest tak dużo aut, że nie da się swobodnie poruszać tą ulicą zwłaszcza w godzinach rannych i popołudniowych. Nie ma pobocza, chodnika, a sama szerokość ledwie wystarcza na wyminięcie się dwóch samochodów osobowych.

Auta dostarczające materiały budowlane na kolejne budowy dewastują ulicę. Jeżeli teraz będą miały zaopatrywać znacznie większy obszar aniżeli ulica Migdałowa i kolejne nowopowstałe w jej sąsiedztwie to my jako mieszkańcy nie wyobrażamy sobie jak ta droga będzie wyglądała za 2-3 lata. Dodatkowo brak chodnika na tej ulicy uniemożliwia bezpieczne poruszanie się pieszych. Sam wjazd z ulicy Szkolnej w Leśną też pozostawia wiele do życzenia. Znajduje się na zakręcie, jest ograniczona widoczność, usytuowany jest „pod górkę” co powoduje dodatkowe utrudnienia w okresie zimowym. Jest tak wąsko, że ciężko mieszczą się dwa auta, które chcą jednocześnie wjechać i wyjechać.

Pomijam fakt, że jak auto ciężarowe chce wyjechać z ulicy Leśnej to blokuje się cały ruch na Szkolnej. Zdecydowanie wnioskuję, by nowo powstałe osiedle miało bezpośrednie połączenie z ulicą Szkolną. Nowa ulica z brakiem ograniczeń w zabudowie stwarza większe możliwości projektowe; można wybudować chodniki, zachować pełną szerokość drogi dojazdowej, a przede wszystkim zwiększyć bezpieczeństwo.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ulica Leśna jest drogą publiczną, zatem jest drogą ogólnodostępną. Warunkiem funkcjonowania struktur mieszkaniowych jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej. W przedmiotowej sprawie dojazd do już istniejącego osiedla i częściowo nowoprojektowanego odbywać się będzie między innymi przez ul. Leśną. Należy zwrócić uwagę, że założenie projektowe ma na celu sprawne skomunikowanie przedmiotowego terenu, dlatego też ul. Klonowa będzie kontynuowana jako droga publiczna, która łączy się z ulicą Bukową i Dębową, a te z kolei bezpośrednio z drogą powiatową, ul. Szkolną. Wobec powyższego obawy o nadmierne obciążenie ul. Leśnej są nieuzasadnione. Z racjonalnego punktu widzenia, mieszkańiec będzie wybierał dojazd do posesji najkrótszą drogą z ul. Szkolnej, zatem nieuzasadnione jest twierdzenie, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie przez ulicę Leśną.

8. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

Wnoszę uwagi do przedstawionego planu. Nie zgadzam się aby nowo powstałe osiedle pomiędzy ul. Leśna a Bukową miało swój ciąg komunikacyjny ulicą Leśną .

Ulica Leśna w Rokietnicy ma na całym odcinku utwardzonym, status PIESZOJEZDNI, który już teraz jest często nieprzeznaczony przez kierujących pojazdami (głównie pracownicy budowlani, pracujący na okolicznych budowach).

Ulica Leśna nie jest przystosowana do takiego natężenia ruchu. Już teraz jest tak dużo aut, że nie da się swobodnie poruszać tą ulicą zwłaszcza w godzinach rannych i popołudniowych. Nie ma pobocza, chodnika, a sama szerokość ledwie wystarcza na wyminięcie się dwóch samochodów osobowych.

Auta dostarczające materiały budowlane na kolejne budowy dewastują ulicę. Jeżeli teraz będą miały zaopatrywać znacznie większy obszar aniżeli ulica Migdałowa i kolejne nowopowstałe w jej sąsiedztwie to my jako mieszkańcy nie wyobrażamy sobie jak ta droga będzie wyglądała za 2-3 lata. Dodatkowo brak chodnika na tej ulicy uniemożliwia bezpieczne poruszanie się pieszych. Sam wjazd z ulicy Szkolnej w Leśną też pozostawia wiele do życzenia. Znajduje się na zakręcie, jest ograniczona widoczność, usytuowany jest „pod górkę” co powoduje dodatkowe utrudnienia w okresie zimowym. Jest tak wąsko, że ciężko mieszczą się dwa auta, które chcą jednocześnie wjechać i wyjechać.

Pomijam fakt, że jak auto ciężarowe chce wyjechać z ulicy Leśnej to blokuje się cały ruch na Szkolnej. Zdecydowanie wnioskuję, by nowo powstałe osiedle miało bezpośrednie połączenie z ulicą Szkolną. Nowa ulica z brakiem ograniczeń w zabudowie stwarza większe możliwości projektowe; można wybudować chodniki, zachować pełną szerokość drogi dojazdowej, a przede wszystkim zwiększyć bezpieczeństwo.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ulica Leśna jest drogą publiczną, zatem jest drogą ogólnodostępną. Warunkiem funkcjonowania struktur mieszkaniowych jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej. W przedmiotowej sprawie dojazd do już istniejącego osiedla i częściowo nowoprojektowanego odbywać się będzie między innymi przez ul. Leśną. Należy zwrócić uwagę, że założenie projektowe ma na celu sprawne skomunikowanie przedmiotowego terenu, dlatego też ul. Klonowa będzie kontynuowana jako droga publiczna, która łączy się z ulicą Bukową i Dębową, a te z kolei bezpośrednio z drogą powiatową, ul. Szkolną. Wobec powyższego obawy o nadmierne obciążenie ul. Leśnej są nieuzasadnione. Z racjonalnego punktu widzenia, mieszkańiec będzie wybierał dojazd do posesji najkrótszą drogą z ul. Szkolnej, zatem nieuzasadnione jest twierdzenie, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie przez ulicę Leśną.

9. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

Zgłaszamy nasze uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Leśnej, ul. Szkolnej i ul. Bukowej.

Zapisany w par. 12 ust. 3 projektu uchwały zakaz bezpośredniego włączenia drogi KDW-11 do drogi powiatowej nr 2400P - ul. Szkolna spowoduje znaczące zwiększenie natężenia ruchu na ul. Leśnej; mieszkańcy wszystkich działek przy drogach wewnętrznych połączonych z KDW-11 będą dojeżdżali do ul. Szkolnej ulicą Leśną - najkrótsza droga wyjazdu w kierunku centrum Rokietnicy i S11. Biorąc pod uwagę jednoczesną dynamiczną rozbudowę osiedla po przeciwnej stronie ul. Leśnej (rejon ulic Orzechowej, Migdałowej, Czeremchowej), proponowane rozwiązanie uniemożliwi sprawny wyjazd z osiedli, ulica Leśna będzie zakorkowana.

