



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 5 października 2022 r.

Poz. 6961

UCHWAŁA NR LVII/475/2022 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 26 września 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Polnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), oraz art. 19, 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XXI/210/2016 Rady Gminy Rokietnica z dnia 30 maja 2016 r., Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Polnej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek łączący funkcje, niezależnie od ich proporcji, budynku gospodarczego i garażu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 5) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;

- 6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 8) urządzeniach rekreacyjno – sportowych – należy przez to rozumieć środki techniczne służące rekreacji i wypoczynkowi oraz urządzenia o charakterze rekreacyjno-sportowym.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
- 5) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KD-D, 2KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - b) 1KD-Dp, 2KD-Dp – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej przeznaczone pod poszerzenie,
 - c) 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW – tereny dróg wewnętrznych,
 - d) KDW-x – teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z dopuszczeniem wysunięcia poza te linie pochylni i spoczników oraz, na odległość nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów, balkonów i schodów zewnętrznych;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz z zachowaniem ustaleń w planie, rozbudowy i nadbudowy z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości, liczby kondygnacji, a także zastosowanej kolorystyki i materiału elewacji oraz dachów w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 4) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe z gamy beż, oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 5) materiał elewacji budynków: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;
- 6) zasady stosowania kolorystyki i materiałów elewacji budynków, określone w pkt 4, 5, dotyczą 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 7) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 8) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 9) dla dachów stromych:
 - a) kolorystykę: grafitowe, odcienie czerwieni i brązów,
 - b) materiał: dachówka cementowa, ceramiczna lub pokrycia dachówko podobne.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz, aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz zachowania przepisów odrębnych w granicach złoża wód termalnych „Tarnowo Podgórne GT-1”.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1000 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 20 m;
- 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych i wewnętrznych od 70° do 110°;
- 5) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu istniejącego systemu drenażowego w celu zachowania jego drożności i przepustowości oraz zapobiegania naruszenia interesów osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) pas techniczny od terenu wód powierzchniowych śródlądowych, wyznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się:
 - a) szerokość – 4,0 m od granicy terenu wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) zakaz realizacji zieleni wysokiej.

§ 12. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży, budynków garażowo-gospodarczych oraz budynków gospodarczych wolnostojących, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,20, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 8,5 m,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – 4,0 m;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwu lub wielospadowe,
 - b) garaży, budynków garażowo-gospodarczych i gospodarczych – dachy płaskie lub strome dwuspadowe lub wielospadowe z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych dobudowanych do innych budynków;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych oraz terenów dróg wewnętrznych w powiązaniu z drogami publicznymi.

§ 13. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży i budynków garażowo-gospodarczych związanych z prowadzoną na terenie działalnością usługową;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych – 8,5 m,
 - b) garaży i budynków garażowo-gospodarczych – 5,0 m;
- 8) dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów jednospadowych dla garaży i budynków garażowo-gospodarczych dobudowanych do innych budynków;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KD-D.

§ 14. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:

- 1) realizację zieleni urządzonej, z dopuszczeniem zachowania zieleni naturalnej;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni izolacyjnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń rekreacyjno – sportowych;

- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji budynków;
- 6) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 70%.

§ 15. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – rów;
- 2) zakaz likwidacji rowu z dopuszczeniem skanalizowania z zachowaniem ciągłości i przepustowości;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem urządzeń wodnych i przepustów w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. 1. W zakresie dotyczącym wymaganych stanowisk postojowych ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych stanowisk postojowych na działce budowlanej, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - c) 1 stanowisko postojowe na 40 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wymaganych stanowisk postojowych w garażach i budynkach garażowo-gospodarczych;
- 3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-D, 2KD-D:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW-x:
 - a) lokalizację drogi rowerowej, chodnika,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej przeznaczonych pod poszerzenie, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KD-Dp, 2KD-Dp:

- a) przeznaczenie pod poszerzenie drogi publicznej klasy dojazdowej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
- b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń, niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
- c) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej i urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych;
- 10) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 19. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy Rokietnica
(-) Izabela Dziamska

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LVII/475/2022
RADY GMINY ROKIETNICA
z dnia 26 września 2022 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w miejscowości: Rokietnica, rejon ul. Polnej**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503)
Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 08.01.2019 r. do 06.02.2019 r.
Termin składania uwag do dnia 21.02.2019 r.

§ 1

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

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt. (1)

Likwidacja fragmentu drogi publicznej klasy dojazdowej (oznaczonej na mapie 2KD-D) na odcinku
łączącym drogę wewnętrzną (oznaczoną na mapie 5KDW) z drogą publiczną klasy dojazdowej
(oznaczoną na mapie 1KD-D).

uwaga w pkt. (2)

Zmniejszenie powierzchni przeznaczonej pod tereny zieleni urządzonej (oznaczoną na mapie ZI).

Uwaga dotyczy działek o nr ewid.: 295/10, 295/3, działki w liniach rozgraniczających terenu 4ZP
Tereny: 8KDW,4ZP

2. Rozstrzygnięcie:

1.uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 1.

2. uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 2.

3. Uzasadnienie:

1.Wyznaczone drogi stanowią spójny układ komunikacyjny, również w powiązaniu z uchwalonym
w sąsiedztwie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica,
rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej. Wyznaczone drogi pozwalają na podział
istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz na optymalne
rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb
porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców.

Wnioskowany do likwidacji fragment drogi, na późniejszym etapie procedury planistycznej zmieniony
został na drogę wewnętrzną 8KDW.

2. Pas zieleni wprowadzony został w celu ograniczenia konfliktów przestrzennych na terenach o różnym przeznaczeniu. Teren ZI (obecnie teren zieleni urządzonej 4ZP) stanowi bufor pomiędzy planowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej, a terenami zabudowy techniczno-produkcyjnej, której lokalizację przewiduje się na obszarach położonych na wschód i południe od terenu ZI (poza granicami planu). Tereny ZI, łącznie z sąsiadującymi terenami o funkcji zieleni urządzonej (określone w projekcie przedmiotowego planu, jak i w uchwalonym planie w rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej, dla terenu zlokalizowanego na zachód od ul. Zielonej), zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze. Na późniejszym etapie procedury planistycznej zmniejszono szerokość pasa zieleni izolacyjnej.

§ 2

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

1. Treść uwagi:

Zmniejszenie parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych do powierzchni umożliwiającej wydzielenie dwóch samodzielnych działek budowlanych.

Uwagi dotyczą działek o nr ewid.: 1125/1, 1125/2 (przed podziałem 295/9, 295/8)

Tereny: 1KD-D, 2KD-Dp, 7MN

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 3.

3. Uzasadnienie:

Uwaga została uwzględniona na etapie I wyłożenia do publicznego wglądu.

Na późniejszym etapie procedury planistycznej, po poszerzeniu drogi 1KD-D do szerokości 15,0 m oraz zwiększeniu minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych do 1000 m², na podstawie uchwały Rady Gminy Rokietnica nr XLVIII/415/2022 w sprawie dokonania zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Polnej, powierzchnia wnioskowanych działek nie pozwala na wydzielenie dwóch odrębnych działek budowlanych o minimalnej powierzchni wskazanej w treści uchwały. Uwaga ostatecznie nieuwzględniona.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 23.04.2019 r. do 24.05.2019 r.

Termin składania uwag do dnia 07.06.2019 r.

§ 3

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

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt. (1)

Dla terenu ZI – zieleni izolacyjnej

Podczas konsultacji padł argument, że na obszarach sąsiadujących został uchwalony mpzp, który przewiduje zabudowę usługową, a teren zieleni izolacyjnej ma na celu rozdzielenie obszarów o różnej koncepcji zabudowy.

Uwaga: teren zieleni izolacyjnej o szerokości 15 m, rozgraniczający obszar między jednym a drugim planem pochłania jednak znaczą w naszym odczuciu część obszaru, którego jesteśmy właścicielami.

Naszym zdaniem teren zieleni izolacyjnej wpłynie jedynie na względy estetyczne, nie wygłuszy natężenia hałasu wynikającego z prowadzenia działalności usługowej, czy też nie zmniejszy natężenia ruchu, którego wzmożenie towarzyszy prowadzeniu większości rodzajów działalności gospodarczej. ZI nie podwyższy też wartości i atrakcyjności działki — sąsiedztwo drogi publicznej oraz działalności usługowej nawet z pasem zieleni wpłynie na decyzję wielu kupujących, którzy wybierają Gminę Rokietnica, aby uciec od zgiełku miasta.

Na moment uchwalania mpzp jest zbyt wiele niewiadomych, co niezmiernie nas niepokoi:

- nie wiadomo pod jakie usługi zostanie wykorzystany obszar sąsiednich działek, mogą to być magazyny, czy składy, które generują ogromny poziom hałasu i większy ruch.
- odszkodowania dla właścicieli, nie wiemy na ten temat póki co nic, nawet ogólnych zasad, które pokazywałyby poglądowo jakie uwarunkowania będą brane pod uwagę przy wypłacie odszkodowań.

uwaga w pkt. (2)

1ZP, 2ZP- teren zieleni urządzonej

W trakcie konsultacji otrzymaliśmy informację, że teren zieleni urządzonej jest przedłużeniem już istniejącej koncepcji Urzędu Gminy, dlatego zdziwieni jesteśmy, że na moment uchwalania planu w tym przypadku także nie określono zasad przyznawania odszkodowań — nie chodzi tutaj nam o konkretne kwoty, lecz pewnie wytyczne określające warunki oraz kwestie brane pod uwagę podczas określania wysokości odszkodowań. Podsumowując naszym zdaniem jest zbyt wiele kwestii, których na tym etapie planowania przestrzennego nie można ustalić, więc zabezpieczanie obszaru pod teren zieleni izolacyjnej i zieleni urządzonej w mpzp rejon ul. Polnej kosztem terenu, którego jesteśmy właścicielami jest bezzasadne. A z doświadczenia wiemy, że miejskie plany zagospodarowania przestrzennego są kluczowymi w rozstrzygnięciu ewentualnych sporów na drodze sądowej, stąd też wynikają nasze zastrzeżenia.

Uwagi dotyczą terenów: dz. nr ewid. 293/3, tereny 1ZP, 2ZP, 4ZP

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga (1) nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 4.

uwaga (2) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 5.

3. Uzasadnienie:

uwaga (1) Zmniejszono szerokość terenu zieleni izolacyjnej ZI (obecnie teren zieleni urządzonej 4ZP). Teren ten stanowi bufor pomiędzy planowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej, a terenami zabudowy techniczno-produkcyjnej, której lokalizację przewiduje się na obszarach położonych na wschód i południe od terenu ZI (poza

- granicami planu). Tereny ZI, łącznie z sąsiadującymi terenami o funkcji zieleni urządzonej (określone w projekcie przedmiotowego planu, jak i w uchwalonym planie w rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej, dla terenu zlokalizowanego na zachód od ul. Zielonej), zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą, tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze.
- uwaga (2) Zgodnie z art. 37. Ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokość odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust 3 powyższej ustawy ustala się na dzień jej sprzedaży.
- Obniżenie oraz wzrost wartości nieruchomości stanowią różnicę między wartością nieruchomości określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu obowiązującego po uchwaleniu lub zmianie planu miejscowego a jej wartością, określoną przy uwzględnieniu przeznaczenia terenu, obowiązującego przed zmianą tego planu, lub faktycznego sposobu wykorzystywania nieruchomości przed jego uchwaleniem.

§ 4

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

1. Treść uwagi:

Dopisanie w §13 punktu o brzmieniu:

dopuszcza się lokalizację na działce nr 295/13 miejsc parkingowych związanych z sąsiednią istniejącą i projektowaną zabudową związaną z działalnością gospodarczą w liczbie ok. 40 miejsc postojowych oraz możliwość postawienia obiektów tymczasowych.

Wniosek motywuję planowaniem od kilku lat w tym miejscu inwestycji związanej z miejscami parkingowymi stanowiącymi zaplecze parkingowe dla istniejących i projektowanych budynków. Inwestycja ta uzyskała prawomocną decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach nr RS.6220.12.2018 z dnia 05 kwietnia 2019 wydaną przez Wójta Gminy Rokietnica. Obszar ujęty w projekcie miejscowego planu objęty jest w/w decyzją środowiskową. Jego niezgodność z decyzją środowiskową spowoduje jej nieważność i brak możliwości realizacji mojej inwestycji. Mając powyższe na uwadze uprzejmie proszę o wnikliwe rozpatrzenie i realizację mojego wniosku.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: 295/13

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 6.

3. Uzasadnienie:

Wyłączenie z granic opracowania planu terenu, na którym zlokalizowane są miejsca postojowe związane z zabudową zlokalizowaną poza obszarem planu (część terenu – oznaczonego na etapie I i II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu jako U). Teren parkingu funkcjonalnie powiązany jest z prowadzoną poza obszarem planu działalnością. Jego obsługa komunikacyjna odbywa się

z ul. Gołęcińskiej poprzez działkę o nr ewid. 304. Nie ma możliwości wprowadzenia do zapisów planu ustaleń dotyczących organizacji ruchu. Kwestie te nie stanowią ustaleń prawa miejscowego.

§ 5

Uwagi wniesione do projektu planu przez osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt. (1)

Brak zgody na projektowanie i wyznaczenie na mojej nieruchomości drogi wewnętrznej 5KDW. Wniosek o usytuowanie na działce 293/3 drogi wewnętrznej o szerokości 8 metrów zakończonej placem do zawracania. Od południowej strony mojej nieruchomości planuję teren zielony oddzielający mnie od rowu.

Wniosek o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki o 50 m²: z 800 na 750 m². Jestem współwłaścicielką działki nr. 295/3. Front mojej działki przylegający do drogi gminnej, ul. Polnej jest szerokości ok. 68 metrów. Tył dochodzi do działki 294/2 – rów. Działka ma długość ok. 135 metrów. Jak wynika z projektu na tym krótkim odcinku zaplanowano funkcjonowanie trzech dróg: 2 publiczne istniejąca ul. Polna (która będzie poszerzana do szer. 10 metrów), projektowana 2KD-D o szer. 10 m i droga wewnętrzna 5KDW również o szerokości 10 metrów. Zaprojektowana droga wewnętrzna 5KDW prawie w całości przeprowadzona jest na mojej własności i nie ma żadnego uzasadnienia a tylko powoduje straty dla mnie uniemożliwiając mi racjonalne wykorzystanie mojej własności - odpowiedni, korzystny dla mnie właścicielki sposób podziału terenu. Dodatkowo ma ona szerokość 10 metrów. Zgodnie z przepisami na drogę wewnętrzną należy zabezpieczyć działkę o szerokości 8 metrów - takie parametry w pełni spełniają wszelkie wymogi drogi wewnętrznej. Działka 295/10 (stykająca się bokiem z 5KDW) posiada przecież, jak wynika z rysunku projektu mpzp dostęp do drogi 1KD-D, a działki 295/9 i 295/8 (stykające się z 5KDW) posiadają dostęp do 2KDDp (ul. Polna). Działka 295/10 posiada dostęp do ul. Polnej o szerokości 6 metrów - logicznym jest zatem przyjęcie rozwiązania, że właściciel tej działki oddaje na drogę 1KD-D swój teren — zapewnia mu to dostęp do drogi i nie jest mu do niczego potrzebny dostęp do mojej wewnętrznej drogi. Ta droga wewnętrzna 5KDW, jak zostałam poinformowana w referacie planowania w Rokietnicy, jest tylko i wyłącznie moją własnością, ja jestem odpowiedzialna za jej utrzymanie, odśnieżanie, oświetlanie, ponoszę odpowiedzialność za wydarzenia jakie się na niej zdarzą. Jak mnie poinformowano, jeżeli nie wyrażę zgody na jej uruchomienie to mogę postawić płot od strony 8MN i jej nie uruchamiać. Rozwiązanie, o które ja wnoszę, a dotyczące wytyczenia drogi wewnętrznej o szer. 8 metrów (załącznik graficzny) jest zgodne z przepisami, racjonalne i wygodne: droga wewnętrzna może zafunkcjonować bez przeszkód wtedy kiedy jest w interesie właściciela nieruchomości i nie będzie to generować ostrych konfliktów społecznych jak ma to miejsce w takich właśnie sytuacjach, po wprowadzeniu takich rozwiązań planistycznych jak zaproponowano w projekcie planu miejscowego. Jaką korzyść będzie miał z drogi właściciel sąsiedniej nieruchomości jeżeli prowadzący sprawę tego planu miejscowego informuje mnie, że mogę postawić płot w mojej granicy i nie uruchamiać drogi? Jeżeli droga wewnętrzna jest wytyczona na moim gruncie to dzięki temu mogę podzielić działki w sposób, który pozwala mi uzyskać najlepszy efekt, przynoszący mi jako właścicielce korzyści. Celem sporządzenia planu miejscowego jest znalezienie kompromisowego rozwiązania, pogodzenie sprzecznych

interesów na ile jest to możliwe a takie decyzje, które przenoszą np. ciężar zapewnienia obsługi komunikacyjnej działki z terenu 8MN leżącej przy mojej drodze wewnętrznej (którą ja mam udostępnić z mojego terenu i mam ją utrzymywać) na jednego właściciela czyniąc z drugiego beneficjenta tego rozwiązania są niesprawiedliwe społecznie i nie godzę się na to. Nie może być tak, że jeden ponosi ciężar a drudzy z tego korzystają. Za zgodą drugiego współwłaściciela wnioskuję o usytuowanie na działce 293/3, drogi wewnętrznej o szerokości 8 metrów zakończonej placem do zawracania. Od południowej strony mojej nieruchomości planuję teren zielony oddzielający mnie od rowu. Takie rozwiązanie sprawi, że moja własność pozostanie w moich zasobach. Teren będzie zadbany, zieleń urządzona. Umożliwi mi to wydzielenie 10 działek na ponad 10 tys. metrów kw a nie 7 jak zaprojektowano dla mnie wcześniej.