Ponadto, podczas trwania budów na wszystkich działkach położonych przy drogach wewnętrznych połączonych z KDW-11, ciężki sprzęt budowlany będzie miał możliwość dojazdu do działki wyłącznie

ulicą Leśną, co przy docelowej liczbie kilkudziesięciu działek w tym rejonie, spowoduje zniszczenie nawierzchni ul. Leśnej oraz będzie zagrażało bezpieczeństwu pieszych poruszających się ul. Leśną. Wnioskujemy o modyfikację projektu poprzez włączenie drogi KDW-11 bezpośrednio do drogi powiatowej nr 2400P - ul. Szkolna.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ulica Leśna jest drogą publiczną, zatem jest drogą ogólnodostępną. Warunkiem funkcjonowania struktur mieszkaniowych jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej. W przedmiotowej sprawie dojazd do już istniejącego osiedla i częściowo nowoprojektowanego odbywać się będzie między innymi przez ul. Leśną. Należy zwrócić uwagę, że założenie projektowe ma na celu sprawne skomunikowanie przedmiotowego terenu, dlatego też ul. Klonowa będzie kontynuowana jako droga publiczna, która łączy się z ulicą Bukową i Dębową, a te z kolei bezpośrednio z drogą powiatową, ul. Szkolną. Wobec powyższego obawy o nadmierne obciążenie ul. Leśnej są nieuzasadnione. Z racjonalnego punktu widzenia, mieszkaniec będzie wybierał dojazd do posesji najkrótszą drogą z ul. Szkolnej, zatem nieuzasadnione jest twierdzenie, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie przez ulicę Leśną.

10. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

Wnoszę uwagi do przedstawionego planu. Nie zgadzam się aby nowo powstałe osiedle pomiędzy ul. Leśną a Bukową miało swój ciąg komunikacyjny ulicą Leśną. Leśna nie jest przystosowana do takiego natężenia ruchu. Już teraz jest tak dużo aut, że nie da się swobodnie poruszać tą ulicą zwłaszcza w godzinach rannych i popołudniowych. Auta dostarczające materiały budowlane na kolejne budowy dewastują ulicę. Jeżeli teraz będą miały zaopatrywać znacznie większy obszar aniżeli ulica Migdałowa i kolejne nowopowstałe w jej sąsiedztwie to my jako mieszkańcy nie wyobrażamy sobie jak ta droga będzie wyglądała za 2-3 lata. Dodatkowo brak chodnika na tej ulicy uniemożliwia bezpieczne poruszanie się przez pieszych. Sam wjazd z ulicy szkolnej w leśną też pozostawia wiele do życzenia, znajduje się na zakręcie, jest tak wąski że ciężko mieszczą się dwa auta, które chcą jednocześnie wjechać i wyjechać. Pomijam fakt, że jak auto ciężarowe chce wyjechać z ulicy tej to blokuje się cały ruch na Szkolnej. Wnoszę by nowo powstałe osiedle miało bezpośrednie połączenie z ulicą Szkolną.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ulica Leśna jest drogą publiczną, zatem jest drogą ogólnodostępną. Warunkiem funkcjonowania struktur mieszkaniowych jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej. W przedmiotowej sprawie dojazd do już istniejącego osiedla i częściowo nowoprojektowanego odbywać się będzie między innymi przez ul. Leśną. Należy zwrócić uwagę, że założenie projektowe ma na celu sprawne skomunikowanie przedmiotowego terenu, dlatego też ul. Klonowa będzie kontynuowana jako droga publiczna, która łączy się z ulicą Bukową i Dębową, a te z kolei bezpośrednio z drogą powiatową, ul. Szkolną. Wobec powyższego obawy o nadmierne obciążenie ul. Leśnej są nieuzasadnione. Z racjonalnego punktu widzenia, mieszkaniec będzie wybierał dojazd do posesji najkrótszą drogą z ul. Szkolnej, zatem

nieuzasadnione jest twierdzenie, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie przez ulicę Leśną.

11. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

Wnoszę uwagi do przedstawionego planu. Nie zgadzam się aby nowo powstałe osiedle pomiędzy ul. Leśna a Bukową miało swój ciąg komunikacyjny ulicą Leśną .

Ulica Leśna w Rokietnicy ma na całym odcinku utwardzonym, status PIESZOJEZDNI, który już teraz jest często nieprzestrzegany przez kierujących pojazdami (głównie pracownicy budowlani, pracujący na okolicznych budowach).

Ulica Leśna nie jest przystosowana do takiego natężenia ruchu. Już teraz jest tak dużo aut, że nie da się swobodnie poruszać tą ulicą zwłaszcza w godzinach rannych i popołudniowych. Nie ma pobocza, chodnika, a sama szerokość ledwie wystarcza na wyminięcie się dwóch samochodów osobowych.

Auta dostarczające materiały budowlane na kolejne budowy dewastują ulicę. Jeżeli teraz będą miały zaopatrywać znacznie większy obszar aniżeli ulica Migdałowa i kolejne nowopowstałe w jej sąsiedztwie to my jako mieszkańcy nie wyobrażamy sobie jak ta droga będzie wyglądała za 2-3 lata. Dodatkowo brak chodnika na tej ulicy uniemożliwia bezpieczne poruszanie się pieszych. Sam wjazd z ulicy Szkolnej w Leśną też pozostawia wiele do życzenia. Znajduje się na zakręcie, jest ograniczona widoczność, usytuowany jest „pod górkę” co powoduje dodatkowe utrudnienia w okresie zimowym. Jest tak wąsko, że ciężko mieszczą się dwa auta, które chcą jednocześnie wjechać i wyjechać.

Pomijam fakt, że jak auto ciężarowe chce wyjechać z ulicy Leśnej to blokuje się cały ruch na Szkolnej. Zdecydowanie wnioskuję, by nowo powstałe osiedle miało bezpośrednie połączenie z ulicą Szkolną. Nowa ulica z brakiem ograniczeń w zabudowie stwarza większe możliwości projektowe; można wybudować chodniki, zachować pełną szerokość drogi dojazdowej, a przede wszystkim zwiększyć bezpieczeństwo.

Rozstrzygnięcie: uwaga częściowo nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ulica Leśna jest drogą publiczną, zatem jest drogą ogólnodostępną. Warunkiem funkcjonowania struktur mieszkaniowych jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej. W przedmiotowej sprawie dojazd do już istniejącego osiedla i częściowo nowoprojektowanego odbywać się będzie między innymi przez ul. Leśną. Należy zwrócić uwagę, że założenie projektowe ma na celu sprawne skomunikowanie przedmiotowego terenu, dlatego też ul. Klonowa będzie kontynuowana jako droga publiczna, która łączy się z ulicą Bukową i Dębową, a te z kolei bezpośrednio z drogą powiatową, ul. Szkolną. Wobec powyższego obawy o nadmierne obciążenie ul. Leśnej są nieuzasadnione. Z racjonalnego punktu widzenia, mieszkańiec będzie wybierał dojazd do posesji najkrótszą drogą z ul. Szkolnej, zatem nieuzasadnione jest twierdzenie, że obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie przez ulicę Leśną.

§ 2

Uwagi wniesione do planu podczas ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, w dniach od 12.12.2017 r. do 17.01.2018 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 02.02.2018 r. wpłynęły 2 uwagi:

1. Uwaga - Chronos Development**Treść uwagi:**

Dotyczy działek nr ewid. nr 966/19; 966/20; 966/22; 966/23; 966/24; 966/26; 966/37; 966/38; 966/39; 966/6; 966/5 stanowiących własność Chronos Development sp. z o.o. sp. k. - zwana dalej „Spółką”.

Działając w imieniu i na rzecz Spółki, stosownie do art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2017 poz.1073, zwanej dalej u.p.z.p.), przedkładając poniższe uwagi do:

§ 4 pkt 3) lit. b) oraz § 12 pkt 3) w zakresie kwalifikacji wyznaczonego układu dróg wewnętrznych oraz ich sposobu powiązania z drogami publicznymi;

§ 10 ust.2 pkt 1) oraz § 15 pkt 11) w zakresie określenia minimalnej powierzchni dla działek budowlanych pod zabudowę jednorodziną, wnosimy o zmianę projektu zagospodarowania i ponownie czynności, stosownie do art. 19 w/w ustawy, umożliwiających wprowadzenie zapisów odpowiadających prawu.

Przedmiotem uwag są następujące kolejne zapisy projektu planu, i tak:

1. Do § 4 pkt 3) lit. b) w brzmieniu:

„W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:(-)

3. tereny komunikacji (-)

b) drogi wewnętrzna, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW- 4, KDW-5 ”

Wnosimy o uchylenie zapisu i wprowadzenie klasyfikacji jak dla dróg publicznych tj. KDD

Na wstępie uprzejmie przypominam, iż zasady podziału pod układ komunikacyjny na terenie działek należących do Wnioskodawcy, był wynikiem kompromisu zawartego pomiędzy Spółką a Gminą Rokietnica.

W wyniku ustaleń na spotkaniach z Wójtem oraz przedstawicielami wydziału Urbanistyki Gminy Rokietnica, Spółka zgodziła się na poszerzenie z 8m do 10m szerokości dróg, jak również poprowadzenia drogi (obecnie oznaczonej jako KDW-11) przez własny teren, ograniczając tym samym - pozostającą po wydzieleniu układu komunikacyjnego - powierzchnię planowaną do zabudowy.

Również podkreślenia wymaga, iż w dotychczasowych rozmowach o kształcie planu nie było mowy o tym, iż wydzielony układ komunikacyjny ma mieć status drogi wewnętrznej. W naszej ocenie Gmina opracowując obecny projekt planu miejscowego w zakresie zakwalifikowania układu drogowego w kategorii dróg wewnętrznych, przekroczyła granice władztwa planistycznego gminy, wywodzonego z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem ingerencja w prawo własności skarżących, w stopniu w jakim ma to miejsce w zaskarżonej uchwale, jest zbyt daleko idąca i niezasadniona. Jak wynika z części rysunkowej projektu planu, z całkowicie niezasadnionych przyczyn - na terenie należącej do Spółki Chronos Development - Gmina zaprojektowała układ komunikacyjny jako układ dróg wewnętrznych, po za KDD-5. Wskazać wypada, iż zasada proporcjonalności, regulowana w art. 31 ust. 3 Konstytucji, wprowadza warunek ustawowej formy ograniczenia i nienaruszenia istoty prawa. Ponadto ustawodawca każe porównać dolegliwość, którą niesie ze sobą ograniczenie w korzystaniu z prawa własności, z wartością, dla której ograniczenie jest wprowadzane. Obecne zapisy projektu planu powodują zdecydowane różnicowanie sytuacji prawnej Spółki od sytuacji prawnej pozostałych właścicieli terenów objętych projektem planu.

Podkreślić w tym miejscu należy, że planowany na terenie Spółki układ dróg nie należy do dróg publicznych, w rozumieniu art. 1, art. 2 i art. 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Drogą publiczną jest bowiem droga zaliczona na podstawie powołanej ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami

określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych (art. 1 powołanej ustawy). Przepis art. 7 ust. 1 tej ustawy stanowi, iż do dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych. Natomiast - w myśl art. 8 ust. 1 ustawy o drogach publicznych - drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi.

W ustawie o drogach publicznych występuje więc podstawowy podział na drogi publiczne (krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne) oraz na drogi wewnętrzne. Pojęcia drogi wewnętrznej używa prawodawca także w art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podnieść należy, że przyjęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozwiązania polegającego na przeznaczeniu określonego terenu pod drogę wewnętrzną oznacza, że teren ten nadal pozostaje własnością jego dotychczasowego właściciela. Jednocześnie takie przeznaczenie skutkuje tym, że na terenie będzie mogła być zrealizowana tylko droga wewnętrzna. Stanowi to niewątpliwie ograniczenie prawa własności Spółki. Wprowadzie przeznaczenie określonego terenu pod drogi wewnętrzne nie pozbawia właściciela prawa własności, tak jak ma to miejsce w przypadku przeznaczenia terenu pod drogi publiczne, to nie oznacza to jeszcze, że konsekwencje takiego przeznaczenia pozostaną w zgodzie z zasadą proporcjonalności (por. wyrok NSA z dnia 31.02.2013 r. II OSK 2518/12, dostępne na www.orzeczenia.nsa.gov.pl).

Zwrócić należy także szczególną uwagę na ważką z punktu widzenia prawnych interesów Wnioskodawcy różnicę pomiędzy ustaleniami planu, którymi nieruchomości przeznacza się pod drogi wewnętrzne, a ustaleniami planu, którymi nieruchomości przeznacza się pod drogi publiczne.

W przypadku ustaleń planu miejscowego, którymi przeznacza się nieruchomości pod drogi publiczne, nie ma wątpliwości, że mogą one być wyłączone, zaś w przypadku ustaleń planu, którymi przeznacza się nieruchomości pod drogi wewnętrzne, takie wątpliwości istnieją.

Interes prawny właściciela nieruchomości przeznaczonej pod drogę publiczną jest przy tym lepiej chroniony niż interes prawny właściciela nieruchomości przeznaczonej pod drogę wewnętrzną. Gdy ta ostatnia jest w sposób nieograniczony połączona z systemem dróg publicznych, właściciel nieruchomości musi nie tylko godzić się na powszechne korzystanie z jego nieruchomości, ale także utrzymywać nieruchomość swoim kosztem jako drogę (art. 8 ust. 2 ustawy o drogach publicznych) (por. wyrok WSA w Białymstoku z dnia 21 lipca 2016 r. sygn. akt II SA/Bk 182/16, Lex nr 2099503). Natomiast w przypadku przeznaczenia nieruchomości pod drogę publiczną, w razie urządzenia drogi publicznej właściciel otrzyma odszkodowanie za utratę własności. W przedmiotowej sprawie mamy bez wątpienia z taką sytuacją. Jak już wcześniej wskazano, nie znane są pobudki, jakimi kierowała się Gmina przy ustaleniu kwalifikacji układu drogowego. Podkreślenia wymaga także i to, iż na skutek ustaleń w toku sporządzania planu - przyjęto dla wszystkich planowanych na terenie objętych planem dróg identyczne parametry ich szerokości tj. 10 m i „zawrotek” na sięgaczach -16 m. Tym samym, za całkowicie nieuprawnioną należy uznać subiektywną oceną w dokonywaniu klasyfikacji ich kategorii, przy przyjęciu analogicznych parametrów dla wydzielanych dróg na obszarze planu. Ponownej oceny wymaga zatem okoliczność czy droga określona w zaskarżonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako droga wewnętrzna z praktycznego punktu widzenia nie będzie pełniła rolę drogi publicznej i czy w sprawie nie doszło do zachwiania równowagi pomiędzy koniecznością zapewnienia interesu ogółu oraz jednostki, nadto czy Spółka nie będzie zmuszona do poniesienia zbyt daleko idących ciężarów. Zwrócić tutaj należy uwagę na okoliczność, iż np. fragment układu drogowego oznaczonego w projekcie planu jako KDW4 będzie obsługiwała mieszkańców 42 domów jednorodzinnych, zatem w prostym porównaniu do ulicy KDD 4 - obsługującej aktualnie 6 działek; czy KDD-2 - obsługującej 8 działek, oczywistym jest, iż nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia, przyjmowanie dla układu drogowego na terenie należącym do Spółki tego typu kategoryzacji dróg. Co

prawda obowiązujące przepisy prawa nie wprowadzają wymogu uzasadnienia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jednak organ zarówno w toku postępowania planistycznego winien wykazać, iż wykonując swoje uprawnienia nie nadużył ich oraz że podjęte w planie ustalenia mieszczą się w granicach przyznanych uprawnień.