uwaga w pkt. (2)

Wniosek o usunięcie z zapisu części tekstowej projektu planu, z jego paragrafu 10 punktu 1) o treści: „nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.” Wnioskuję o wszczęcie procedury scalania działek, które są zbyt małe aby wyznaczyć na ich terenie drogi wewnętrzne i umożliwić racjonalny ich podział (uchwała o przystąpieniu do sporządzenia tego planu miejscowego daje możliwość uchwalenia go w etapach.) Np. fronty działek 295/4, 295/5, 295/6 przylegające do ul. Polnej liczą po około 21 metrów. Moja mama poniosła przed laty koszty aby zakupić nieruchomość z odpowiednio szerokim dostępem do drogi gminnej, w takich wymiarach aby była możliwość poprowadzenia drogi wewnętrznej. Nie godzę się na to aby fakt wcześniejszych wyrzeczeń z jej strony, poniesionych kosztów dawał teraz prawo do przymuszania mnie do zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla działki 295/4. Jak mi wiadomo działki 295/4, 296/5, 295/6 mają tego samego właściciela. Działki te zostały wydzielone w taki sposób aby był dostęp do drogi o szerokości około 21 metrów czyli pod zabudowę jednego domu. Informacje na temat właścicieli można znaleźć w ewidencji gruntów, corocznych decyzjach dotyczących opłat podatkowych, księgach wieczystych.

uwaga w pkt. (3)

Wniosek o dokonanie w planie miejscowym zapisów uniemożliwiających wpuszczenie ruchu kołowego z istniejącego na działce 295/13 pola parkingowego na osiedle mieszkaniowe. Jeżeli nie będzie takiej możliwości to wnioskuję o likwidację strefy U (Zapis z Prognozy „W Studium dla przedmiotowego terenu został wyznaczony teren RP1— grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej oraz WS — wody płynące i wody stojące.”) Niepokoi fakt pominięcia istnienia parkingu na ok. 50 samochodów (placu parkingowego, pola parkingowego nie wiem jaka jest oficjalna nazwa tego miejsca) w dokumentacji związanej z uchwalaniem tego planu miejscowego, Jak wynika z zapisów dokumentu „Prognoza...” „Ruch samochodowy związany będzie przede wszystkim z dojazdami do poszczególnych posesji” a nie ma stanowić ciągu komunikacyjnego dla parkujących samochodów działalności gospodarczej znajdującej się przy ul. Gołęcińskiej.

uwaga w pkt. (4)

Wniosek o zwiększenie na terenie U minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 15% do 30%.

uwaga w pkt. (5)

Usunięcie z projektu mpzp drogi 2KD-D. Jak mnie poinformowano urządzenie ma one zapewnić właścicielowi terenu U dostęp do drogi i możliwość sprzedaży działek. Pragnę zwrócić uwagę,

że właściciel działki 295/13 nabył działkę z dostępem do drogi o szerokości około 8 metrów i jak mi wiadomo jest on również właścicielem sąsiednich działek. Widać nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości. Jak wynika z analizy rozwiązań planistycznych przyjętych w tym projekcie droga 2KD-D nie służy moim potrzebom (droga wewnętrzna na mojej własności całkowicie zapewni odpowiednią komunikację na moim terenie), nie służy właścicielowi działki 295/10 (7MN) ponieważ posiada on dostęp do drogi 1KD-D, na którą udostępnił swoją ziemię. Jeżeli droga ta jest niezbędna właścicielowi terenu U, terenu 8MN co może być zrozumiałe, to proszę zaprojektować ją jako drogę wewnętrzną na terenie 8MN, lub U a w związku z tym, że będzie nieprzelotowa to zakończyć ją placem do zawracania. Takie rozwiązanie będzie również korzystne dla gminy i dla podatników. Droga wewnętrzna w tym projekcie ma taką samą szerokość jak publiczna (10 metrów) a gmina nie będzie ponosiła kosztów na jej obowiązkowe wykupienie i utrzymywanie.

uwaga w pkt. (6)

Wnoszę o zapewnienie odpowiedniej szerokości drogi, ul. Polnej — od strony północnej opracowania i od strony terenu 9MN i pozostawienie jej jako głównego ciągu komunikacyjnego umożliwiającego mi wyznaczenie drogi wewnętrznej od tej strony, czy np. urządzenie wjazdu na nieruchomość. Przy 1MN, 2MN, 3MN ul. Polna została poszerzona na terenie opracowania tego projektu mpzp co jest w pełni uzasadnione, zgodne z zapewnieniami Wójta o poszerzeniu jej i w tamtym terenie nie została zwymiarowana poza terenem opracowania.

Wnoszę o wyznaczenie terenu na zwiększenie szerokości drogi, ul. Polnej od strony północnej opracowania (Teren 9MN, 8MN) i od strony terenu 9MN. (Po zlikwidowaniu drogi wewnętrznej 5KDW teren ten wróci do właścicieli działek z 9MN — mają oni dostęp do ul. Polnej - i pozwoli to dalej poszerzyć Polną bez dodatkowej straty dla właścicieli działek 295/9 i 295/8). Ulica Polna od strony północnej opracowania znajduje się poza opracowaniem tego projektu planu miejscowego jednak o jej prawidłowych zaplanowanych wymiarach należy zadbać teraz, gdy ponoszone są przez gminę, podatników koszty na procedurę planistyczną a zainteresowanych informuje się, że droga, ulica Polna będzie poszerzona. Kiedy? Z jakiego terenu? Jak zaznaczono na rysunku planowane jest jej poszerzenie do dwóch różnych wymiarów 10 i 12 metrów. (?) Jednak i tak zapis ten nie ma żadnego znaczenia, jest niewiarygodny ponieważ znajduje się poza terenem wyznaczonym dla tego planu miejscowego i nie obejmuje go uchwała. Ulica Polna jest to droga gminna istniejąca od lat. 3KD-D ma szerokość 8 metrów. Na połączeniu 3KD-D i istniejącej ul. Polnej przy terenie 8MN robi się uskok. Obecna Polna w tym miejscu ma 6 metrów szerokości i takie rozwiązanie pozbawi mnie możliwości dostępu do mojej nieruchomości, urządzenia wjazdów, drogi wewnętrznej od strony dotychczasowego dostępu do drogi. Nie wyrażam na to zgody. Zwymiarowanie drogi, ulicy Polnej, od północnej strony projektu nie objętej tym planem miejscowym, tym projektem wprowadza obywatela w błąd sugerując, że ulica Polna będzie mieć 10 i 12 metrów szerokości.

uwaga w pkt. (7)

Wnoszę o likwidację terenu zieleni izolacyjnej ZL. Jak wynika z dokumentacji: „wzdłuż południowej granicy opracowania przebiega rów melioracji o symbolu „R-SK-25” w celu jego ochrony wyznaczono pas zieleni izolacyjnej.” Nie jest potrzebna żadna ochrona rowu melioracyjnego. Teren ZL jak wynika z projektu będzie moją własnością jednak ja nie będę posiadać do niego dostępu. Takie rozwiązanie jest niedopuszczalne. I nie wyrażam na nie zgody. Wyznaczenie terenu ZL pozbawia mnie kolejny raz mojego terenu w tym rozwiązaniu

planistycznym. Jak wynika z części graficznej projektu planu miejscowego na terenie U nie jest potrzebna ochrona rowu i nie wyznaczono terenu ZL. Proszę o pozostawienie tego terenu w moich zasobach i w zasobach pozostałych właścicieli. Jest to nasza własność i jako osoby dorosłe, właściciele nieruchomości jesteśmy świadomi podejmowanych decyzji i nie będziemy niszczyć rowu. Jak wynika z zapisów części tekstowej projektu mpzp dopuszczone jest skanalizowanie rowu z zachowaniem jego ciągłości i przepustowości. W celu ochrony rowu, jeżeli jest to wymagane prawem można zwiększyć np. nieprzekraczalną linię zabudowy. Jak wynika z planu miejscowego obowiązującego po drugiej stronie rowu (na południe) nie wytyczono tam pasa zieleni izolacyjnej chroniącej row.

uwaga w pkt. (8)

Wprowadzenie w planie miejscowym zapisów uniemożliwiających inwestycje celu publicznego w postaci lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych, które są źródłem pól elektromagnetycznych. Jak zapisano w „Prognozie ...”, takie stacje są w odległości 500 m. jednak „w związku ze znaczną odległością nie stanowią one źródła oddziaływania pól elektromagnetycznych na obszarze opracowania.” Jak wynika dalej z opracowania: „Lokalizacja nowych stacji mogłaby wpłynąć negatywnie na ludzi w związku z oddziaływaniem pól elektromagnetycznych. Wpływ ten uzależniony jest jednak od umiejscowienia tej stacji, czego nie można przewidzieć na etapie tworzenia planu”.

uwaga w pkt. (9)

W dokumencie „Prognoza oddziaływania na Środowisko”, w pkt. 11, str. 39 nie przedstawiono alternatywnych rozwiązań: przedstawiono jedynie sytuację w przypadku nie wprowadzenia planu ale to już zostało przedstawione w punkcie 5 omawiającym potencjalny stan środowiska w przypadku braku realizacji projektu planu miejscowego. Nie przedstawiono społeczeństwu innych możliwości układu dróg na tym terenie. Również nie uzyskałam takich informacji w urzędzie gminy Rokietnica.

Uwagi dotyczą działek o nr ewid.: 295/3, 293/3 (błędnie wskazana, merytoryczna treść uwag nie odnosi się do tej działki), 295/4, 295/5, 295/6, 295/8, 295/9, 295/10, 295/13

Tereny: 7MN, 8MN, 7KDW, 8KDW, 1KD-D, 2KD-D, 2KD-Dp, 4ZP, U

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga (1) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 7.

uwaga (2) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 8.

uwaga (3) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 9.

uwaga (4) nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 10.

uwaga (5) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 11.

uwaga (6) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 12.

uwaga (7) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 13.

uwaga (8) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 14.

uwaga (9) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 15.

3. Uzasadnienie:

- uwaga (1) Na etapie II wyłożenia do publicznego wglądu uwaga została uwzględniona w części dotyczącej zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej. Na podstawie uchwały Rady Gminy Rokietnica nr XLVIII/415/2022 w sprawie dokonania zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Polnej, w projekcie uchwały zwiększona została minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych do 1000 m². Z uwagi na powyższe uwaga ostatecznie nie została uwzględniona w całości.
- Uwaga została nieuwzględniona również w części usytuowania na działce 293/3 drogi wewnętrznej. Brak wspomnianego we wniosku załącznika graficznego dotyczącego wytyczenia drogi wewnętrznej o szerokości 8m.
- Zmieniony został przebieg drogi 5KDW (obecnie 7KDW). Wyznaczone drogi pozwalają na podział istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców.
- uwaga (2) Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami Gmina może dokonać scalania i podziału nieruchomości. Szczegółowe warunki scalania i podziału określa miejscowy plan. Scalania i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczystości posiadający, z zastrzeżeniem ust.4 powyższej ustawy, ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem. O przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości decyduje Rada Gminy w drodze uchwały, określając w niej granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem. Zgodnie z art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, rada gminy, po jego uchwaleniu, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami. Ponieważ o taką możliwość nie wnioskują właściciele nieruchomości, za zasadne uznaje się pozostawienie takiej możliwości w przypadku złożenia wniosków przez właścicieli poszczególnych działek bez konieczności wszczynania procedury scalania i podziału od razu po uchwaleniu miejscowego planu.
- uwaga (3) Wyłączenie z granic opracowania planu terenu, na którym zlokalizowane są miejsca postojowe na dz. 295/13 (część terenu oznaczonego na etapie I i II wyłożenia jako U). Zasady obsługi komunikacyjnej będą odbywały się na dotychczasowych zasadach. Teren parkingu funkcjonalnie powiązany jest z prowadzoną poza obszarem planu działalnością. Jego obsługa komunikacyjna odbywa się z ul. Gołęcińskiej poprzez działkę o nr ewid. 304. Nie ma możliwości wprowadzenia do zapisów planu ustaleń dotyczących organizacji ruchu. Kwestie te nie stanowią ustaleń prawa miejscowego.
- uwaga (4) Zwiększenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 20%, a nie jak wnioskowano do 30%.
- uwaga (5) Wyznaczone drogi stanowią spójny układ komunikacyjny, również w powiązaniu z uchwalonym w sąsiedztwie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej. Pozwalają na podział istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań

- komunikacyjnych oraz na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców.
- Wnioskowana droga na późniejszym etapie procedury planistycznej zmieniona została na drogę wewnętrzną 8KDW.
- uwaga (6) Poszerzenie ul. Polnej do parametrów odpowiadających drogom publicznym zaplanowane zostało pierwotnie w całości w sąsiadującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej.
- Na późniejszym etapie procedury planistycznej, poszerzenie ul. Polnej o szerokości 2,0 m wprowadzono również po stronie południowej.
- uwaga (7) Teren zieleni izolacyjnej ZI (obecnie teren zieleni urządzonej 4ZP) wyznaczony został w celu zapewnienia pasa izolacji pomiędzy zaplanowaną w obowiązującym miejscowym planie (na południe od granic opracowania) funkcją przemysłową w celu zminimalizowania potencjalnych konfliktów przestrzennych. Teren ten stanowi bufor pomiędzy planowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej, a terenami zabudowy techniczno-produkcyjnej, której lokalizację przewiduje się na obszarach położonych na wschód i południe od terenu ZP (poza granicami planu). Tereny ZP, łącznie z sąsiadującymi terenami o funkcji zieleni urządzonej (określone w projekcie przedmiotowego planu, jak i w uchwalonym planie w rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej, dla terenu zlokalizowanego na zachód od ul. Zielonej), zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą, tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze.
- Zmniejszono szerokość pasa zieleni izolacyjnej.
- uwaga (8) Zgodnie z art. 46 ust 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- uwaga (9) Na etapie opracowywania projektu planu rozważane były różne warianty zagospodarowania terenu w tym możliwości wydzielenia dróg. Projekt planu opracowywany jest przy udziale organów rządowych i samorządowych, które zgodnie ze swoimi kompetencjami opiniują lub uzgadniają ustalenia projektu planu. Ponadto ustalenia planu nie mogą pozostawać w sprzeczności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium jako dokument określający politykę przestrzenną gminy wskazuje kierunki rozwoju dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem wszystkich uwarunkowań. Tak więc stwierdzić można, że już na etapie opracowywania studium rozważane są alternatywne kierunki zagospodarowania, a plany miejscowe jedynie doprecyzowują i uszczegóławiają parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustawa przewiduje również udział społeczeństwa poprzez możliwość składania wniosków lub uwag do projektu. Tak więc ostateczna wersja planu stanowi kompromis pomiędzy interesem osób prywatnych oraz

uwarunkowaniami przyrodniczymi i społeczno-gospodarczymi, które reprezentowane są przez organy rządowe i samorządowe.