W niniejszej sprawie Gmina Rokietnica nie wskazała żadnego argumentu, który mógłby stanowić o niezbędności takiego przeznaczenia nieruchomości skarżących.

Nie wskazała wobec tego konieczności ochrony innej wartości, która obok prawa własności winna zostać uwzględniona na tle art. i ust. 2 u.p.z.p.

Zważywszy, iż zaprojektowany w/w układ komunikacyjny będzie pełnił de facto funkcję drogi ogólnodostępnej należy uznać, że Gmina przekroczyła granice władztwa planistycznego gminy, wywodzonego z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem ingerencja w prawo własności skarżących, w stopniu w jakim ma to miejsce w wyłożonym projekcie planu, jest zbyt daleko idąco i nieuzasadniona i narusza powołaną wyżej konstytucyjną zasadę proporcjonalności.

2. do § 10 ust.2 pkt 1) w brzmieniu:

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

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie wolnostojącej” w związku z § 15 pkt 11 w brzmieniu:

„ z zastrzeżeniem pkt 12, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 600 m², przy czym nie dotyczy to terenów wydzielanych pod infrastrukturę techniczną”

Wnosimy o uchylenie tych zapisów i wprowadzenie zapisu o minimalnej powierzchni działki na poziomie 500m². Jak wskazano we wstępie, Spółka - w trakcie trwającej procedury planistycznej - w wyniku ustaleń z Gminą Rokietnica wyraziła zgodę na poszerzenie z 8m do m szerokości dróg 10m planowanych do obsługi komunikacyjnej terenu, zmniejszając tym samym - pozostającą po wydzieleniu układu komunikacyjnego - powierzchnię planowaną do zabudowy.

Ustępstwo na rzecz Gminy wiąże się z tym, iż aby osiągnąć planowany przez Spółkę poziom powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek musi wynieść 500m².

Przy zachowaniu pozostały wskaźników przyjętych w projekcie planu dla jednostek MN, w szczególności powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej - obie na poziomie 25% - Spółka przy założeniu minimalnej powierzchni działek 600m², pozbawiona by była możliwości realizacji 18 domów jednorodzinnych z planowanych do realizacji budynków, co oznaczałoby stratę finansową dla spółki. Ponadto wskazać wypada, na co zwrócono już wyżej uwagę, iż Spółka posiada ostateczną decyzję Wójta Rokietnica na budowę 24 domów jednorodzinnych, zatem Gminie był wiadomy zamiar inwestycyjny Wnioskodawcy, bowiem do dokumentacji postępowania o ustalenie warunków zabudowy została dołączona poniższa koncepcja zagospodarowania (nota bene - uwzględniająca na tym terenie planowany przez Gminę fragment układu komunikacyjnego).

Jest oczywistym, iż Spółka Chronos Development uzyskując pozwolenie na budowę, będzie je realizowała na zasadach określonych w w/w decyzji Wójta Rokietnicy Nr RG.6730.349.2016 o warunkach zabudowy. Tym samym zasadnym uwzględnienie w obecnych pracach planistycznych faktu realizacji 24 budynków i zagospodarowania terenu tak, aby ustalenia planistyczne nie ograniczały dalszych zamiarów inwestycyjnych Spółki, o których Gmina była na bieżąco informowana i na które wyrażała zgodę, co potwierdza w/w decyzja o warunkach zabudowy. Fakt wydania decyzji o warunkach zabudowy winien być bez wątplenia poddany analizie na etapie końcowych prac nad planem miejscowym tym bardziej, iż organ ten prowadzi ewidencję wydanych przez siebie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Uprzejmie przypominam raz jeszcze, iż uzgodnienia w zakresie

„ustąpienia” przez Spółkę części terenu na rzecz realizacji układu drogowego - który miał być układem dróg publicznych i których teren po wydzieleniu miał być przekazany na własność Gminy za niską cenę - dotyczyły także akceptacji przedstawianych przez Wnioskodawcę koncepcji zagospodarowania dla całego osiedla domów w poniższym kształcie. Natomiast jak wynika z obecnie przedstawionego projektu planu. Gmina nie dotrzymuje dokonanych wcześniej ustaleń, naruszając w istotny sposób interes prawny Spółki. Obecne zapisy projektu planu - w szczególności w zakresie kwalifikacji układu drogowego w kategorii dróg wewnętrznych i zakazu obsługi komunikacyjnej z ul. Szkolnej oraz zwiększenia powierzchni nowo powstałych działek do 600m² - powodują zdecydowane różnicowanie sytuacji prawnej Spółki w aspekcie możliwości zabudowy działek, mimo przyjętej koncepcji nałożenia wprowadzenia na w/w terenach funkcji zabudowy jednorodzinnej. Zwrócić także należy uwagę, iż w północnej części planu m.in. na terenie jednostek MN-2, MN-3 i MN-4 znajduje się liczne działki o powierzchni 300 - 400 m², zatem ustalenie na terenie Wnioskodawcy powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o wielkości 500m² w żadnym stopniu nie spowoduje nieproporcjonalnej możliwości zwiększenia intensywności zabudowy.

Gmina wskazując w „wykazie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” powołała się na studium uwarunkowań wskazując iż działki budowlane należy kształtować tak aby możliwe było wpisanie na niej prostokąta o wymiarach 14x18m. Poniższy rysunek wskazuje, że projektowany parametr powierzchni działki na poziomie 540m² (20m x 27m) również spełnia zapisy studium.

Jednocześnie planowana na wnioskowanym terenie zabudowa, która zgodnie z koncepcją inwestora oraz w porozumieniu z gminą uzyskała warunki zabudowy a następnie pozwolenie na budowę zawiera parametry z powrodeniem wystarczające dla atrakcyjnej zabudowy budynku o szerokości frontu 12,60m i głębokości budynku 10m na działce o powierzchni zbliżonej do 504m².

W świetle powyższego niezrozumiałe jest dlaczego Gmina traktuje inaczej drogę KDW-1, która zakończona jest nawrotką a inaczej drogi KDW-2, KDW-3, KDW-4 które mają układ pętli i zajmują szeroki pas ziemi ograniczając zarówno powierzchnie działek budowlanych oraz ograniczając liczbę budynków a także generuje koszty związane z urządzeniem tych dróg dla przyszłych mieszkańców gminy Rokietnica. Aby ograniczyć negatywne skutki ustanowienia szerokości dróg wewnętrznych na 10m wnioskujemy o zakończenie w/w dróg nawrotkami wg poniższej koncepcji a w konsekwencji rezygnacji z koncepcji pętli. Gmina, jako jednostka samorządu terytorialnego, zgodnie z art. 163 Konstytucji, wykonuje zadania publiczne i na jej organach ciąży przewidziany w art. 32 ust. 1 Konstytucji obowiązek równego traktowania wszystkich podmiotów przez władze publiczne.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczające prawo własności podlegają zatem ocenie z punktu widzenia zachowania zasady równości, w tym istnienia uzasadnionych kryteriów różnicowania sytuacji prawnej poszczególnych adresatów norm prawnych.

Ograniczenie właścicieli w ich prawie własności, uzasadnia tylko cel publiczny, ale także tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 1 pkt 7 u.p.z.p. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe” (zob. wyrok NSA z dnia 9 lutego 2010 r. sygn. akt II OSK 1959/09 cbsa).

3. § 15 pkt 3) w brzmieniu:

„W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolem i numerami porządkowymi: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15,

MN-16, MN-17, MN 18 ustala się:

3) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: Zapis o ilości dopuszczalnych obiektów na działce nie ma żadnego oparcia w przepisach prawa. Wprawdzie na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, jednak konieczność ustalenia ograniczenia możliwości zabudowy działki musi znajdować uzasadnienie w szczegółowych, wynikających z konkretnej sytuacji, okolicznościach (por. wyroki WSA we Wrocławiu z 14 października 2015 r. II SA/Wr 580/15 oraz z 20 listopada 2015 r. II SA/Wr 651/15). Realizacja założenia o ograniczeniu w zabudowie jest natomiast możliwa na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., przy wykorzystaniu określonych w tym przepisie wskaźników zagospodarowania terenu, takich jak maksymalna i minimalna intensywność zabudowy czy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, albo maksymalna wysokość zabudowy, jak również przez fakultatywne uprawnienie do określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Należy także mieć na uwadze, że akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy, nie może naruszać przepisów aktu wyższego rzędu, jakim jest ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Tym samym nie może ograniczać uprawnień właścicielskich wynikających z art. 4 tej ustawy, zgodnie z którym każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Skoro natomiast w niniejszej sprawie nie wykazano, że celu, jakim jest ochrona ładu przestrzennego, nie można osiągnąć w inny sposób, to przyjęć należy, że omawiane ograniczenia w zabudowie nie pozostają w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których je ustanowiono. Jednoznacznie można przyjąć iż powyższy zapis jest krzywdzący z uwagi na w/w wspomniane już negocjacje po stronie Spółki Chronos Development z Gminą na etapie Warunków zabudowy dla omawianego terenu oraz przedstawiania koncepcji zabudowy dla całego przedsięwzięcia Inwestycyjnego.

4. do § 17 pkt 1.

Dodatkowo w II wyłożeniu Gmina wprowadziła tereny oznaczone symbolem MN/U.

Dlatego wnioskujemy o wprowadzenie na terenie działki 966/5 takiego samego terenu MN/U terenu z drogą oznaczoną symbolem KWD-5.

Spółka - będąca właścicielem działek nr 966/19; 966/20; 966/22; 966/23; 966/24; 966/26; 966/37; 966/38; 966/39; 966/6; 966/5, ma prawo oczekiwać - mając na uwadze zasadę zaufania do działań organów (w tym przypadku organu samorządowego) - iż gmina stanowiąc i stosując prawo, nie stworzy swoistej pułapki i aby właściciele terenów objętych planem mogli układać swoje sprawy w zaufaniu tak, aby nie narażać się na prawne skutki, których nie można było przewidzieć w momencie podejmowania działań (tj. w momencie zakupu działek), na co zwracano wielokrotnie uwagę w ukształtowanym orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego).

Reasumując, wnosimy o wnikliwe rozważenie naszych uwag i ich uwzględnienie, a w konsekwencji wprowadzenie zmian w zapisach projektu planu.

Rozstrzygnięcie: Uwaga 1, 2, 3, 4 nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Ad. 1. Projekt planu ma za zadanie uporządkować obecnie zagospodarowywany teren oraz zabezpieczyć teren pod obsługę komunikacyjną. W związku z tym, że wyznaczenie dróg publicznych w planach miejscowych wiąże się z kosztami wykupu gruntu oraz późniejszą budową dróg, a następnie ich utrzymaniem, a gmina ma ograniczony budżet, w przedmiotowym projekcie planu wyznaczono główny szkielet komunikacyjny stanowiący drogi publiczne, do którego należy dowiązać

sięć dróg wewnętrznych. W przyszłości gmina jeśli będzie dysponowała odpowiednimi środkami prawdopodobnie będzie zainteresowana przejęciem dróg wewnętrznych. Podczas negocjacji związanych z zagospodarowaniem terenu nigdy nie ustalano, które z dróg będą drogami publicznymi. Projekt planu swym zasięgiem obejmuje dwa plany miejscowe: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (uchwała XXXVI/200/1997); Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (uchwała XXVIII/284/2000), w których wyznaczono drogi publiczne nadając im kategorie. Ponadto istniejące drogi są objęte uchwałą Rady Gminy Rokietnica nadającą im status dróg publicznych, zatem w procedowanym planie miejscowym należy utrzymać stan istniejący. Dekategoryzacja bez wcześniejszej uchwały Rady Gminy o byłaby naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. Ponadto w większości wyznaczone drogi publiczne należą do gminy.

Należy w tym miejscu podkreślić, iż po pierwszym wyłożeniu zmieniono wewnętrzny ciąg komunikacyjny mający na celu zbierać ruch z projektowanego przez Chronos Development osiedla na drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-5. Wobec powyższego niewątpliwie należy uznać zmianę za wyjście naprzeciw inwestorowi.

Ad.2. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, na terenach oznaczonych symbolem MN w pierwszej strefie urbanizacji, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej działki budowlane należy kształtować tak aby możliwe było wpisanie na niej prostokąta o wymiarach 14x18 m. Biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy prawa regulujące odległość bryły budynku od granic działki oraz linie zabudowy należy przyjąć, że minimalna powierzchnia działki budowlanej umożliwiająca lokalizację bryły o ww. parametrach wynosi 600 mkw.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca umożliwił w zakresie władztwa planistycznego regulację w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Przedmiotowy teren zlokalizowany jest w otoczeniu terenów charakteryzujących się ekstensywną zabudową stąd uznano, że w ramach strefowania zabudowa zasadne będzie ustalenie powierzchni minimalnie wydzielanych działek budowlanych na poziomie 600 m².

Ad.3. Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Ograniczenie liczby budynków na działce budowlanej stanowi ustalenie w zakresie ładu przestrzennego.

Należy w tym miejscu przytoczyć wyrok II SA/Gd 649/15:

„Zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz.U. z 2015, poz. 199), zwanej dalej u.p.z.p., przez działkę budowlaną należy rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Nacisk tej definicji z punktu widzenia celów planowania i zagospodarowania przestrzennego realizowanych w toku procesu inwestycyjnego położony jest na spełnianie wymogów realizacji obiektów budowlanych wynikających z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Takim podstawowym aktem prawa miejscowego współkształtującym sposób wykonywania prawa własności jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jego postanowienia wraz z innymi przepisami prawa mogą ograniczać właścicieli w wykonywaniu przysługującego im prawa własności poprzez różnego rodzaju warunki ustanowione zgodnie z prawem. Jednym z takiego rodzaju warunków jest dopuszczalne ograniczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego na jednej działce.”

2. Uwaga - osoba fizyczna

Treść uwagi:

Działając w imieniu spółki Chronos Development sp. z o.o. 1 sp. k. jako prezes zarządu komplementariusza składam poniższe uwagi do II wyłożenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Leśnej, Szkolnej i Bukowej.