§ 6

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

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt. (1)

Brak zgody na projektowanie i wyznaczenie na mojej nieruchomości drogi wewnętrznej 5KDW. Wniosek o usytuowanie na działce 293/3 drogi wewnętrznej o szerokości 8 metrów zakończonej placem do zawracania. Od południowej strony mojej nieruchomości planuję teren zielony oddzielający mnie od rowu.

Zmniejszenie minimalnej powierzchni działki o 50 m²: z 800 na 750 m².

Jestem współwłaścicielem działki nr. 295/3. Front mojej działki przylegający do drogi gminnej, ul. Polnej jest szerokości ok. 68 metrów. Tył dochodzi do działki 294/2 – rów. Działka ma długość ok. 135 metrów. Jak wynika z projektu na tym krótkim odcinku zaplanowano funkcjonowanie trzech dróg: 2 publiczne istniejąca ul. Polna (która będzie poszerzana do szer. 10 metrów), projektowana 2KD-D o szer. 10 m i droga wewnętrzna 5KDW również o szerokości 10 metrów. Zaprojektowana droga wewnętrzna 5KDW prawie w całości przeprowadzona jest na mojej własności i nie ma żadnego uzasadnienia a tylko powoduje straty dla mnie uniemożliwiając mi racjonalne wykorzystanie mojej własności - odpowiedni, korzystny dla mnie właściciela sposób podziału terenu. Dodatkowo ma ona szerokość 10 metrów. Zgodnie z przepisami na drogę wewnętrzną należy zabezpieczyć działkę o szerokości 8 metrów - takie parametry w pełni spełniają wszelkie wymogi drogi wewnętrznej. Działka 295/10 (stykająca się bokiem z 5KDW) posiada przecież, jak wynika z rysunku projektu mpzp dostęp do drogi 1KD-D, a działki 295/9 i 295/8 (stykające się z 5KDW) posiadają dostęp do 2KDDp (ul. Polna). Działka 295/10 posiada dostęp do ul. Polnej o szerokości 6 metrów - logicznym jest zatem przyjęcie rozwiązania, że właściciel tej działki oddaje na drogę 1KD-D swój teren — zapewnia mu to dostęp do drogi i nie jest mu do niczego potrzebny dostęp do mojej wewnętrznej drogi. Ta droga wewnętrzna 5KDW, będzie tylko i wyłącznie moją własnością, ja jestem odpowiedzialny za jej utrzymanie, odśnieżanie, oświetlanie, ponoszę odpowiedzialność za wydarzenia jakie się na niej zdarzą. Otrzymałem informację, że jeżeli nie wyrażę zgody na jej uruchomienie to mogę postawić płot od strony 8MN i jej nie uruchamiać. Rozwiązanie, o które ja wnoszę, a dotyczące wytyczenia drogi wewnętrznej o szer. 8 metrów jest zgodne z przepisami, racjonalne i wygodne: droga wewnętrzna może zafunkcjonować bez przeszkód wtedy kiedy jest w interesie właściciela nieruchomości i nie będzie to generować ostrych konfliktów społecznych jak ma to miejsce w takich właśnie sytuacjach, po wprowadzeniu takich rozwiązań planistycznych jak zaproponowano w projekcie planu miejscowego. Jaka korzyść będzie miał z drogi właściciel sąsiedniej nieruchomości jeżeli prowadzący sprawę tego planu udziela informacji, że mogę postawić płot w mojej granicy i nie uruchamiać drogi? Jeżeli droga wewnętrzna jest wytyczona na moim gruncie to dzięki temu mogę podzielić działki w sposób, który pozwala mi uzyskać najlepszy efekt, przynoszący mi jako właścicielowi korzyści. Celem sporządzenia planu miejscowego jest znalezienie kompromisowego rozwiązania, pogodzenie

sprzecznych interesów na ile jest to możliwe a takie decyzje, które przenoszą np. ciężar zapewnienia obsługi komunikacyjnej działki z terenu 8MN leżącej przy mojej drodze wewnętrznej (którą ja mam udostępnić z mojego terenu i mam ją utrzymywać) na jednego właściciela czyniąc z drugiego beneficjenta tego rozwiązania są niesprawiedliwe społecznie i nie godzę się na to. Nie może być tak, że jeden ponosi ciężar a drudzy z tego korzystają. Za zgodą drugiego współwłaściciela wnioskuję o usytuowanie nadziałce 293/3, drogi wewnętrznej o szerokości 8 metrów zakończonej placem do zawracania. Od południowej strony mojej nieruchomości planuję teren zielony oddzielający mnie od rowu. Takie rozwiązanie sprawi, że moja własność pozostanie w moich zasobach. Teren będzie zadbane, zieleni urządzona. Umożliwi mi to wydzielenie 10 działek na ponad 10 tyś. metrów kw a nie 7 jak zaprojektowano dla mnie wcześniej.

uwaga w pkt. (2)

Wniosek o usunięcie z zapisu części tekstowej projektu planu, z jego paragrafu 10 punktu 1) o treści: „ nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.” Wnioskuję o wszczęcie procedury scalania działek, które są zbyt małe aby wyznaczyć na ich terenie drogi wewnętrzne i umożliwić racjonalny ich podział (uchwała o przystąpieniu do sporządzenia tego planu miejscowego daje możliwość uchwalenia go w etapach). Np. fronty działek 295/4, 295/5, 295/6 przylegające do ul. Polnej liczą po około 21 metrów. Moja rodzina poniosła przed laty koszty aby zakupić nieruchomość z odpowiednio szerokim dostępem do drogi gminnej, w takich wymiarach aby była możliwość poprowadzenia drogi wewnętrznej. Nie godzę się na to aby fakt wcześniejszych wyrzeczeń z jej strony, poniesionych kosztów dawał teraz prawo do przymuszania mnie do zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla działki 295/4. Jak mi wiadomo działki 295/4, 296/5, 295/6 mają tego samego właściciela. Działki te zostały wydzielone w taki sposób aby był dostęp do drogi o szerokości około 21 metrów czyli pod zabudowę jednego domu. Informacje na temat właścicieli można znaleźć w ewidencji gruntów, corocznych decyzjach dotyczących opłat podatkowych, księgach wieczystych.

uwaga w pkt. (3)

Wniosek o dokonanie w planie miejscowym zapisów uniemożliwiających wpuszczenie ruchu kołowego z istniejącego na działce 295/13 pola parkingowego na osiedle mieszkaniowe. Jeżeli nie będzie takiej możliwości to wnioskuję o likwidację strefy U (Zapis z Prognozy „W Studium dla przedmiotowego terenu został wyznaczony teren RP1— grunty orne z prawem zabudowy siedliskowej oraz WS — wody płynące i wody stojące.”).

Niepokoi fakt pominięcia istnienia parkingu na ok. 50 samochodów (placu parkingowego, pola parkingowego nie wiem jaka jest oficjalna nazwa tego miejsca) w dokumentacji związanej z uchwalaniem tego planu miejscowego, Jak wynika z zapisów dokumentu „Prognoza...” „Ruch samochodowy związany będzie przede wszystkim z dojazdami do poszczególnych posesji” a nie ma stanowić ciągu komunikacyjnego dla parkujących samochodów działalności gospodarczej znajdującej się przy ul. Gołęcińskiej.

uwaga w pkt (4)

Wniosek o zwiększenie na terenie U minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 15% do 30%.

uwaga w pkt (5)

Usunięcie z projektu mpzp drogi 2KD-D. Jak informowano w urzędzie ma one zapewnić właścicielowi terenu U dostęp do drogi i możliwość sprzedaży działek. Pragnę zwrócić uwagę, że właściciel działki 295/13 nabył działkę z dostępem do drogi o szerokości około 8 metrów i jak mi wiadomo jest on również właścicielem sąsiednich działek. Widać nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości. Jak wynika z analizy rozwiązań planistycznych przyjętych w tym projekcie droga 2KD-D nie służy moim potrzebom (droga wewnętrzna na mojej własności całkowicie zapewni odpowiednią komunikację na moim terenie), nie służy właścicielowi działki 295/10 (7MN) ponieważ posiada on dostęp do drogi 1 KD-D, na którą udostępnił swoją ziemię. Jeżeli droga ta jest niezbędna właścicielowi terenu U, terenu 8MN co może być zrozumiałe, to proszę zaprojektować ją jako drogę wewnętrzną na terenie 8MN, lub U a w związku z tym, że będzie nieprzelotowa to zakończyć ją placem do zawracania. Takie rozwiązanie będzie również korzystne dla gminy i dla podatników. Droga wewnętrzna w tym projekcie ma taką samą szerokość jak publiczna (10 metrów) a gmina nie będzie ponosiła kosztów na jej obowiązkowe wykupienie i utrzymywanie.

uwaga w pkt (6)

Wnoszę o zapewnienie odpowiedniej szerokości drogi, ul. Polnej — od strony północnej opracowania i od strony terenu 9MN i pozostawienie jej jako głównego ciągu komunikacyjnego umożliwiającego mi wyznaczenie drogi wewnętrznej od tej strony, czy np. urządzenie wjazdu na nieruchomość. Przy 1MN, 2MN, 3MN ul. Polna została poszerzona na terenie opracowania tego projektu mpzp co jest w pełni uzasadnione, zgodne z zapewnieniami Wójta o poszerzeniu jej i w tamtym terenie nie została zwymiarowana poza terenem opracowania.

Wnioskuje o wyznaczenie terenu na zwiększenie szerokości drogi, ul. Polnej od strony północnej opracowania (Teren 9MN, 8MN) i od strony terenu 9MN. (Po zlikwidowaniu drogi wewnętrznej 5KDW teren ten wróci do właścicieli działek z 9MN — mają oni dostęp do ul. Polnej - i pozwoli to dalej poszerzyć Polną bez dodatkowej straty dla właścicieli działek 295/9 i 295/8). Ulica Polna od strony północnej opracowania znajduje się poza opracowaniem tego projektu planu miejscowego jednak o jej prawidłowych zaplanowanych wymiarach należy zadbać teraz, gdy ponoszone są przez gminę, podatników koszty na procedurę planistyczną a zainteresowanych informuje się, że droga, ulica Polna będzie poszerzona. Kiedy? Z jakiego terenu? Jak zaznaczono na rysunku planowane jest jej poszerzenie do dwóch różnych wymiarów 10 i 12 metrów. (?) Jednak i tak zapis ten nie ma żadnego znaczenia, jest niewiarygodny ponieważ znajduje się poza terenem wyznaczonym dla tego planu miejscowego i nie obejmuje go uchwała.

Ulica Polna jest to droga gminna istniejąca od lat. 3KD-D ma szerokość 8 metrów. Na połączeniu 3KD-D i istniejącej ul. Polnej przy terenie 8MN robi się uskok. Obecna Polna w tym miejscu ma 6 metrów szerokości i takie rozwiązanie pozbawi mnie możliwości dostępu do mojej nieruchomości, urządzenia wjazdów, drogi wewnętrznej od strony dotychczasowego dostępu do drogi. Nie wyrażam na to zgody. Zwymiarowanie drogi, ulicy Polnej, od północnej strony projektu nie objętej tym planem miejscowym, tym projektem wprowadza obywatela w błąd sugerując, że ulica Polna będzie mieć 10 i 12 metrów szerokości.

uwaga w pkt (7)

Wnoszę o likwidację terenu zieleni izolacyjnej ZL. Jak wynika z dokumentacji: „wzdłuż południowej granicy opracowania przebiega rów melioracji o symbolu „R-SK-25” w celu jego ochrony wyznaczono pas zieleni izolacyjnej.” Nie jest potrzebna żadna ochrona rowu

melioracyjnego. Teren ZL jak wynika z projektu będzie moją własnością jednak ja nie będę posiadać do niego dostępu. Takie rozwiązanie jest niedopuszczalne. I nie wyrażam na nie zgody. Wyznaczenie terenu ZL pozbawia mnie kolejny raz mojego terenu w tym rozwiązaniu planistycznym. Jak wynika z części graficznej projektu planu miejscowego na terenie U nie jest potrzebna ochrona rowu i nie wyznaczono terenu ZL. Proszę o pozostawienie tego terenu w moich zasobach i w zasobach pozostałych właścicieli. Jest to nasza własność i jako osoby dorosłe, właściciele nieruchomości jesteśmy świadomi podejmowanych decyzji i nie będziemy niszczyć rowu. Jak wynika z zapisów części tekstowej projektu mpzp dopuszczone jest skanalizowanie rowu z zachowaniem jego ciągłości i przepustowości. W celu ochrony rowu, jeżeli jest to wymagane prawem można zwiększyć np. nieprzekraczalną linię zabudowy. Jak wynika z planu miejscowego obowiązującego po drugiej stronie rowu (na południe) nie wytyczono tam pasa zieleni izolacyjnej chroniącej row.

uwaga w pkt (8)

Wprowadzenie w planie miejscowym zapisów uniemożliwiających inwestycje celu publicznego w postaci lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych, które są źródłem pól elektromagnetycznych. Jak zapisano w „Prognozie”, takie stacje są w odległości 500 m. jednak „w związku ze znaczną odległością nie stanowią one źródła oddziaływania pól elektromagnetycznych na obszarze opracowania.” Jak wynika dalej z opracowania: „Lokalizacja nowych stacji mogłaby wpłynąć negatywnie na ludzi w związku z oddziaływaniem pól elektromagnetycznych. Wpływ ten uzależniony jest jednak od umiejscowienia tej stacji, czego nie można przewidzieć na etapie tworzenia planu.”.

uwaga w pkt (9)

W dokumencie „Prognoza oddziaływania na Środowisko”, w pkt. 11, str. 39 nie przedstawiono alternatywnych rozwiązań: przedstawiono jedynie sytuację w przypadku nie wprowadzenia planu ale to już zostało przedstawione w punkcie 5 omawiającym potencjalny stan środowiska w przypadku braku realizacji projektu planu miejscowego. Nie przedstawiono społeczeństwu innych możliwości układu dróg na tym terenie. Również takich informacji nie uzyskała Pani X X w Urzędzie Gminy Rokietnica gdy szczegółowo wypytywała o ten projekt.

Uwagi dotyczą działek o nr ewid.: 295/3, 293/3 (błędnie wskazana, merytoryczna treść uwag nie odnosi się do tej działki), 295/4, 295/5, 295/6, 295/8, 295/9, 295/10, 295/13

Tereny: 7MN, 8MN, 7KDW, 8KDW, 1KD-D, 2KD-D, 2 KD-Dp, 4ZP, U

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga (1) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 16.

uwaga (2) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 17.

uwaga (3) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 18.

uwaga (4) nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 19.

uwaga (5) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 20.

uwaga (6) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 21.

uwaga (7) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 22.

uwaga (8) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 23.

uwaga (9) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 24.

3. Uzasadnienie:

- uwaga (1) Na etapie II wyłożenia do publicznego wglądu uwaga została uwzględniona w części dotyczącej zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej. Na podstawie uchwały Rady Gminy Rokietnica nr XLVIII/415/2022 w sprawie dokonania zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Polnej, w projekcie uchwały zwiększona została minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych do 1000 m². Z uwagi na powyższe uwaga ostatecznie nie została uwzględniona w całości. Uwaga została nieuwzględniona również w części usytuowania na działce 293/3 drogi wewnętrznej o szerokości 8 m. Zmiana przebiegu drogi 5KDW (obecnie 7KDW). Wyznaczone drogi pozwalają na podział istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców.
- uwaga (2) Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami Gmina może dokonać scalania i podziału nieruchomości. Szczegółowe warunki scalania i podziału określa miejscowy plan. Scalania i podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli są one położone w granicach obszarów określonych w planie miejscowym albo gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczystości posiadający, z zastrzeżeniem ust.4 powyższej ustawy, ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem. O przystąpieniu do scalenia i podziału nieruchomości decyduje rada gminy w drodze uchwały, określając w niej granice zewnętrzne gruntów objętych scaleniem i podziałem. Zgodnie z art. 22 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli plan miejscowy obejmuje obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, rada gminy, po jego uchwaleniu, podejmuje uchwałę o przystąpieniu do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami. Ponieważ o taką możliwość nie wnioskują właściciele nieruchomości, za zasadne uznaje się pozostawienie takiej możliwości w przypadku złożenia wniosków przez właścicieli poszczególnych działek bez konieczności wszczynania procedury scalania i podziału od razu po uchwaleniu miejscowego planu.
- uwaga (3) Wyłączenie z granic opracowania planu terenu, na którym zlokalizowane są miejsca postojowe na dz. 295/13 (część terenu oznaczonego na etapie I i II wyłożenia jako U). Zasady obsługi komunikacyjnej będą odbywały się na dotychczasowych zasadach. Teren parkingu funkcjonalnie powiązany jest z prowadzoną poza obszarem planu działalnością. Jego obsługa komunikacyjna odbywa się z ul. Gołęcińskiej poprzez działkę o nr ewid. 304. Nie ma możliwości wprowadzenia do zapisów planu ustaleń dotyczących organizacji ruchu. Kwestie te nie stanowią ustaleń prawa miejscowego.
- uwaga (4) Zwiększenie minimalnego udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 20%, a nie jak wnioskowano do 30%.
- uwaga (5) Wyznaczone drogi stanowią spójny układ komunikacyjny, również w powiązaniu z uchwalonym w sąsiedztwie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

- w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej.
Pozwalają na podział istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców.
Wnioskowana droga na późniejszym etapie procedury planistycznej zmieniona została na drogę wewnętrzną 8KDW.
- uwaga (6) Poszerzenie ul. Polnej do parametrów odpowiadających drogom publicznym zaplanowane zostało pierwotnie w całości w sąsiadującym uchwalonym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej.
Na późniejszym etapie procedury planistycznej wprowadzono poszerzenie ul. Polnej o szerokości 2,0 m wprowadzono również po stronie południowej.
- uwaga (7) Teren zieleni izolacyjnej ZI (obecnie teren zieleni urządzonej 4ZP) wyznaczony został również w celu zapewnienia pasa izolacji pomiędzy zaplanowaną w obowiązującym miejscowym planie (na południe od granic opracowania) funkcją przemysłową w celu zminimalizowania potencjalnych konfliktów przestrzennych. Teren ten stanowi bufor pomiędzy planowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej, a terenami zabudowy techniczno-produkcyjnej, której lokalizację przewiduje się na obszarach położonych na wschód i południe od terenu ZP (poza granicami planu). Tereny ZP, łącznie z sąsiadującymi terenami o funkcji zieleni urządzonej (określone w przedmiotowym planie, jak i w uchwalonym planie w rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej, dla terenu zlokalizowanego na zachód od ul. Zielonej), zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą, tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze.
Zmniejszono szerokość pasa zieleni izolacyjnej.
- uwaga (8) Zgodnie z art. 46 ust 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- uwaga (9) Na etapie opracowywania projektu planu rozważane były różne warianty zagospodarowania terenu w tym możliwości wydzielenia dróg. Projekt planu opracowywany jest przy udziale organów rządowych i samorządowych, które zgodnie ze swoimi kompetencjami opiniują lub uzgadniają ustalenia projektu planu. Ponadto ustalenia planu nie mogą pozostawać w sprzeczności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Studium jako dokument określający politykę przestrzenną gminy wskazuje kierunki rozwoju dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem wszystkich uwarunkowań. Tak więc stwierdzić można, że już na etapie opracowywania studium rozważane są alternatywne kierunki zagospodarowania, a plany miejscowe jedynie doprecyzowują i uszczegóławiają parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustawa przewiduje również udział

społeczeństwa poprzez możliwość składania wniosków lub uwag do projektu. Tak więc ostateczna wersja planu stanowi kompromis pomiędzy interesem osób prywatnych oraz uwarunkowaniami przyrodniczymi i społeczno-gospodarczymi, które reprezentowane są przez organy rządowe i samorządowe.

Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 03.10.2019 r. do 31.10.2019 r.

Termin składania uwag do dnia 15.11.2019 r.

§ 7

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

1. Treść uwagi:

Obecne założenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie pozwalają na wykorzystanie całkowitego potencjału ww. nieruchomości. Propozycja przeznaczenia obszaru działki 293/8 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 2MN i 6MN oraz teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej U/ZP będzie skutkowałą zmniejszeniem wartości nieruchomości z powodu nieregularnego kształtu działek przy ewentualnym podziale nieruchomości. Komplikuje to usytuowanie budynków mieszkalnych wolnostojących oraz funkcjonalność osobistą nieruchomości. Proponowane rozwiązanie dla zaistniałej sytuacji to przeznaczenie całego terenu jaki zajmuje nieruchomość o numerze ewidencyjnym 293/8 na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wysokość do IV kondygnacji, ze wskaźnikiem parkingowym 1,5:1 miejsca postojowego na mieszkanie. W przeciwnym wypadku decyzja o uchwaleniu obecnego projektu bez wprowadzenia ww. zmian będzie się wiązała z późniejszymi roszczeniami o przyznanie odszkodowania w wysokości 100% wartości straty nieruchomości.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: 293/8

Tereny: 2MN, 6MN, 3ZP, 4KDW

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 25.

3. Uzasadnienie:

Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obszar opracowania planu został wskazany jako strategiczna rezerwa terenowa – SRT. Wyznaczone dla niej profile przeznaczenia terenów nie umożliwiają realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zgodnie z ustaleniami Studium obszary SRT ukształtowane w areale zapewniającym rezerwę przewidzianą dla określonej teoretycznej chłonności określającej liczbę mieszkańców, ostatecznie zweryfikowanej w wyniku podjęcia przez Radę Gminy Rokietnica uchwały nr XLVIII/415/2022 w sprawie dokonania zmian w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rejon ul. Polnej .

Wprowadzono zmianę przeznaczenia terenu U/ZP na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.

§ 8

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

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt. (1)

ZI — teren zieleni izolacyjnej (obecnie teren zieleni urządzonej 4ZP):

Po konsultacji w maju został zmniejszony o 3 m, nadal jednak uważamy, że nie jest potrzebny właścicielom terenu przeznaczanego pod budowę mieszkaniową. Wnosimy zatem o przesunięcie pasa ZI na tereny przeznaczone pod usługi — „po drugiej stronie rowu”, jako że firmy które tam powstaną w przyszłości będą generować uciążliwe warunki np: hałas.

uwaga w pkt. (2)

1ZP, 2ZP - teren zieleni urządzonej:

Wnosimy o usunięcie terenów zieleni urządzonej. Pochłaniają one pas szerokości 10 metrów działek, co jest ingerencją we własność. Plan przewiduje wskaźniki zagospodarowania terenu (paragraf 12 punkt 6) — minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 30%. Z racji tego, tereny zieleni urządzonej są zbędne i bezcelowe.

uwaga w pkt. (3)

2KDW, 3KDW, 1KDW, 4KDW - tereny dróg wewnętrznych (obecnie drogi 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW):

Wnosimy o zmianę szerokości dróg wewnętrznych z 10 m do 6 m.

uwaga w pkt (4)

1KD-D oraz 2KD-D (obecnie 1KD-D i 8KDW) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej:

Nie zgadzamy się na tworzenie kolejnych dróg publicznych o klasie dojazdowej, ponieważ na rzecz tej drogi zostaje zabrany kolejny pas o szerokości 10 m, a możliwe jest inne rozwiązanie. Mianowicie działki (poza 1MN i 4MN) objęte miejscowym planem zagospodarowania mają dojazdy, dzięki drogą wewnętrznym, łączą się z ul. Polną, która jest drogą publiczną. Możliwe jest przedłużenie dróg wewnętrznych oraz stworzenie na ich końcu tzw. „nawrotki”.

Uwagi dotyczą działki o nr ewid.: 293/3,

Tereny: 1ZP, 2ZP, 4ZP, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW,

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga (1) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 26.

uwaga (2) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 27.

uwaga (3) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 28.

uwaga (4) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 29.

3. Uzasadnienie:

uwaga (1)

Teren zieleni izolacyjnej (obecnie teren zieleni urządzonej 4ZP) wyznaczony został w celu zapewnienia pasa izolacji pomiędzy zaplanowaną w obowiązującym miejscowym planie (na południe od granic opracowania) funkcją przemysłową w celu

- zminimalizowania potencjalnych konfliktów przestrzennych. Teren ten stanowi bufor pomiędzy planowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej, a terenami zabudowy techniczno-produkcyjnej, której lokalizację przewiduje się na obszarach położonych na wschód i południe od terenu ZP (poza granicami planu). Tereny ZP, łącznie z sąsiadującymi terenami o funkcji zieleni urządzonej (określone w przedmiotowym planie, jak i w uchwalonym planie w rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej, dla terenu zlokalizowanego na zachód od ul. Zielonej), zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze.
- Zmieniono przeznaczenie z terenu zieleni izolacyjnej ZI na teren zieleni urządzonej ZP.
- uwaga (2) Wyznaczone tereny zieleni urządzonej stanowią spójną całość i kontynuację terenów zieleni w powiązaniu z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej. Zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą, tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze.
- uwaga (3) Wyznaczona szerokość dróg wewnętrznych pozwala na optymalne rozmieszczenie wszystkich elementów pasa drogowego oraz sieci infrastruktury technicznej.
- uwaga (4) Wyznaczone drogi publiczne stanowią spójną całość i kontynuację układu komunikacyjnego w powiązaniu z uchwalonym w sąsiedztwie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej.
- Zmieniono drogę 2KD-D na drogę 8 KDW.

§ 9

Uwagi wniesione do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie **trzeciego wyłożenia** do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt. (1)

Nie wyrażam zgody na projektowanie i wyznaczenie na mojej nieruchomości drogi wewnętrznej 5KDW. Wnioskuje o usunięcie z mojej własności (działka 295/3) projektowanej proponowanej drogi wewnętrznej 5KDW. W projekcie mpzp &12 ustala się zasady kształtowania zabudowy dla terenu 7MN i 8MN (czyli mojej działki 295/3) a pkt 4 pozwala na lokalizację dojazdów, dojeżdżenie i urządzeń Infrastruktury technicznej.

Jestem współwłaścicielką działki nr. 295/3. Uwagę składam zgodnie i w porozumieniu z drugim współwłaścicielem. Zaprojektowana droga wewnętrzna 5KDW w całości przeprowadzona jest na mojej własności i ma ona szerokość 10 metrów. Ta droga wewnętrzna 5KDW, jak zostałam poinformowana w referacie planowania w Rokietnicy, jaki i na dyskusji publicznej w Rokietnicy, w dniu 9.10.2019 r. (nagranie video załączone do złożonych uwag) jest tylko i wyłącznie moją własnością, ja jestem odpowiedzialna za jej utrzymanie, odśnieżanie, oświetlanie, ponoszę odpowiedzialność za wydarzenia jakie się na niej zdarzą. Jak mnie również poinformowano w referacie planowania w Rokietnicy jeżeli będą po drodze wewnętrznej 5KDW jeździć inne

samochody niż właściciela tego terenu, bez jego zgody to będą to robić nielegalnie. Rozwiązanie, o które ja wnoszę, a dotyczące nieprojektowania na moim terenie prywatnym - (tylko do użytku tego właściciela) drogi wewnętrznej o szer. 10 metrów jest tożsame z rozwiązaniem przyjętym przez Wójta dla właściciela działek 295/4, 295/5, 295/6 i innych z terenu 8MN czy U.

uwaga w pkt. (2)

Wnoszę o zapewnienie odpowiedniej szerokości drogi, ul. Polnej — od strony północnej opracowania, od strony terenu 7MN i 8MN oraz o pozostawienie jej jako głównego ciągu komunikacyjnego.

Wnioskuje o wyznaczenie terenu na zwiększenie szerokości drogi, ul. Polnej od strony północnej opracowania (Teren 7MN, 8MN) ale tylko w sytuacji gdy Wójt podejmie decyzję o likwidacji drogi znajdującej się na południu opracowania, przy rowie. Ulica Polna od strony północnej opracowania znajduje się poza opracowaniem tego projektu planu miejscowego jednak o jej prawidłowych zaplanowanych wymiarach należy zadbać teraz, gdy ponoszone są przez gminę, podatników koszty na procedurę planistyczną a zainteresowanych informuje się, że droga, ulica Polna będzie poszerzona. Kiedy? Z jakiego terenu? Jak zaznaczono na rysunku projektu planu miejscowego planowane jest jej poszerzenie do dwóch różnych wymiarów 10 i 12 metrów. Jednak i tak zapis ten nie ma żadnego znaczenia, jest niewiarygodny ponieważ znajduje się poza terenem wyznaczonym dla tego planu miejscowego i nie obejmuje go uchwała. Dodatkowo należy podkreślić, że aby rzekomo poszerzyć istniejącą ul. Polną (drogę publiczną gminną) w innym planie miejscowym to trzeba będzie dokonać wycinki drzew, uzyskać na to zgodę. Należy sprawdzić czy teren przeznaczony na poszerzenie Polnej, o którym mówi się mieszkańcom nie jest zabudowany. (dotyczy pn. części projektu, przy terenach 7MN, 8MN). W rozpatrzeniu uwag proszę o wyjaśnienie kwestii wycinki i obecnego zagospodarowania omawianego terenu planowanego na poszerzenie ul. Polnej.

Ulica Polna jest to droga gminna istniejąca od lat. Projektowana 3KD-D ma szerokość 8 metrów. Na połączeniu 3KDD i istniejącej ul. Polnej przy terenie 8MN robi się uskok. Zwymiarowanie drogi, ulicy Polnej, od północnej strony projektu nie objętej tym planem miejscowym, tym projektem wprowadza obywatela w błąd sugerując, że ulica Polna będzie mieć 10 i 12 metrów szerokości. Proszę o wyjaśnienie tej kwestii rozpatrując tę uwagę do projektu mpzp.

uwaga w pkt. (3)

Wnoszę o likwidację terenu zieleni izolacyjnej ZL. Jak wynika z dokumentacji: „wzdłuż południowej granicy opracowania przebiega rów melioracji o symbolu „R- SK-25” w celu jego ochrony wyznaczono pas zieleni izolacyjnej.” Nie jest potrzebna żadna ochrona rowu melioracyjnego. Jak wynika z części graficznej projektu planu miejscowego (1, 2, 3 wyłożenie tego projektu mpzp) na terenie U nie jest potrzebna ochrona rowu i nie wyznaczono terenu ZL. Jak wynika z planu miejscowego obowiązującego po drugiej stronie rowu (na południe) nie wytyczono tam pasa zieleni izolacyjnej chroniącej rów. Teren ZL jak wynika z projektu będzie moją własnością jednak ja nie będę posiadać do niego dostępu. Od mojej działki zostanie oddzielony drogą. Proszę o pozostawienie tego terenu w moich zasobach i w miarę możliwości w zasobach pozostałych właścicieli. Jak wynika z zapisów części tekstowej projektu mpzp dopuszczone jest skanalizowanie rowu z zachowaniem jego ciągłości i przepustowości.

uwaga w pkt (4)

Wnioskuje o przesunięcie drogi 2KDD (jeżeli Wójt uzna, że jest ona niezbędnym rozwiązaniem planistycznym i nie ma możliwości jej usunięcia z projektu) w stronę rowu (działka 294/2).

uwaga w pkt (5)

Wnioskuje o wprowadzenie w planie miejscowym zapisów uniemożliwiających inwestycje celu publicznego w postaci lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych, o których jest mowa w Prognozie oddziaływania na środowisko. Jak wynika z dokumentacji (Prognoza oddziaływania na środowisko) stacje te są źródłem pól elektromagnetycznych. Jak zapisano w „Prognozie” takie stacje są już w odległości 500 m. jednak „w związku ze znaczną odległością nie stanowią one źródła oddziaływania pól elektromagnetycznych na obszarze opracowania.” Jak wynika dalej z opracowania : „Lokalizacja nowych stacji mogłaby wpłynąć negatywnie na ludzi w związku z oddziaływaniem pól elektromagnetycznych. Wpływ ten uzależniony jest jednak od umiejscowienia tej stacji, czego nie można przewidzieć na etapie tworzenia planu.” Należy zwrócić uwagę, że teren objęty projektem planu miejscowego jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową prawie w 100 procentach. Twierdzenie, przez Wójta (projektanta) w dokumentacji dotyczącej tego planu miejscowego że „nie można przewidzieć na etapie tworzenia planu” umiejscowienia stacji bazowych telefonii komórkowych jest niezrozumiałe i nie zgodne ze stanem faktycznym: na tym obszarze zaplanowany jest tylko jeden teren U.

uwaga w pkt (6)

Wnioskuje o sporządzenie protokołu z dyskusji publicznej (z dn. 9.10.2019r.) zgodnego z jej przebiegiem i omawianymi istotnymi zagadnieniami — w sposób spójny i logiczny. (zał. 1. płyta z nagraniem przebiegiem dyskusji publicznej).