Dotyczy działek nr ewid. nr 966/19; 966/20; 966/22; 966/23; 966/24; 966/26; 966/37; 966/38; 966/39; 966/6; 966/5 stanowiących własność Chronos Development sp. z o.o. sp. k. - zwana dalej „Spółką”. Działając w imieniu i na rzecz Spółki, stosownie do art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2017 poz.1073, zwanej dalej u.p.z.p.), przedkładając poniższe uwagi do:

§ 4 pkt 3) lit. b) oraz § 12 pkt 3) w zakresie kwalifikacji wyznaczonego układu dróg wewnętrznych oraz ich sposobu powiązania z drogami publicznymi;

§ 10 ust.2 pkt 1) oraz § 15 pkt 11) w zakresie określenia minimalnej powierzchni dla działek budowlanych pod zabudowę jednorodziną wnosimy o zmianę projektu zagospodarowania i ponowne czynności, stosownie do art. 19 w/w ustawy, umożliwiających wprowadzenie zapisów odpowiadających prawu.

Przedmiotem uwag są następujące kolejne zapisy projektu planu, i tak:

1. Do § 4 pkt 3) lit. b) w brzmieniu:

„W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:(-)

3. tereny komunikacji (-)

b) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu numerami porządkowymi i symbolem: KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4, KDW-5 "

Wnosimy o uchylenie zapisu i wprowadzenie klasyfikacji jak dla dróg publicznych tj. KDD

Na wstępie uprzejmie przypominam, iż zasady podziału pod układ komunikacyjny na terenie działek należących do Wnioskodawcy, był wynikiem kompromisu zawartego pomiędzy Spółką a Gminą Rokietnica.

W wyniku ustaleń na spotkaniach z Wójtem oraz przedstawicielami wydziału Urbanistyki Gminy Rokietnica, Spółka zgodziła się na poszerzenie z 8m do 10m szerokości dróg, jak również poprowadzenia drogi (obecnie oznaczonej jako KDW-11) przez własny teren, ograniczając tym samym - pozostającą po wydzieleniu układu komunikacyjnego - powierzchnię planowaną do zabudowy.

Również podkreślenia wymaga, iż w dotychczasowych rozmowach o kształcie planu nie było mowy o tym, iż wydzielony układ komunikacyjny ma mieć status drogi wewnętrznej. W naszej ocenie Gmina opracowując obecny projekt planu miejscowego w zakresie zakwalifikowania układu drogowego w kategorii dróg wewnętrznych, przekroczyła granice władztwa planistycznego gminy, wywodzonego z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem ingerencja w prawo własności skarżących, w stopniu w jakim ma to miejsce w zaskarżonej uchwale, jest zbyt daleko idąca i nieuzasadniona. Jak wynika z części rysunkowej projektu planu, z całkowicie nieuzasadnionych przyczyn - na terenie należącej do Spółki Chronos Development - Gmina zaprojektowała układ komunikacyjny jako układ dróg wewnętrznych, po za KDD-5. Wskazać wypada, iż zasada proporcjonalności, regulowana w art. 31 ust. 3 Konstytucji, wprowadza warunek ustawowej formy ograniczenia i nienaruszania istoty prawa. Ponadto ustawodawca każe porównać dolegliwość, którą niesie ze sobą ograniczenie w korzystaniu z prawa własności, z wartością, dla której ograniczenie jest wprowadzane. Obecne zapisy projektu planu powodują zdecydowane różnicowanie sytuacji prawnej Spółki od sytuacji prawnej pozostałych właścicieli terenów objętych projektem planu.

Podkreślić w tym miejscu należy, że planowany na terenie Spółki układ dróg nie należy do dróg publicznych, w rozumieniu art. 1, art. 2 i art. 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Drogą publiczną jest bowiem droga zaliczona na podstawie powołanej ustawy do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych (art. 1 powołanej ustawy). Przepis art. 7 ust. 1 tej ustawy stanowi, iż do dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych. Natomiast - w myśl art. 8 ust. 1 ustawy o drogach publicznych - drogi, drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg są drogami wewnętrznymi.

W ustawie o drogach publicznych występuje więc podstawowy podział na drogi publiczne (krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne) oraz na drogi wewnętrzne. Pojęcia drogi wewnętrznej używa prawodawca także w art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Podnieść należy, że przyjęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozwiązania polegającego na przeznaczeniu określonego terenu pod drogę wewnętrzną oznacza, że teren ten nadal pozostaje własnością jego dotychczasowego właściciela. Jednocześnie takie przeznaczenie skutkuje tym, że na terenie będzie mogła być zrealizowana tylko droga wewnętrzna. Stanowi to niewątpliwie ograniczenie prawa własności Spółki. Wprawdzie przeznaczenie określonego terenu pod drogi wewnętrzne nie pozbawia właściciela prawa własności, tak jak ma to miejsce w przypadku przeznaczenia terenu pod drogi publiczne, to nie oznacza to jeszcze, że konsekwencje takiego przeznaczenia pozostaną w zgodzie z zasadą proporcjonalności (por. wyrok NSA z dnia 31.02.2013 r. II OSK 2518/12, dostępne na www.orzeczenia.nsa.gov.pl).

Zwrócić należy także szczególną uwagę na ważką z punktu widzenia prawnych interesów Wnioskodawcy różnicę pomiędzy ustaleniami planu, którymi nieruchomości przeznacza się pod drogi wewnętrzne, a ustaleniami planu, którymi nieruchomości przeznacza się pod drogi publiczne.

W przypadku ustaleń planu miejscowego, którymi przeznacza się nieruchomości pod drogi publiczne, nie ma wątpliwości, że mogą one być wyłączone, zaś w przypadku ustaleń planu, którymi przeznacza się nieruchomości pod drogi wewnętrzne, takie wątpliwości istnieją.

Interes prawny właściciela nieruchomości przeznaczonej pod drogę publiczną jest przy tym lepiej chroniony niż interes prawny właściciela nieruchomości przeznaczonej pod drogę wewnętrzną. Gdy ta ostatnia jest w sposób nieograniczony połączona z systemem dróg publicznych, właściciel nieruchomości musi nie tylko godzić się na powszechne korzystanie z jego nieruchomości, ale także utrzymywać nieruchomość swoim kosztem jako drogę (art. 8 ust. 2 ustawy o drogach publicznych) (por. wyrok WSA w Białymstoku z dnia 21 lipca 2016 r. sygn. akt II SA/Bk 182/16, Lex nr 2099503). Natomiast w przypadku przeznaczenia nieruchomości pod drogę publiczną, w razie urządzenia drogi publicznej właściciel otrzyma odszkodowanie za utratę własności. W przedmiotowej sprawie mamy bez wątpienia z taką sytuacją. Jak już wcześniej wskazano, nie znane są pobudki, jakimi kierowała się Gmina przy ustaleniu kwalifikacji układu drogowego. Podkreślenia wymaga także i to, iż na skutek ustaleń w toku sporządzania planu - przyjęto dla wszystkich planowanych na terenie objętych planem dróg identyczne parametry ich szerokości tj. 10 m i „zawrotek” na sięgaczach -16 m. Tym samym, za całkowicie nieuprawnioną należy uznać subiektywną ocenę w dokonywaniu klasyfikacji ich kategorii, przy przyjęciu analogicznych parametrów dla wydzielanych dróg na obszarze planu. Ponownej oceny wymaga zatem okoliczność czy droga określona w zaskarżonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako droga wewnętrzna z praktycznego punktu widzenia nie będzie pełniła rolę drogi publicznej i czy w sprawie nie doszło do zachwiania równowagi pomiędzy koniecznością zapewnienia interesu ogółu oraz jednostki, nadto czy Spółka nie będzie zmuszona do poniesienia zbyt daleko idących ciężarów. Zwrócić tutaj należy uwagę na okoliczność, iż np. fragment układu drogowego