Uwagi dotyczą działki o nr ewid.: 295/3,

Tereny: 7MN, 8MN, 7KDW, 8KDW, 4ZP, ul. Polna

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga (1) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 30.

uwaga (2) nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 31.

uwaga (3) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 32.

uwaga (4) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 33.

uwaga (5) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 34.

uwaga (6) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 35.

3. Uzasadnienie:

uwaga (1) Usunięto możliwość lokalizacji dojazdów i dojazdów. Wyznaczone drogi pozwalają na podział istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców. Nie jest zasadne wprowadzanie obsługi komunikacyjnej proponowanej do wydzielenia ilości działek poprzez dojścia i dojazdy.

uwaga (2) Poszerzono ulicę Polną w granicach opracowania planu. Wprowadzone wymiarowanie wynika z istniejącego podziału ewidencyjnego.

- uwaga (3) Uwaga została uwzględniona w części, ponieważ nie uwzględnia warunku likwidacji drogi znajdującej się w południowej części opracowania.
- uwaga (3) Teren zieleni izolacyjnej (obecnie teren zieleni urządzonej 4ZP) wyznaczony został w celu zapewnienia pasa izolacji pomiędzy zaplanowaną w obowiązującym miejscowym planie (na południe od granic opracowania) funkcją przemysłową w celu zminimalizowania potencjalnych konfliktów przestrzennych. Teren ten stanowi bufor pomiędzy planowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej, a terenami zabudowy techniczno-produkcyjnej, której lokalizację przewiduje się na obszarach położonych na wschód i południe od terenu ZP (poza granicami planu). Tereny ZP, łącznie z sąsiadującymi terenami o funkcji zieleni urządzonej (określone w przedmiotowym planie, jak i w uchwalonym planie w rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej, dla terenu zlokalizowanego na zachód od ul. Zielonej), zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą, tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze. Zmieniono przeznaczenie z terenu zieleni izolacyjnej ZI na teren zieleni urządzonej ZP. Wprowadzono pas techniczny od rowu na terenie U.
- uwaga (4) Wyznaczone drogi publiczne stanowią spójną całość i kontynuację układu komunikacyjnego w powiązaniu z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej. Wraz z wyznaczonymi drogami wewnętrznymi pozwalają na podział istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców. Zmieniono drogę 2KD-D na drogę 8 KDW.
- uwaga (5) Zgodnie z art. 46 ust 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Ponadto zgodnie z art. 46 ust. 1a nie stosuje się ustaleń planu miejscowego w zakresie ustanowionych zakazów lub przyjętych w nim rozwiązań, o których mowa w ust. 1 jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- uwaga (6) Protokół został sporządzony prawidłowo i spełnia wymagania stawiane przez powszechnie obowiązujące przepisy.

§ 10

Uwagi wniesione do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie **trzeciego wyłożenia** do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt. (1)

Nie wyrażam zgody na projektowanie i wyznaczenie na mojej nieruchomości drogi wewnętrznej 5KDW. Wnoszę o usunięcie z mojej własności (działka 295/3) projektowanej proponowanej drogi wewnętrznej 5KDW. W projekcie mpzp &12 ustala się zasady kształtowania zabudowy dla terenu 7MN i 8MN (czyli mojej działki 295/3) a pkt 4 pozwala na lokalizację dojazdów, dojeżdżenie sieci i urządzeń Infrastruktury technicznej.

Jestem współwłaścicielem działki nr. 295/3. Uwagę składam zgodnie i w porozumieniu z drugim współwłaścicielem. Zaprojektowana droga wewnętrzna 5KDW w całości przeprowadzona jest na mojej własności i ma ona szerokość 10 metrów. Ta droga wewnętrzna 5KDW, jak zostałem poinformowany na dyskusji publicznej w Rokietnicy, w dniu 9.10.2019 r. (nagranie video załączone do złożonych uwag) jest tylko i wyłącznie moją własnością, ja jestem odpowiedzialny za jej utrzymanie, odśnieżanie, oświetlanie, ponoszę odpowiedzialność za wydarzenia jakie się na niej zdarzą. Rozwiązanie, o które ja wnoszę, a dotyczące nieprojektowania na moim terenie prywatnym - (tylko do użytku tego właściciela) drogi wewnętrznej o szer. 10 metrów jest tożsame z rozwiązaniem przyjętym przez Wójta dla właściciela działek 295/4, 295/5, 295/6 i innych z terenu 8MN czy U.

uwaga w pkt. (2)

Wnoszę o zapewnienie odpowiedniej szerokości drogi, ul. Polnej — od strony północnej opracowania, od strony terenu 7MN i 8MN oraz o pozostawienie jej jako głównego ciągu komunikacyjnego.

Wnoszę o wyznaczenie terenu na zwiększenie szerokości drogi, ul. Polnej od strony północnej opracowania (Teren 7MN, 8MN) ale tylko w sytuacji gdy Wójt podejmie decyzję o likwidacji drogi znajdującej się na południu opracowania, przy rowie. Ulica Polna od strony północnej opracowania znajduje się poza opracowaniem tego projektu planu miejscowego jednak o jej prawidłowych zaplanowanych wymiarach należy zadbać teraz, gdy ponoszone są przez gminę, podatników koszty na procedurę planistyczną a zainteresowanych informuje się, że droga, ulica Polna będzie poszerzona. Kiedy? Z jakiego terenu? Jak zaznaczono na rysunku projektu planu miejscowego planowane jest jej poszerzenie do dwóch różnych wymiarów 10 i 12 metrów. Jednak i tak zapis ten nie ma żadnego znaczenia, jest niewiarygodny ponieważ znajduje się poza terenem wyznaczonym dla tego planu miejscowego i nie obejmuje go uchwała. Dodatkowo należy podkreślić, że aby rzekomo poszerzyć istniejącą ul. Polną (drogę publiczną gminną) w innym planie miejscowym to trzeba będzie dokonać wycinki drzew, uzyskać na to zgodę. Należy sprawdzić czy teren przeznaczony na poszerzenie Polnej, o którym mówi się mieszkańcom nie jest zabudowany. (dotyczy pn. części projektu, przy terenach 7MN, 8MN). W rozpatrzeniu uwag proszę o wyjaśnienie kwestii wycinki i obecnego zagospodarowania omawianego terenu planowanego na poszerzenie ul. Polnej.

Ulica Polna jest to droga gminna istniejąca od lat. Projektowana 3KD-D ma szerokość 8 metrów. Na połączeniu 3KDD i istniejącej ul. Polnej przy terenie 8MN robi się uskok. Zwymiarowanie drogi, ulicy Polnej, od północnej strony projektu nie objętej tym planem miejscowym, tym projektem wprowadza obywatela w błąd sugerując, że ulica Polna będzie mieć 10 i 12 metrów szerokości. Proszę o wyjaśnienie tej kwestii rozpatrując tę uwagę do projektu mpzp.

uwaga w pkt. (3)

Wnoszę o likwidację terenu zieleni izolacyjnej ZL. Jak wynika z dokumentacji: „wzdłuż południowej granicy opracowania przebiega rów melioracji o symbolu „R- SK-25” w celu jego

ochrony wyznaczono pas zieleni izolacyjnej." Nie jest potrzebna żadna ochrona rowu melioracyjnego. Jak wynika z części graficznej projektu planu miejscowego (1, 2, 3 wyłożenie tego projektu mpzp) na terenie U nie jest potrzebna ochrona rowu i nie wyznaczono terenu ZL. Jak wynika z planu miejscowego obowiązującego po drugiej stronie rowu (na południe) nie wytyczono tam pasa zieleni izolacyjnej chroniącej rów. Teren ZL jak wynika z projektu będzie moją własnością jednak ja nie będę posiadać do niego dostępu. Od mojej działki zostanie oddzielony drogą. Proszę o pozostawienie tego terenu w moich zasobach i w miarę możliwości w zasobach pozostałych właścicieli. Jak wynika z zapisów części tekstowej projektu mpzp dopuszczone jest skanalizowanie rowu z zachowaniem jego ciągłości i przepustowości.

uwaga w pkt (4)

Wnioskuje o przesunięcie drogi 2KDD (jeżeli Wójt uzna, że jest ona niezbędnym rozwiązaniem planistycznym i nie ma możliwości jej usunięcia z projektu) w stronę rowu (działka 294/2).

uwaga w pkt (5)

Wnioskuje o wprowadzenie w planie miejscowym zapisów uniemożliwiających inwestycje celu publicznego w postaci lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowych, o których jest mowa w Prognozie oddziaływania na środowisko. Jak wynika z dokumentacji (Prognoza oddziaływania na środowisko) stacje te są źródłem pól elektromagnetycznych. Jak zapisano w „Prognozie,” takie stacje są już w odległości 500 m. jednak „w związku ze znaczną odległością nie stanowią one źródła oddziaływania pól elektromagnetycznych na obszarze opracowania.” Jak wynika dalej z opracowania : „Lokalizacja nowych stacji mogłaby wpłynąć negatywnie na ludzi w związku z oddziaływaniem pól elektromagnetycznych. Wpływ ten uzależniony jest jednak od umiejscowienia tej stacji, czego nie można przewidzieć na etapie tworzenia planu.” Należy zwrócić uwagę, że teren objęty projektem planu miejscowego jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową prawie w 100 procentach. Twierdzenie, przez Wójta (projektanta) w dokumentacji dotyczącej tego planu miejscowego że „nie można przewidzieć na etapie tworzenia planu” umiejscowienia stacji bazowych telefonii komórkowych jest niezrozumiałe i nie zgodne ze stanem faktycznym: na tym obszarze zaplanowany jest tylko jeden teren U.

uwaga w pkt (6)

Wnioskuje o sporządzenie protokołu z dyskusji publicznej (z dn. 9.10.2019r.) zgodnego z jej przebiegiem i omawianymi istotnymi zagadnieniami — w sposób spójny i logiczny. (zał. 1. płyta z nagrany przebiegiem dyskusji publicznej).

Uwagi dotyczą działki o nr ewid.: 295/3,

Tereny: 7MN, 8MN, 7KDW, 8KDW, 4ZP, ul. Polna

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga (1) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 36.

uwaga (2) nieuwzględniona w części

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 37.

uwaga (3) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 38.

uwaga (4) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 39.

uwaga (5) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 40.

uwaga (6) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 41.

3. Uzasadnienie:

- uwaga (1) Usunięto możliwość lokalizacji dojeżdż i dojazdów. Wyznaczone drogi pozwalają na podział istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców. Nie jest zasadne wprowadzanie obsługi komunikacyjnej proponowanej do wydzielenia ilości działek poprzez dojścia i dojazdy.
- uwaga (2) Poszerzono ulicę Polną w granicach opracowania planu. Wprowadzone wymiarowanie wynika z istniejącego podziału ewidencyjnego.
Uwaga została uwzględniona w części ponieważ nie uwzględnia warunku likwidacji drogi znajdującej się w południowej części opracowania.
- uwaga (3) Teren zieleni izolacyjnej (obecnie teren zieleni urządzonej 4ZP) wyznaczony został również w celu zapewnienia pasa izolacji pomiędzy zaplanowaną w obowiązującym miejscowym planie (na południe od granic opracowania) funkcją przemysłową w celu zminimalizowania potencjalnych konfliktów przestrzennych. Teren ten stanowi bufor pomiędzy planowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej, a terenami zabudowy techniczno-produkcyjnej, której lokalizację przewiduje się na obszarach położonych na wschód i południe od terenu ZP (poza granicami planu). Tereny ZP, łącznie z sąsiadującymi terenami o funkcji zieleni urządzonej (określone w przedmiotowym planie, jak i w uchwalonym planie w rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej, dla terenu zlokalizowanego na zachód od ul. Zielonej), zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą, tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze.
Zmieniono przeznaczenie z terenu zieleni izolacyjnej ZI na teren zieleni urządzonej ZP. Wprowadzono pas techniczny od rowu na terenie U.
- uwaga (4) Wyznaczone drogi publiczne stanowią spójną całość i kontynuację układu komunikacyjnego w powiązaniu z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej. Wraz z drogami wewnętrznymi pozwalają na podział istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców.
Zmieniono drogę 2KD-D na drogę 8 KDW.
- uwaga (5) Zgodnie z art. 46 ust 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
Ponadto zgodnie z art. 46 ust. 1a nie stosuje się ustaleń planu miejscowego w zakresie ustanowionych zakazów lub przyjętych w nim rozwiązań, o których mowa w ust. 1 jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami.

- uwaga (6) Protokół został sporządzony prawidłowo i spełnia wymagania stawiane przez powszechnie obowiązujące przepisy.

Czwarte wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 02.12.2020 r. do 04.01.2021 r.
Termin składania uwag do dnia 19.01.2021 r.

§ 11

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

1. Treść uwagi:

Brak zgody na planowanie na działce nr 295/3 w Rokietnicy dróg wewnętrznych 7KDW, 8KDW oraz żadnych innych dróg wewnętrznych przez gminę. Rozmiar i kształt działki 295/3 nie wymagają wyznaczania dróg wewnętrznych w takich lokalizacjach i szerokościach jak w wyłożonym projekcie. Przedstawiona lokalizacja dróg wewnętrznych jest jawną próbą przeniesienia obowiązku gminy z art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym na właścicieli prywatnych nieruchomości bez odszkodowania. Dowodem na to jest m.in. "odpublicznienie" drogi 8KDW, która przy poprzednim wyłożeniu planu była drogą publiczną o tych samych wymiarach w tej samej lokalizacji, a w obecnym projekcie jest drogą wewnętrzną przecinającą kilka różnych działek. Ponadto planowana droga wewnętrzna 8KDW ma być przeprowadzona przez siedem różnych działek co utrudni, a wręcz może uniemożliwić zorganizowanie sprawnej komunikacji z powodu konieczności koordynacji prac przez wielu właścicieli nieruchomości. Ustawowym zadaniem gminy jest zorganizowanie sprawnej komunikacji, służą do tego celu drogi publiczne. Podczas dyskusji publicznej nad ostatnim wyłożeniem planu, pracownik gminy oraz osoba reprezentująca firmę, która sporządziła projekt planu, poinformowali zebranych, że drogi wewnętrzne są projektowane na szerokość 10m, ponieważ gmina być może wykupi te drogi w przyszłości od właścicieli. Jeśli te drogi nie mają pełnić funkcji dróg publicznych to dlaczego Gmina rozważa ich przyszły wykup? Zgodnie z powyższym bardzo proszę, aby projektowanie i lokalizację dróg wewnętrznych na prywatnej działce nr 295/3 w Rokietnicy pozostawić w gestii jej właścicieli. Gmina nie ma prawa zmuszać właścicieli działek do podziału i zmniejszania rozmiarów działek w celach innych niż publiczne. Takie działanie jest złamaniem podstawowego prawa w państwie demokratycznym, jakim jest prawo własności zapisane w art. 64 Konstytucji RP. Przedstawiony MPZP narusza również zasadę proporcjonalności zapisaną w art. 31 ust. 2 Konstytucji RP: „Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw.” Zasada proporcjonalności zawarta jest również w Kodeksie Postępowania Administracyjnego pod art. 8

§ 1: „Organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania. Innymi słowy "organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania. Ustalając znaczenie tej zasady, należy wziąć pod uwagę ww. rozważania, a także istotę stosunków regulowanych prawem administracyjnym. Oznacza to, że zasada proporcjonalności nakazuje organom administracyjnym użycie jedynie takich środków, które są niezbędne dla osiągnięcia konkretnego celu, czyli powinny do tego dążyć jak najmniejszym kosztem społeczeństwa, jak i poszczególnych jednostek. Rozumienie to jest zgodne z tym, które przedstawiono min. W rezolucji Parlamentu Europejskiego z dnia 15 stycznia 2013 r. Zgodnie z nią w świetle zasady proporcjonalności administracja powinna podejmować decyzje dotyczące praw i interesów osób tylko w razie potrzeby i w zakresie wymaganym do osiągnięcia zamierzonego celu" - cytując za Sylwestrem Golcem (Uniwersytet w Białymstoku Wydział Prawa).