oznaczonego w projekcie planu jako KDW4 będzie obsługiwała mieszkańców 42 domów jednorodzinnych, zatem w prostym porównaniu do ulicy KDD 4 - obsługującej aktualnie 6 działek; czy KDD-2 - obsługującej 8 działek, oczywistym jest, iż nie znajduje żadnego racjonalnego uzasadnienia, przyjmowanie dla układu drogowego na terenie należącym do Spółki tego typu kategoryzacji dróg. Co prawda obowiązujące przepisy prawa nie wprowadzają wymogu uzasadnienia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jednak organ zarówno w toku postępowania planistycznego winien wykazać, iż wykonując swoje uprawnienia nie nadużył ich oraz że podjęte w planie ustalenia mieszczą się w granicach przyznaných uprawnień.

W niniejszej sprawie Gmina Rokietnica nie wskazała żadnego argumentu, który mógłby stanowić o niezbędności takiego przeznaczenia nieruchomości skarżących.

Nie wskazała wobec tego konieczności ochrony innej wartości, która obok prawa własności winna zostać uwzględniona na tle art. i ust. 2 u.p.z.p.

Zważywszy, iż zaprojektowany w/w układ komunikacyjny będzie pełnił de facto funkcję drogi ogólnodostępnej należy uznać, że Gmina przekroczyła granice władztwa planistycznego gminy, wywodzonego z art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, albowiem ingerencja w prawo własności skarżących, w stopniu w jakim ma to miejsce w wyłożonym projekcie planu, jest zbyt daleko idąco i nieuzasadniona i narusza powołaną wyżej konstytucyjną zasadę proporcjonalności.

2. do § 10 ust.2 pkt 1) w brzmieniu:

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

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej:

a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej realizowanej w formie wolnostojącej” w związku z § 15 pkt 11 w brzmieniu:

„ z zastrzeżeniem pkt 12, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 600 m², przy czym nie dotyczy to terenów wydzielanych pod infrastrukturę techniczną”

Wnosimy o uchylenie tych zapisów i wprowadzenie zapisu o minimalnej powierzchni działki na poziomie 500m². Jak wskazano we wstępie, Spółka - w trakcie trwającej procedury planistycznej - w wyniku ustaleń z Gminą Rokietnica wyraziła zgodę na poszerzenie z 8m do m szerokości dróg 10m planowanych do obsługi komunikacyjnej terenu, zmniejszając tym samym - pozostającą po wydzieleniu układu komunikacyjnego - powierzchnię planowaną do zabudowy.

Ustępstwo na rzecz Gminy wiąże się z tym, iż aby osiągnąć planowany przez Spółkę poziom powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek musi wynieść 500m².

Przy zachowaniu pozostały wskaźników przyjętych w projekcie planu dla jednostek MN, w szczególności powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej - obie na poziomie 25% - Spółka przy założeniu minimalnej powierzchni działek 600m², pozbawiona by była możliwości realizacji 18 domów jednorodzinnych z planowanych do realizacji budynków, co oznaczałoby stratę finansową dla spółki. Ponadto wskazać wypada, na co zwrócono już wyżej uwagę, iż Spółka posiada ostateczną decyzję Wójta Rokietnica na budowę 24 domów jednorodzinnych, zatem Gminie był wiadomy zamiar inwestycyjny Wnioskodawcy, bowiem do dokumentacji postępowania o ustalenie warunków zabudowy została dołączona poniższa koncepcja zagospodarowania (nota bene - uwzględniająca na tym terenie planowany przez Gminę fragment układu komunikacyjnego).

Jest oczywistym, iż Spółka Chronos Development uzyskując pozwolenie na budowę, będzie je realizowała na zasadach określonych w w/w decyzji Wójta Rokietnicy Nr RG.6730.349.2016 o warunkach zabudowy. Tym samym zasadnym uwzględnienie w obecnych pracach planistycznych faktu realizacji 24 budynków i zagospodarowania terenu tak, aby ustalenia planistyczne nie ograniczały dalszych zamiarów inwestycyjnych Spółki, o których Gmina była na bieżąco informowana i na które

wyrażała zgodę, co potwierdza w/w decyzja o warunkach zabudowy. Fakt wydania decyzji o warunkach zabudowy winien być bez wątplenia poddany analizie na etapie końcowych prac nad planem miejscowym tym bardziej, iż organ ten prowadzi ewidencję wydanych przez siebie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Uprzejmie przypominam raz jeszcze, iż uzgodnienia w zakresie „ustąpienia” przez Spółkę części terenu na rzecz realizacji układu drogowego - który miał być układem dróg publicznych i których teren po wydzieleniu miał być przekazany na własność Gminy za niską cenę - dotyczyły także akceptacji przedstawianych przez Wnioskodawcę koncepcji zagospodarowania dla całego osiedla domów w poniższym kształcie. Natomiast jak wynika z obecnie przedstawionego projektu planu. Gmina nie dotrzymuje dokonanych wcześniej ustaleń, naruszając w istotny sposób interes prawny Spółki. Obecne zapisy projektu planu - w szczególności w zakresie kwalifikacji układu drogowego w kategorii dróg wewnętrznych i zakazu obsługi komunikacyjnej z ul. Szkolnej oraz zwiększenia powierzchni nowo powstałych działek do 600m² - powodują zdecydowane różnicowanie sytuacji prawnej Spółki w aspekcie możliwości zabudowy działek, mimo przyjętej koncepcji nałożenia wprowadzenia na w/w terenach funkcji zabudowy jednorodzinnej. Zwrócić także należy uwagę, iż w północnej części planu m.in. na terenie jednostek MN-2, MN-3 i MN-4 znajduje się liczne działki o powierzchni 300 - 400 m², zatem ustalenie na terenie Wnioskodawcy powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych o wielkości 500m² w żadnym stopniu nie spowoduje nieproporcjonalnej możliwości zwiększenia intensywności zabudowy.

Gmina wskazując w „wykazie uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” powołała się na studium uwarunkowań wskazując iż działki budowlane należy kształtować tak aby możliwe było wpisanie na niej prostokąta o wymiarach 14x18m. Poniższy rysunek wskazuje, że projektowany parametr powierzchni działki na poziomie 540m² (20m x 27m) również spełnia zapisy studium.

Jednocześnie planowana na wnioskowanym terenie zabudowa, która zgodnie z koncepcją inwestora oraz w porozumieniu z gminą uzyskała warunki zabudowy a następnie pozwolenie na budowę zawiera parametry z powodzeniem wystarczające dla atrakcyjnej zabudowy budynku o szerokości frontu 12,60m i głębokości budynku 10m na działce o powierzchni zbliżonej do 504m².