Planowanie dróg wewnętrznych na działkach prywatnych, a nawet przebiegających przez wiele działek prywatnych, które mają pełnić w praktyce funkcje dróg publicznych, jest naruszeniem zasad współżycia społecznego, przekroczeniem władztwa planistycznego oraz łamaniem postanowień Konstytucji RP. W podobnej sprawie wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 7 sierpnia 2019 roku (sygn. akt II SA/Po 482/19). W sprawie, której dotyczy wyrok przepisami miejscowego planu nadano drodze status wewnętrznej, ale okoliczności wskazywały na to, że powinna ona być publiczna. Sąd uznał, że działanie to było w istocie próbą przeniesienia obowiązku realizowania zadania własnego gminy. WSA w Poznaniu uznał, że stanowiło to też próbę obejścia przepisów przyznających rekompensatę właścicielom gruntów za utratę prawa własności. Cytat z wyżej wymienionego wyroku: "Mając na uwadze tok dotychczasowych rozważań, Sąd uznał, że Gmina przekroczyła granice władztwa planistycznego, wprowadzając do przedmiotowego planu miejscowego drogi wewnętrzne 1KDW i 2KDW, które w istocie wykazują cechy charakterystyczne dla dróg publicznych. Takie działanie Gminy stanowi w istocie próbę przeniesienia obowiązku realizowania zadań z art. 7 ust. 1 pkt 2 u.s.g. na właścicieli nieruchomości, na których miałyby być zlokalizowane wspomniane drogi. Zgodnie bowiem z art. 8 ust. 2 u.d.p. budowa, przebudowa, remont, utrzymanie, ochrona i oznakowanie dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym zlokalizowana jest droga wewnętrzna, a w razie jego braku - do właściciela tego terenu. Ustawodawca wskazuje zarazem w art. 8 ust. 3 u.d.p., że finansowanie zadań, o jakich mowa w art. 8 ust. 2 u.d.p., należy do zarządcy terenu, na którym zlokalizowana jest droga, w razie jego braku - do właściciela tego terenu. (...) Należy przy tym wskazać, że wyznaczenie w planie miejscowym dróg publicznych może, w świetle art. 98 i art. 112 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.) rodzić konieczność wypłaty odszkodowania w związku z przejściem własności tego terenu komunikacyjnego na rzecz gminy. Wprowadzenie do planu miejscowego dróg wewnętrznych realizujących cele dróg publicznych stanowi zatem także próbę obejścia przepisów przyznających rekompensatę właścicielom gruntów za utratę prawa własności. W niniejszej sprawie przepisy uchwały z dnia (...) maja 2009 r. mogłyby więc prowadzić do sytuacji, w której właściciele działek przez które ma przebiegać droga 1KDW, oraz działek przez które ma przebiegać droga 2KDW, nie mogliby z nich swobodnie korzystać, de facto realizując

publiczne zadanie gminy z art. 7 ust. 1 pkt 2 u.s.g. Jednocześnie osoby te nie uzyskalyby takze z tego tytułu żadnego odszkodowania." W związku z powyższym, chciałbym poinformować, że jeżeli zostanie złamane moje konstytucyjne prawo własności w zakresie gospodarowania moją działką 295/3 poprzez wyznaczanie dróg wewnętrznych przez gminę, będę zmuszony zaskarżyć MPZP do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu oraz powiadomić ogólnokrajowe media (np. TVP) o łamaniu postanowień Konstytucji RP przez Wójta oraz Radę Gminy Rokietnica.

Uwaga dotyczy działki o nr ewid.: 295/3,
Tereny: 7KDW, 8KDW

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 42.

3. Uzasadnienie:

uwaga (1) Wyznaczone w planie drogi stanowią spójny układ komunikacyjny, również w powiązaniu z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej. Pozwalają na podział istniejących działek oraz zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych.

Wydzielenie dróg wewnętrznych zgodne jest z §8 ust 2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z którego wynika, iż na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Zgodnie z załącznikiem nr 1 rozporządzenia drogi wewnętrzne stanowią odrębny sposób przeznaczenia terenu, oznaczony symbolem KDW i kolorem jasnoszarym. Dlatego też droga wewnętrzna powinna być wskazana w części graficznej planu oraz zostać wydzielona stałą i niepodlegającą przesunięciom linią rozgraniczającą teren.

Wyznaczone drogi pozwolą również na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej, których realizacja stanowi zadanie własne gminy oraz zapewni możliwość dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców.

§ 12

Uwagi wniesione do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie **czwartego wyłożenia** do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt. (1)

Usunięcie pasa zieleni urządzonej zlokalizowanego na działce 295/12.

Uzasadnienie: w pierwszej wersji projektu planu miejscowego w tym miejscu pasa zieleni urządzonej nie było. Przedmiotowa działka przez pas zieleni urządzonej traci swoją funkcjonalność i ma ograniczone możliwości zagospodarowania.

uwaga w pkt. (2)

Zmniejszenie szerokości pasa zieleni usytuowanego na części działek nr 295/12 i 295/11 wzdłuż cieku wodnego z 15m na 5m.

Uzasadnienie: Tak szeroki pas zieleni w tym miejscu zdecydowanie obniża możliwości zabudowy i podziału a także atrakcyjność działki nr 295/11 w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN.

uwaga w pkt. (3)

Zwiększenie o 10 m długości działki 295/11 w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN kosztem zmniejszenia szerokości pasa zieleni urządzonej poprowadzonego wzdłuż cieku wodnego z 15 m na 5 m.

Uzasadnienie: Zwiększenie o 10 części działki nr 295/11 w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN zwiększy atrakcyjność tego terenu i poprawi warunki zabudowy.

uwaga w pkt (4)

Usunięcie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW.

Uzasadnienie: Działki nr 295/11 i 295/12 posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wydzielenie drogi wewnętrznej 8KDW w proponowanym kształcie powoduje, że 1/3 terenu przedmiotowych działek, zostaje trwale wyłączona z zabudowy. Dodatkowo poprowadzenie drogi wewnętrznej symbol 8KDW powoduje obciążenie właściciela przedmiotowej nieruchomości niepotrzebnymi kosztami i odpowiedzialnością z tego tytułu.

Usunięcie drogi 8KDW pozwoli na powiększenie o 10 m terenu działki nr 295/11 na całej długości i szerokości w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN co zdecydowanie poprawi warunki zabudowy i możliwość podziału tego terenu i tym samym zwiększy jego atrakcyjność rynkową.

uwaga w pkt (5)

Uwaga o powiększenie o 10 m terenu działki nr 295/11 na całej długości i szerokości w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN przez usunięcie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW.

Uzasadnienie: Działki nr 295/11 i 295/12 posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Usunięcie drogi 8KDW pozwoli na powiększenie o 10 m terenu działki nr 295/11 na całej długości i szerokości w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN co zdecydowanie poprawi warunki zabudowy i możliwość podziału tego terenu i tym samym zwiększy jego atrakcyjność rynkową.

uwaga w pkt (6)

Zmiana klasyfikacji drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW na drogę gminną 2KD-D.

Uzasadnienie: Takie oznaczenie było w pierwotnej wersji projektu planu miejscowego Rokietnica rejon ulicy Polnej. Powyższe rozwiązanie ułatwi sposób korzystania z projektowanej drogi i ureguluje jej stan prawny.

Uwagi dotyczą działek o nr ewid.: 295/11, 295/12

Tereny: 4ZP, 8MN, 8KDW

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga (1) nieuwzględniona
uwaga (2) nieuwzględniona
uwaga (3) nieuwzględniona
uwaga (4) nieuwzględniona
uwaga (5) nieuwzględniona
uwaga (6) nieuwzględniona

<i>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 43.</i>
<i>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 44.</i>
<i>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 45.</i>
<i>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 46.</i>
<i>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 47.</i>
<i>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 48.</i>

3. Uzasadnienie:

- uwaga (1) Pas zieleni wprowadzony został w wyniku uwzględnienia uwagi na etapie II wyłożenia do publicznego wglądu w celu ograniczenia konfliktów przestrzennych na terenach o różnym przeznaczeniu. Tereny ZP zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą, tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze.
- uwaga (2, 3) W aktualnym projekcie planu szerokość terenu wolnego od zabudowy, w którym zawiera się teren wód powierzchniowych (rowu) oraz teren zieleni jest zmienna z uwagi na nieregularny kształt. Na wysokości drogi 8KDW w największym miejscu wynosi 6m. Pas zieleni wprowadzony został w celu ograniczenia konfliktów przestrzennych na terenach o różnym przeznaczeniu, w szczególności pomiędzy zaplanowaną w obowiązującym planie (na południe od granic opracowania) funkcją przemysłową oraz w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą, tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze.
- uwaga (4, 5) Wyznaczone w planie drogi stanowią spójny układ komunikacyjny, również w powiązaniu z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej. Pozwalają na podział istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców.
- uwaga (6) Głównym ciągiem komunikacyjnym publicznym wyznaczonym w planie jest teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD-D oraz ul. Polna, której poszerzenie zostało zawarte w granicach planu. Są to drogi, które stanowią spójny układ komunikacyjny w powiązaniu z szerszym otoczeniem. Pozostałe wyznaczone w planie drogi wewnętrzne pozwalają na podział istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców.

§ 13

Uwagi wniesione do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie **czwartego wyłożenia** do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt. (1)

Usunięcie pasa zieleni urządzonej zlokalizowanego na działce 295/12.

Uzasadnienie: w pierwszej wersji projektu planu miejscowego w tym miejscu pasa zieleni urządzonej nie było. Przedmiotowa działka przez pas zieleni urządzonej traci swoją funkcjonalność i ma ograniczone możliwości zagospodarowania.

uwaga w pkt. (2)

Zmniejszenie szerokości pasa zieleni usytuowanego na części działek nr 295/12 i 295/11 wzdłuż cieku wodnego z 15m na 5m.

Uzasadnienie: Tak szeroki pas zieleni w tym miejscu zdecydowanie obniża możliwość zabudowy i podziału a także atrakcyjność działki nr 295/11 w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN.

uwaga w pkt. (3)

Zwiększenie o 10 m długości działki 295/11 w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN kosztem zmniejszenia szerokości pasa zieleni urządzonej poprowadzonego wzdłuż cieku wodnego z 15 m na 5 m.

Uzasadnienie: Zwiększenie o 10 części działki nr 295/11 w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN zwiększy atrakcyjność tego terenu i poprawi warunki zabudowy.

uwaga w pkt (4)

Usunięcie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW.

Uzasadnienie: Działki nr 295/11 i 295/12 posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wydzielenie drogi wewnętrznej 8KDW w proponowanym kształcie powoduje, że 1/3 terenu przedmiotowych działek, zostaje trwale wyłączona z zabudowy. Dodatkowo poprowadzenie drogi wewnętrznej symbol 8KDW powoduje obciążenie właściciela przedmiotowej nieruchomości niepotrzebnymi kosztami i odpowiedzialnością z tego tytułu.

Usunięcie drogi 8KDW pozwoli na powiększenie o 10 m terenu działki nr 295/11 na całej długości i szerokości w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN co zdecydowanie poprawi warunki zabudowy i możliwość podziału tego terenu i tym samym zwiększy jego atrakcyjność rynkową.

uwaga w pkt (5)

Uwaga o powiększenie o 10 m terenu działki nr 295/11 na całej długości i szerokości w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN przez usunięcie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW.

Uzasadnienie: Działki nr 295/11 i 295/12 posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Usunięcie drogi 8KDW pozwoli na powiększenie o 10 m terenu działki nr 295/11 na całej długości i szerokości w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN co zdecydowanie poprawi warunki zabudowy i możliwość podziału tego terenu i tym samym zwiększy jego atrakcyjność rynkową.

uwaga w pkt (6)

Zmiana klasyfikacji drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW na drogę gminną 2KD-D.

Uzasadnienie: Takie oznaczenie było w pierwotnej wersji projektu planu miejscowego Rokietnica rejon ulicy Polnej. Powyższe rozwiązanie ułatwi sposób korzystania z projektowanej drogi i ureguluje jej stan prawny.

Uwagi dotyczą działek o nr ewid.: 295/11, 295/12

Tereny: 4ZP, 8MN, 8KDW

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga (1) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 49.

uwaga (2) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 50.

uwaga (3) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 51.

uwaga (4) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 52.

uwaga (5) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 53.

uwaga (6) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 54.

3. Uzasadnienie:

- uwaga (1) Pas zieleni wprowadzony został w wyniku uwzględnienia uwagi na etapie II wyłożenia do publicznego wglądu w celu ograniczenia konfliktów przestrzennych na terenach o różnym przeznaczeniu. Tereny ZP zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą, tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze.
- uwaga (2, 3) W aktualnym projekcie planu szerokość terenu wolnego od zabudowy, w którym zawiera się teren wód powierzchniowych (rowu) oraz teren zieleni jest zmienna z uwagi na nieregularny kształt. Na wysokości drogi 8KDW w największym miejscu wynosi 6m. Pas zieleni wprowadzony został w celu ograniczenia konfliktów przestrzennych na terenach o różnym przeznaczeniu, w szczególności pomiędzy zaplanowaną w obowiązującym planie (na południe od granic opracowania) funkcją przemysłową oraz w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą, tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze.
- uwaga (4, 5) Wyznaczone w planie drogi stanowią spójny układ komunikacyjny, również w powiązaniu z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej. Pozwalają na podział istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców.
- uwaga (6) Głównym ciągiem komunikacyjnym publicznym wyznaczonym w planie jest teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD-D oraz ul. Polna, której poszerzenie zostało zawarte w granicach planu. Są to drogi, które stanowią spójny układ komunikacyjny w powiązaniu z szerszym otoczeniem. Pozostałe wyznaczone w planie drogi wewnętrzne pozwalają na podział istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz na optymalne

rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców.

§ 14

Uwagi wniesione do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie **czwartego wyłożenia** do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt. (1)

Usunięcie pasa zieleni urządzonej zlokalizowanego na działce 295/12.

Uzasadnienie: w pierwszej wersji projektu planu miejscowego w tym miejscu pasa zieleni urządzonej nie było. Przedmiotowa działka przez pas zieleni urządzonej traci swoją funkcjonalność i ma ograniczone możliwości zagospodarowania.

uwaga w pkt. (2)

Zmniejszenie szerokości pasa zieleni usytuowanego na części działek nr 295/12 i 295/11 wzdłuż cieku wodnego z 15m na 5m.

Uzasadnienie: Tak szeroki pas zieleni w tym miejscu zdecydowanie obniża możliwość zabudowy i podziału a także atrakcyjność działki nr 295/11 w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN.

uwaga w pkt. (3)

Zwiększenie o 10 m długości działki 295/11 w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN kosztem zmniejszenia szerokości pasa zieleni urządzonej poprowadzonego wzdłuż cieku wodnego z 15 m na 5 m.

Uzasadnienie: Zwiększenie o 10 części działki nr 295/11 w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN zwiększy atrakcyjność tego terenu i poprawi warunki zabudowy.

uwaga w pkt (4)

Usunięcie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW.

Uzasadnienie: Działki nr 295/11 i 295/12 posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wydzielenie drogi wewnętrznej 8KDW w proponowanym kształcie powoduje, że 1/3 terenu przedmiotowych działek, zostaje trwale wyłączona z zabudowy. Dodatkowo poprowadzenie drogi wewnętrznej symbol 8KDW powoduje obciążenie właściciela przedmiotowej nieruchomości niepotrzebnymi kosztami i odpowiedzialnością z tego tytułu.

Usunięcie drogi 8KDW pozwoli na powiększenie o 10 m terenu działki nr 295/11 na całej długości i szerokości w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN co zdecydowanie poprawi warunki zabudowy i możliwość podziału tego terenu i tym samym zwiększy jego atrakcyjność rynkową.

uwaga w pkt (5)

Uwaga o powiększenie o 10 m terenu działki nr 295/11 na całej długości i szerokości w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną symbolem 8MN przez usunięcie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW.

Uzasadnienie: Działki nr 295/11 i 295/12 posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Usunięcie drogi 8KDW pozwoli na powiększenie o 10 m terenu działki nr 295/11 na całej długości i szerokości w części przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową oznaczoną

symbolem 8MN co zdecydowanie poprawi warunki zabudowy i możliwość podziału tego terenu i tym samym zwiększy jego atrakcyjność rynkową.

uwaga w pkt (6)

Zmiana klasyfikacji drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 8KDW na drogę gminną 2KD-D.

Uzasadnienie: Takie oznaczenie było w pierwotnej wersji projektu planu miejscowego Rokietnica rejon ulicy Polnej. Powyższe rozwiązanie ułatwi sposób korzystania z projektowanej drogi i ureguluje jej stan prawny.

Uwagi dotyczą działek o nr ewid.: 295/11, 295/12

Tereny: 4ZP, 8MN, 8KDW

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga (1) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 55.

uwaga (2) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 56.

uwaga (3) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 57.

uwaga (4) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 58.

uwaga (5) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 59.

uwaga (6) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 60.

3. Uzasadnienie:

- uwaga (1) Pas zieleni wprowadzony został w wyniku uwzględnienia uwagi na etapie II wyłożenia do publicznego wglądu w celu ograniczenia konfliktów przestrzennych na terenach o różnym przeznaczeniu. Tereny ZP zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą, tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze.
- uwaga (2, 3) W aktualnym projekcie planu szerokość terenu wolnego od zabudowy, w którym zawiera się teren wód powierzchniowych (rowu) oraz teren zieleni jest zmienna z uwagi na nieregularny kształt. Na wysokości drogi 8KDW w najwęższym miejscu wynosi 6m. Pas zieleni wprowadzony został w celu ograniczenia konfliktów przestrzennych na terenach o różnym przeznaczeniu, w szczególności pomiędzy zaplanowaną w obowiązującym planie (na południe od granic opracowania) funkcją przemysłową oraz w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą, tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze.
- uwaga (4, 5) Wyznaczone w planie drogi stanowią spójny układ komunikacyjny, w powiązaniu z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej. Pozwalają na podział istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców.
- uwaga (6) Głównym ciągiem komunikacyjnym publicznym wyznaczonym w planie jest teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD-D oraz ul. Polna, której poszerzenie zostało zawarte w granicach planu. Są to drogi, które

stanowią spójny układ komunikacyjny w powiązaniu z szerszym otoczeniem. Pozostałe wyznaczone w planie drogi wewnętrzne pozwalają na podział istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców.

§ 15

Uwagi wniesione do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie **czwartego wyłożenia** do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt. (1)

Brak zgody na projektowanie i wyznaczenie na mojej nieruchomości jakichkolwiek dróg wewnętrznych. W odniesieniu do 4 wyłożenia te drogi wewnętrzne mają następujące oznaczenie: 7KDW i 8KDW.

Już dwukrotnie składałam uwagi do kolejnych wyłożeń projektu (2 i 3 wyłożenie) dotyczące dróg wewnętrznych na moim terenie, jednak nie zostały one pozytywnie rozpatrzone (uwzględnione) przez Wójta. Po uwagach złożonych przeze mnie w poprzednim 3 wyłożeniu (miałam w nim wyznaczoną przez Wójta na moim terenie jedną drogę wewnętrzną), że nie wyrażam zgody na przelotową drogę wewnętrzną przez środek mojej działki, w kolejnym czwartym wyłożeniu Wójt umieścił na mojej działce już nie jedną a dwie drogi wewnętrzne a więc o jedną więcej. Narzucona mi przez Wójta droga wewnętrzna 7KDW w całości przeprowadzona jest na mojej własności i nie ma żadnego uzasadnienia (np. tego przedstawianego na dyskusji publicznej) a tylko powoduje straty dla mnie uniemożliwiając mi racjonalne wykorzystanie mojej własności- odpowiedni, korzystny dla mnie właścicielki sposób podziału terenu. W trakcie 4 wyłożenia tłumaczono mi, że 8 KDW musi być drogą wewnętrzną, bo jest przedłużeniem drogi wewnętrznej 4 KDW. Natomiast przy poprzednim wyłożeniu tłumaczono mi, że ten sam odcinek drogi musi być nieodwołalnie drogą publiczną bo jest przedłużeniem drogi 1KDD. Dodatkowo ma ona projektowaną szerokość 10 metrów. Zgodnie z przepisami na drogę wewnętrzną należy zabezpieczyć działkę o szerokości 8 metrów - takie parametry w pełni spełniają wszelkie wymogi nowo wyznaczonej drogi wewnętrznej. Takie parametry (8 metrów) pozwalają na umieszczenie w drodze pełnej infrastruktury. (to od właściciela zależy jakiej szerokości zrobi sobie drogę wewnętrzną: może ona mieć nawet 15 metrów jednak nie może być mniejsza niż 8 metrów.) Jak zostałam poinformowana w referacie planowania w Rokietnicy, droga wewnętrzna jest tylko i wyłącznie moją własnością, ja jestem odpowiedzialna za jej budowę, utrzymanie, odśnieżanie, oświetlanie, a przede wszystkim, co najważniejsze ponoszę odpowiedzialność za wszystkie wydarzenia (wypadki itd.) jakie się na niej zdarzą. Informacja dla Państwa Radnych: to Wójt, Burmistrz jest odpowiedzialny za kształt projektu planu miejscowego a nie jakaś „pani projektantka” czy „pani urzędniczka z referatu” — te osoby wykonują tylko polecenia Wójta, Burmistrza. W przypadku nieruchomości, której

jestem współwłaścicielką (działka 295/3) istnieje możliwość niewyznaczenia 2 dróg wewnętrznych przez organ gminy jakim jest Wójt przy jednoczesnym prawidłowym, zgodnym z prawem i sztuką zagospodarowaniem przeze mnie tego terenu z przeznaczeniem zgodnym z ustaleniami tego planu miejscowego. Wójt może wyznaczyć w projekcie planu miejscowego drogę wewnętrzną jednak tylko wtedy jeżeli właściciel nie sprzeciwia się temu.

W tym przypadku mimo uwag składanych przeze mnie i drugiego współwłaściciela dotyczących braku zgody na drogę wewnętrzną Organ Wójt dodatkowo, w tym czwartym wyłożeniu „dorzucił nam” kolejną drogą wewnętrzną. Z informacji jakie posiadam, również właściciel działki która leży na terenie oznaczonym w planie jako 4ZP, 8KDW i 7MN nie wyraża zgody na drogę wewnętrzną 8KDW na jego terenie.

uwaga w pkt. (2)

Dokonanie w planie miejscowym zapisów uniemożliwiających wpuszczenie ruchu kołowego z istniejącego na działce 295/13 parkingu murowanego na tereny mieszkaniowe, które mają powstać w wyniku uchwalenia tego planu miejscowego.

uwaga w pkt. (3)

Kolejna uwaga dotyczy zapisu, który w 4 wyłożeniu zniknął z projektu planu miejscowego (czyli jego części tekstowej — projektu uchwały) a dotyczący „dopuszczenia lokalizacji dojeżdż dojazdów”. Należy wpisać ponownie ten zapis usunięty w czwartym wyłożeniu. Jak pokazuje dokumentacja w pierwszym, drugim i trzecim wyłożeniu tego projektu planu miejscowego w jego części tekstowej w paragrafie 12, pkt. 4 jest następujący zapis:

„4) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;”

Natomiast przy czwartym wyłożeniu pozostawiono tylko część zapisu dotyczącą możliwości „dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;” a „dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów” usunięto:

„4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;”

Zapis ten był aż w trzech wyłożeniach a więc nie stanowił on pomyłki czy błędu zrobionego przez Wójta (projektantów) - oczywistym zatem jest, że jest on zgodny z prawem i ze sztuką projektową. Dla mnie jako właścicielki działki 295/3 jest on bardzo korzystny a teraz został usunięty. Zapis ten m.in. pozwala na wytyczenie przeze mnie, na mojej prywatnej własności dróg wewnętrznych w taki sposób który mi odpowiada, (oczywiście zgodny z przepisami), który zapewni mi bezpieczeństwo, spokój i niemożność ruchu kołowego przez środek mojej działki pojazdów nie będących moją własnością. W tym miejscu przypominam o istniejącym parkingu zakładowym, produkcyjnym, którego istnienie w czasie procedury planistycznej zostało zatajone a po uwagach i informacjach złożonych w tym temacie przez mieszkańców teren parkingu został usunięty z tej procedury. Dodatkowo informowano mieszkańców, że nie jest konieczna uchwała w temacie zmiany obszaru projektu tego mpzp.

uwaga w pkt (4)

Jak wynika z projektu planu teren zielony 4ZP, a dokładnie jego część która została zaprojektowana na mojej własności pozostaje w moich zasobach i składam uwagę, żeby tak już pozostało. Nie wnioskuję już o usunięcie terenu zielonego — argumenty jakie przedstawił Wójt w trakcie trwającego wyłożenia i na dyskusji publicznej przekonały mnie do takiego rozwiązania — taki teren zielony winien być zagwarantowany w sąsiadującym planie miejscowym gdzie utworzono tereny produkcyjno- usługowe ale jeżeli ten teren zielony pozostanie w moich zasobach (likwidacja drogi 8KDW) to nie będę wnosić uwag o likwidację

terenu zielonego jak również nie będę zaskarżać sąsiedniego planu miejscowego. W tym miejscu, biorąc pod uwagę usytuowanie drogi wewnętrznej 8KDW kategorycznie, ponownie sprzeciwiam się projektowaniu na moim terenie dróg wewnętrznych. Nie wyrażam na to zgody. Podkreślam, że moja działka ma dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Polnej a dodatkowo, że składałam uwagę dotyczącą poszerzenia tej drogi ul. Polnej z moich zasobów gruntowych co też Wójt uczynił: wyznaczył mój teren na poszerzenie drogi ul. Polnej.

uwaga w pkt (5)

W dokumencie „Prognoza oddziaływania na środowisko” użytym do czwartego wyłożenia jest zapis (str. 42 5 wers od góry):

„Na części działki 295/13 zlokalizowany jest parking samochodowy, który został wyłączony z granic opracowania planu z uwagi na jego funkcjonalne powiązanie z prowadzoną poza obszarem planu działalnością.”

Parking samochodowy został wyłączony z granic opracowania planu nie z uwagi „na jego funkcjonalne powiązanie z prowadzoną poza obszarem planu działalnością.” tylko z powodu uwag złożonych przez mieszkańców, że dokument „Prognoza” podaje zafalszowany stan zagospodarowania terenu: pominięto fakt istnienia i funkcjonowania parkingu. Parking ten miał „funkcjonalne powiązanie z prowadzoną poza obszarem planu działalnością” od samego początku sporządzania dokumentacji tego projektu mpzp a jednak Wójt (projektanci, urzędnicy) nie uznali tego za argument zmuszający do wydzielenia terenu parkingu z opracowania projektu. Nastąpiło to dopiero po ujawnieniu przez mieszkańców nieprawidłowości. Parking istnieje od wielu lat, istniał w trakcie trwania procedury planistycznej, w trakcie sporządzania dokumentu „Prognoza oddziaływania na środowisko” jednak organ gminy Wójt (odpowiedzialny za prowadzenie procedury planistycznej) pominął fakt istnienia i funkcjonowania tego obiektu. Autor Prognozy, jak wynika z dokumentu, robił wizję lokalną w terenie, również analizował zdjęcia satelitarne i na podstawie m.in. tych czynności sprawdzał stan zagospodarowania terenu objętego projektem planu. Na zdjęciach satelitarnych w internecie jest parking, wizja lokalna — w terenie jest parking a mimo to w dokumencie „Prognoza” użytym do 1 i 3 wyłożenia zatajono fakt istnienia i funkcjonowania obiektu od zawsze „powiązanego z prowadzoną poza obszarem planu działalnością.” o czym władze gminy doskonale wiedziały. Dokument „Prognoza” użyty przy pierwszym wyłożeniu nie był podpisany — autor nieznany. Przy drugim wyłożeniu w ogóle nie został udostępniony mieszkańcom w trakcie wyłożenia co jest niezgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym regulującą procedurę planistyczną planu miejscowego, przy czym na pytania w tym zakresie urząd fałszywie informował mieszkańców, że nie trzeba udostępniać mieszkańcom tego dokumentu (nagranie rozmowy z urzędem). W trzecim wyłożeniu, po wcześniej złożonych uwagach przez mieszkańców, w kwestii nieprawidłowości przy udostępnianiu dokumentacji udostępniono opinii publicznej Prognozę oddziaływania na środowisku jednak nadal zawierała niezgodne z prawdą informacje dotyczące faktu istnienia i funkcjonowania parkingu firmy; Zakład poligraficzny Natalii — drukarnia etykiet. Nadal dokument był niepodpisany- brakowało nazwiska autora i nadal zatajał on fakt istnienia i funkcjonowania dużego parkingu. Str.42, 19 wers od góry: „Teren objęty projektem jest w przeważającej części niezagospodarowany i użytkowany rolniczo. Na obszarze opracowania zlokalizowany jest wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny. Wzdłuż południowej granicy przebiega rów melioracyjny.” Przy 3 wyłożeniu nie informowano w „Prognozie” że parking został wyłączony z opracowania projektu

planu miejscowego mimo, że na rysunku projektu planu już nie było parkingu i dodatkowo informowano mieszkańców odpowiadając na ich konkretne pytania, że nie jest potrzebna uchwała Rady Gminy aby zmienić obszar tego opracowywanego projektu planu. Informowano, że Wójt może zrobić to sam, bez wiedzy i zgody rady. Informacje o wyłączeniu parkingu pojawiły się dopiero w 4 wyłożeniu. W 4 wyłożeniu również dokument w końcu zyskał autora. W końcu, po tak długim czasie trwania procedury planistycznej osoby odpowiedzialne za sporządzenie dokumentu miały odwagę podpisać się pod nim oficjalnie. (na jednej z dyskusji publicznych odmawiano mieszkańcom udzielenia informacji kto jest autorem Prognozy-nagranie wideo z dyskusji).

uwaga w pkt (6)

Zgłaszam uwagę aby udostępnić na stronie gminy protokoły z odbytych dyskusji publicznych. Zapoznanie się mieszkańców z przebiegiem takiej dyskusji (rozwiązania planistyczne proponowane przez Wójta w projekcie, odpowiedzi na nurtujące mieszkańców pytania udzielone przez projektantów, urzędników itd.) pozwolą obywatelom, którzy nie mogli wziąć udziału w dyskusji publicznej, na złożenie odpowiednich uwag. Takie działanie wpłynie na sprawniejsze przeprowadzenie procedury planistycznej, skróci czas, ograniczy liczbę wyłożeń jeżeli dacie Państwo możliwość zapoznania się mieszkańców z informacjami z dyskusji publicznych. W wielu innych gminach protokoły są udostępniane na ich stronach internetowych.

Uwagi dotyczą działek o nr ewid.: 295/3, 295/13

Tereny: 4ZP, 7MN, 8MN, 7KDW, 8KDW, 2KD-D

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga (1) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 61.

uwaga (2) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 62.

uwaga (3) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 63.

uwaga (4) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 64.

uwaga (5) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 65.

uwaga (6) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 66.