W świetle powyższego niezrozumiałe jest dlaczego Gmina traktuje inaczej drogę KDW-1, która zakończona jest nawrotką a inaczej drogi KDW-2, KDW-3, KDW-4 które mają układ pętli i zajmują szeroki pas ziemi ograniczając zarówno powierzchnie działek budowlanych oraz ograniczając liczbę budynków a także generuje koszty związane z urządzeniem tych dróg dla przyszłych mieszkańców gminy Rokietnica. Aby ograniczyć negatywne skutki ustanowienia szerokości dróg wewnętrznych na 10m wnioskujemy o zakończenie w/w dróg nawrotkami wg poniższej koncepcji a w konsekwencji rezygnacji z koncepcji pętli. Gmina, jako jednostka samorządu terytorialnego, zgodnie z art. 163 Konstytucji, wykonuje zadania publiczne i na jej organach ciąży przewidziany w art. 32 ust. 1 Konstytucji obowiązek równego traktowania wszystkich podmiotów przez władze publiczne.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ograniczające prawo własności podlegają zatem ocenie z punkty widzenia zachowania zasady równości, w tym istnienia uzasadnionych kryteriów zróżnicowania sytuacji prawnej poszczególnych adresatów norm prawnych.

Ograniczenie właścicieli w ich prawie własności, uzasadnia tylko cel publiczny, ale także tylko wówczas, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 1 pkt 7 u.p.z.p. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe" (zob. wyrok NSA z dnia 9 lutego 2010 r. sygn. akt II OSK 1959/09 cbosa).

3. § 15 pkt 3) w brzmieniu:

„W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenach oznaczonych symbolem i numerami porządkowymi: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN 18 ustala się:

3) na jednej działce budowlanej ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego: Zapis o ilości dopuszczalnych obiektów na działce nie ma żadnego oparcia w przepisach prawa. Wprawdzie na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 9 u.p.z.p. w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, jednak konieczność ustalenia ograniczenia możliwości zabudowy działki musi znajdować uzasadnienie w szczegółowych, wynikających z konkretnej sytuacji, okolicznościach (por. wyroki WSA we Wrocławiu z 14 października 2015 r. II SA/Wr 580/15 oraz z 20 listopada 2015 r. II SA/Wr 651/15). Realizacja założeń o ograniczeniu w zabudowie jest natomiast możliwa na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., przy wykorzystaniu określonych w tym przepisie wskaźników zagospodarowania terenu, takich jak maksymalna i minimalna intensywność zabudowy czy minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, albo maksymalna wysokość zabudowy, jak również przez fakultatywne uprawnienie do określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Należy także mieć na uwadze, że akt prawa miejscowego, jakim jest plan miejscowy, nie może naruszać przepisów aktu wyższego rzędu, jakim jest ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Tym samym nie może ograniczać uprawnień właścicielskich wynikających z art. 4 tej ustawy, zgodnie z którym każdy ma prawo zabudowy nieruchomości gruntowej, jeżeli wykaże prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, pod warunkiem zgodności zamierzenia budowlanego z przepisami. Skoro natomiast w niniejszej sprawie nie wykazano, że cel, jakim jest ochrona ład przestrzennego, nie można osiągnąć w inny sposób, to przyjęcie należy, że omawiane ograniczenia w zabudowie nie pozostają w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których je ustanowiono. Jednoznacznie można przyjąć iż powyższy zapis jest krzywdzący z uwagi na w/w wspomniane już negocjacje po stronie Spółki Chronos Development z Gminą na etapie Warunków zabudowy dla omawianego terenu oraz przedstawiania koncepcji zabudowy dla całego przedsięwzięcia Inwestycyjnego.

4. do § 17 pkt 1.

Dodatkowo w II wyłożeniu Gmina wprowadziła tereny oznaczone symbolem MN/U.

Dlatego wnioskujemy o wprowadzenie na terenie działki 966/5 takiego samego terenu MN/U terenu z drogą oznaczoną symbolem KWD-5.

Spółka - będąca właścicielem działek nr 966/19; 966/20; 966/22; 966/23; 966/24; 966/26; 966/37; 966/38; 966/39; 966/6; 966/5, ma prawo oczekiwać - mając na uwadze zasadę zaufania do działań organów (w tym przypadku organu samorządowego) - iż gmina stanowiąc i stosując prawo, nie stworzy swoistej pułapki i aby właściciele terenów objętych planem mogli układać swoje sprawy w zaufaniu tak, aby nie narażać się na prawne skutki, których nie można było przewidzieć w momencie podejmowania działań (tj. w momencie zakupu działek), na co zwracano wielokrotnie uwagę w ukształtowanym orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego).

Reasumując, wnosimy o wnikliwe rozważenie naszych uwag i ich uwzględnienie, a w konsekwencji wprowadzenie zmian w zapisach projektu planu.

Działając w imieniu spółki Chronos Development sp. z o.o. 1 sp. k. jako prezes zarządu komplementariusza składam powyższe uwagi do II wyłożenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Leśnej, Szkolnej i Bukowej.

Rozstrzygnięcie: nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ad. 1. Projekt planu ma za zadanie uporządkować obecnie zagospodarowywany teren oraz zabezpieczyć teren pod obsługę komunikacyjną. W związku z tym, że wyznaczenie dróg publicznych w planach miejscowych wiąże się z kosztami wykupu gruntu oraz późniejszą budową dróg, a następnie ich utrzymaniem, a gmina ma ograniczony budżet, w przedmiotowym projekcie planu wyznaczono główny szkielet komunikacyjny stanowiący drogi publiczne, do którego należy dowiązać sieć dróg wewnętrznych. W przyszłości gmina jeśli będzie dysponowała odpowiednimi środkami prawdopodobnie będzie zainteresowana przejęciem dróg wewnętrznych. Podczas negocjacji związanych z zagospodarowaniem terenu nigdy nie ustalano, które z dróg będą drogami publicznymi. Projekt planu swym zasięgiem obejmuje dwa plany miejscowe: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (uchwała XXXVI/200/1997); Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (uchwała XXVIII/284/2000), w których wyznaczono drogi publiczne nadając im kategorie. Ponadto istniejące drogi są objęte uchwałą Rady Gminy Rokietnica nadającą im status dróg publicznych, zatem w procedowanym planie miejscowym należy utrzymać stan istniejący. Dekategoryzacja bez wcześniejszej uchwały Rady Gminy o byłaby naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. Ponadto w większości wyznaczone drogi publiczne należą do gminy.

Należy w tym miejscu pokreślić iż po pierwszym wyłożeniu zmieniono wewnętrzny ciąg komunikacyjny mający na celu zbierać ruch z projektowanego przez Chronos Development osiedla na drogę publiczną oznaczoną symbolem KDD-5. Wobec powyższego niewątpliwie należy uznać zmianę za wyjście naprzeciw inwestorowi.

Ad.2. Zgodnie z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca umożliwił w zakresie władztwa planistycznego regulację w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych. Wobec powyższego że przedmiotowy teren zlokalizowany jest w otoczeniu terenów charakteryzujących się ekstensywną zabudową uznano, że w ramach strefowania zabudowa zasadne będzie ustalenie powierzchni minimalnie wydzielanych działek budowlanych na poziomie 600 m².

**Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LII/483/2018
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 26 marca 2018 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Leśnej, Szkolnej i ul. Bukowej, 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 z późn. zm.) Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe 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 kreślonych 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.