3. Uzasadnienie:

uwaga (1) Wyznaczone w planie drogi stanowią spójny układ komunikacyjny, również w powiązaniu z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej. Pozwalają na podział istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców.

uwaga (2) Teren parkingu funkcjonalnie powiązany jest z prowadzoną poza obszarem planu działalnością (został wyłączony z granic opracowania planu). Jego obsługa komunikacyjna odbywa się z ul. Gołęcińskiej poprzez działkę o nr ewid. 304. Nie ma możliwości wprowadzenia do zapisów planu ustaleń dotyczących organizacji ruchu. Kwestie te nie stanowią ustaleń prawa miejscowego.

uwaga (3, 4) Projektowany układ komunikacyjny zapewni możliwość obsługi komunikacyjnej możliwych do wydzielania działek. Stanowi spójny układ komunikacyjny, również

- w powiązaniu z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej. Wyznaczone drogi pozwolą również na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej, których realizacja stanowi zadanie własne gminy oraz zapewni możliwość dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców.
- uwaga (5) Prognoza oddziaływania na środowisko uzyskała stosowne opinie na etapie trwającej procedury wynikające z obowiązujących przepisów. Wszelkie niejasności i wątpliwości wynikające ze złożonych uwag zostały skorygowane na etapie trwających prac planistycznych.
- uwaga (6) Uwaga merytorycznie nie dotyczy ustaleń planu.

Piąte wyłożenie do publicznego wglądu w dniach od 12.08.2021 r. do 09.09.2021 r.
Termin składania uwag do dnia 23.09.2021 r.

§ 16

Uwagi wniesione do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie **piątego wyłożenia** do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt.(1)

Zmiana oznaczenia w planie terenu o funkcji U na 6MN/U. Uzasadnienie: zmiana funkcji przedmiotowego terenu z U na 6MN/U spowoduje, że przedmiotowy teren będzie stanowił jednolitą pod względem funkcji całość z obszarem sąsiednim, objętym przedmiotowym planem miejscowym a także planem sporządzanym w sąsiedztwie pod nazwą Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w Miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej. Za zmianą funkcji przedmiotowego terenu z U na 6MN/U przemawia także mała powierzchnia gruntu w części objętej symbolem U = ok. 3000 m² oraz fakt ograniczeń w rodzaju prowadzonej działalności i konieczność, aby była to działalność nieuciążliwa ze względu na projektowane bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo obecny sposób użytkowania przedmiotowego terenu i otoczenia wskazuje, że prowadzona w sąsiedztwie działalność gospodarcza i produkcyjna jest skomunikowana bezpośrednio w ulicą Gołęcińską i stanowi zamkniętą murem litym betonowym przestrzeń, odrębną od działki nr 295/12.

W piśmie załączono zdjęcia działki nr 295/12 oznaczonej w projekcie planu miejscowego Rokietnica rejon ul. Polnej symbolem U z widocznym murem, który stanowi o zamknięciu obszaru produkcji i usług znajdującego się w sąsiedztwie na dany teren, wnioskowany zmianą oznaczenia z U na 6MN/U.

uwaga w pkt.(2)

Usunięcie pasa zieleni urządzonej zlokalizowanego na działce 295/12.

Uzasadnienie: w pierwszej wersji projektu planu miejscowego w tym miejscu pasa zieleni urządzonej nie było. Przedmiotowa działka przez pas zieleni urządzonej traci swoją funkcjonalność i ma ograniczone możliwości zagospodarowania, według stanu na dzisiaj

przezeń przedmiotowej działki już wystarczająco zamyka pełne ogrodzenie wykonane z elementów betonowych przez sąsiada prowadzącego działalność produkcyjną na działce sąsiedniej. Za usunięciem przedmiotowego pasa zieleni przemawia także wnioskowana zmiana funkcji przedmiotowego terenu z U na 6MN/U i co za tym idzie, otwarcie przedmiotowego terenu na obszar sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej pod względem zarówno przestrzeni jak i funkcji mieszkaniowo-usługowej przedmiotowego terenu, który docelowo będzie przeznaczony do obsługi części mieszkalnej usytuowanej w sąsiedztwie.

Uwagi dotyczą działki o nr ewid.: 295/12,
Tereny: U, 4ZP

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga (1) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 67.

uwaga (2) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 68.

3. Uzasadnienie:

uwaga (1) Teren zabudowy usługowej został zaprojektowany z uwzględnieniem wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjnych. Stanowi on uzupełnienie projektowanej struktury przestrzennej mieszkaniowej o tereny usługowe. Wyznaczony w planie teren ZP ma publiczny charakter a wyznaczone tereny usługowe mają ten publiczny charakter miejsca uzupełnić o lokalizację usług, z których korzystać będzie lokalna społeczność.

uwaga (2) Teren ZP wraz z terenem U stanowi bufor pomiędzy planowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej, a terenami zabudowy techniczno-produkcyjnej, której lokalizację przewiduje się na obszarach położonych na wschód i południe od terenu ZP i U (poza granicami planu). Tereny te, łącznie z sąsiadującymi terenami o tej funkcji (określone w projekcie przedmiotowego planu, jak i w planie uchwalonym dla terenu zlokalizowanego na zachód od ul. Zielonej), zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze.

§ 17

Uwagi wniesione do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie piątego wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt.(1)

Zmiana oznaczenia w planie terenu o funkcji U na 6MN/U. Uzasadnienie: zmiana funkcji przedmiotowego terenu z U na 6MN/U spowoduje, że przedmiotowy teren będzie stanowił jednolitą pod względem funkcji całość z obszarem sąsiednim, objętym przedmiotowym planem miejscowym a także planem sporządzanym w sąsiedztwie pod nazwą Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w Miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej ul. Gołęcińskiej,

ul. Polnej i ul. Zielonej. Za zmianą funkcji przedmiotowego terenu z U na 6MN/U przemawia także mała powierzchnia gruntu w części objętej symbolem U = ok. 3000 m² oraz fakt ograniczeń w rodzaju prowadzonej działalności i konieczność, aby była to działalność nieuciążliwa ze względu na projektowane bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo obecny sposób użytkowania przedmiotowego terenu i otoczenia wskazuje, że prowadzona w sąsiedztwie działalność gospodarcza i produkcyjna jest skomunikowana bezpośrednio w ulicą Gołęcińską i stanowi zamkniętą murem litym betonowym przestrzeń, odrębną od działki nr 295/12.

W piśmie załączono zdjęcia działki nr 295/12 oznaczonej w projekcie planu miejscowego Rokietnica rejon ul. Polnej symbolem U z widocznym murem, który stanowi o zamknięciu obszaru produkcji i usług znajdującego się w sąsiedztwie na dany teren, wnioskowany zmianą oznaczenia z U na 6MN/U.

uwaga w pkt.(2)

Usunięcie pasa zieleni urządzonej zlokalizowanego na działce 295/12.

Uzasadnienie: w pierwszej wersji projektu planu miejscowego w tym miejscu pasa zieleni urządzonej nie było. Przedmiotowa działka przez pas zieleni urządzonej traci swoją funkcjonalność i ma ograniczone możliwości zagospodarowania, według stanu na dzisiaj przestrzeń przedmiotowej działki już wystarczająco zamyka pełne ogrodzenie wykonane z elementów betonowych przez sąsiada prowadzącego działalność produkcyjną na działce sąsiedniej. Za usunięciem przedmiotowego pasa zieleni przemawia także wnioskowana zmiana funkcji przedmiotowego terenu z U na 6MN/U i co za tym idzie, otwarcie przedmiotowego terenu na obszar sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej pod względem zarówno przestrzeni jak i funkcji mieszkaniowo-usługowej przedmiotowego terenu, który docelowo będzie przeznaczony do obsługi części mieszkalnej usytuowanej w sąsiedztwie.

Uwagi dotyczą działki o nr ewid.: 295/12,

Tereny: U, 4ZP

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga (1) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 69.

uwaga (2) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 70.

3. Uzasadnienie:

uwaga (1) Teren zabudowy usługowej został zaprojektowany z uwzględnieniem wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjnych. Stanowi on uzupełnienie projektowanej struktury przestrzennej mieszkaniowej o tereny usługowe. Wyznaczony w planie teren ZP ma publiczny charakter a wyznaczone tereny usługowe mają ten publiczny charakter miejsca uzupełnić o lokalizację usług z których korzystać będzie lokalna społeczność.

uwaga (2) Teren ZP wraz z terenem U stanowi bufor pomiędzy planowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej, a terenami zabudowy techniczno-produkcyjnej, której lokalizację przewiduje się na obszarach położonych na wschód i południe od terenu ZP i U (poza granicami planu). Tereny te, łącznie z sąsiadującymi terenami o tej funkcji (określone w projekcie przedmiotowego planu, jak i w planie sporządzonym dla terenu zlokalizowanego na zachód od ul. Zielonej), zostały wyznaczone w celu zapewnienia

obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze.

§ 18

Uwagi wniesione do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie piątego wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

uwaga w pkt.(1)

Zmiana oznaczenia w planie terenu o funkcji U na 6MN/U. Uzasadnienie: zmiana funkcji przedmiotowego terenu z U na 6MN/U spowoduje, że przedmiotowy teren będzie stanowił jednolitą pod względem funkcji całość z obszarem sąsiednim, objętym przedmiotowym planem miejscowym a także planem sporządzanym w sąsiedztwie pod nazwą Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w Miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej. Za zmianą funkcji przedmiotowego terenu z U na 6MN/U przemawia także mała powierzchnia gruntu w części objętej symbolem U = ok. 3000 m² oraz fakt ograniczeń w rodzaju prowadzonej działalności i konieczność, aby była to działalność nieuciążliwa ze względu na projektowane bezpośrednio sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo obecny sposób użytkowania przedmiotowego terenu i otoczenia wskazuje, że prowadzona w sąsiedztwie działalność gospodarcza i produkcyjna jest skomunikowana bezpośrednio w ulicą Gołęcińską i stanowi zamkniętą murem litym betonowym przestrzeń, odrębną od działki nr 295/12.

W piśmie załączono zdjęcia działki nr 295/12 oznaczonej w projekcie planu miejscowego Rokietnica rejon ul. Polnej symbolem U z widocznym murem, który stanowi o zamknięciu obszaru produkcji i usług znajdującego się w sąsiedztwie na dany teren, wnioskowany zmianą oznaczenia z U na 6MN/U.

uwaga w pkt.(2)

Usunięcie pasa zieleni urządzonej zlokalizowanego na działce 295/12.

Uzasadnienie: w pierwszej wersji projektu planu miejscowego w tym miejscu pasa zieleni urządzonej nie było. Przedmiotowa działka przez pas zieleni urządzonej traci swoją funkcjonalność i ma ograniczone możliwości zagospodarowania, według stanu na dzisiaj przestrzeń przedmiotowej działki już wystarczająco zamyka pełne ogrodzenie wykonane z elementów betonowych przez sąsiada prowadzącego działalność produkcyjną na działce sąsiedniej. Za usunięciem przedmiotowego pasa zieleni przemawia także wnioskowana zmiana funkcji przedmiotowego terenu z U na 6MN/U i co za tym idzie, otwarcie przedmiotowego terenu na obszar sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej pod względem

zarówno przestrzeni jak i funkcji mieszkaniowo-usługowej przedmiotowego terenu, który docelowo będzie przeznaczony do obsługi części mieszkalnej usytuowanej w sąsiedztwie.

Uwagi dotyczą działek o nr ewid.: 295/12,

Tereny: U, 4ZP

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga (1) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 71.

uwaga (2) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 72.

3. Uzasadnienie:

uwaga (1) Teren zabudowy usługowej został zaprojektowany z uwzględnieniem wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego terenów produkcyjnych. Stanowi on uzupełnienie projektowanej struktury przestrzennej mieszkaniowej o tereny usługowe. Wyznaczony w planie teren ZP ma publiczny charakter a wyznaczone tereny usługowe mają ten publiczny charakter miejsca uzupełnić o lokalizację usług z których korzystać będzie lokalna społeczność.

uwaga (2) Teren ZP wraz z terenem U stanowi bufor pomiędzy planowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej, a terenami zabudowy techniczno-produkcyjnej, której lokalizację przewiduje się na obszarach położonych na wschód i południe od terenu ZP i U (poza granicami planu). Tereny te, łącznie z sąsiadującymi terenami o tej funkcji (określone w projekcie przedmiotowego planu, i w planie sporządzonym dla terenu zlokalizowanego na zachód od ul. Zielonej), zostały wyznaczone w celu zapewnienia obszarów ogniskujących życie społeczne jako tereny przestrzeni publicznej z wysokim udziałem zieleni, które łącznie, z uwagi na sąsiedowanie ze sobą tworzą ciąg funkcjonalny o spójnym charakterze.

§ 19

Uwagi wniesione do projektu planu przez: osobę fizyczną, w ustawowo określonym terminie piątego wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Treść uwagi:

W związku z toczącymi się procedurami wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Rokietnica, rejon ul. Polnej wraz z dokumentem „Prognozą oddziaływania na środowisko” składam uwagi do projektu.

Po zapoznaniu się z materiałami, po zapoznaniu się z informacjami dotyczącymi rozwiązań planistycznych przyjętych w projekcie planu miejscowego, po informacjach uzyskanych w referacie Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego oraz Budownictwa dotyczących zagadnienia dróg wewnętrznych na terenach prywatnych, drogi publicznej oraz po zapoznaniu się z wymogami - wymaganiami umiejętnościami jakie nałożył na obywateli wójt gminy Rokietnica w temacie uczestnictwa danego obywatela w dyskusji publicznej składam następujące uwagi:

uwaga w pkt.(1)

Nie wyrażam zgody na zaprojektowanie i wyznaczenie na mojej nieruchomości (działka nr. 295/3.) jakichkolwiek dróg wewnętrznych a co za tym idzie uchwalenie planu miejscowego z takim rozwiązaniem. Uchwalenie przez radę planu miejscowego zawierającego wykorzystanie prywatnej nieruchomości pod drogę wewnętrzną bez zgody właściciela można uznać za naruszenie moich praw. W projekcie planu takie rozwiązania, takie propozycje mogą się znaleźć. Projekt planu ma charakter wyjściowy i ulega, może ulec zmianie w toku procedury uchwalania planu zatem samo planowanie nie narusza moich praw jednostki. Inaczej jest gdy dojdzie do uchwalenia planu zawierającego takie rozwiązanie - następuje wtedy naruszenie moich praw. To jest moja kolejna uwaga do projektu mpzp, w której nie wyrażam zgody na drogi wewnętrzne na moim prywatnym terenie.

uwaga w pkt.(2)

Wniosuję o ponownie wpisanie do części tekstowej projektu planu miejscowego zapisu dotyczącego „dopuszczenia lokalizacji dojazdów”. Należy wpisać ponownie ten zapis usunięty w czwartym wyłożeniu. Jak pokazuje dokumentacja w pierwszym, drugim i trzecim wyłożeniu tego projektu planu miejscowego w jego części tekstowej w paragrafie 12, pkt. 4 był ten zapis:

„4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;”

uwaga w pkt.(3)

Wniosuję o dodanie do treści planu miejscowego zapisu umożliwiającego mi wyznaczenie drogi wewnętrznej, placu do zawracania na moim prywatnym terenie, który znajduje się na 7MN i 8MN (działka 295/3).

uwaga w pkt (4)

Wniosuję o dokonanie w planie miejscowym zapisów uniemożliwiających wpuszczenie ruchu kołowego z istniejącego na działce 295/13 parkingu murowanego na tereny mieszkaniowe, które mają powstać w wyniku uchwalenia tego planu miejscowego zwłaszcza biorąc pod uwagę nieprawidłowości w sporządzonej dokumentacji planistycznej w toku procedowania tego projektu planu miejscowego a dotyczące tego obiektu (parkingu).

uwaga w pkt (5)

W dotychczas sporządzanej dokumentacji dotyczącej procedowania planu miejscowego jest podawanych wiele nieprawdziwych informacji jak np. ta w której, w wykazie uwag podano, że uwzględniono moją rzekomą uwagę, że wnoszę o zabranie z mojego terenu ziemi na poszerzenie drogi gminnej - ulicy Polnej. Żądam skorygowania nieprawdziwych informacji tak aby radni nie byli wprowadzeni w błąd przez wójta - zwłaszcza, że będą oni zapoznawać się z wykazem uwag nieuwzględnionych i uwzględnionych. Uwaga była sformułowana w sposób jasny, precyzyjny, prosty do zrozumienia a to co zrobił z moją uwagą wójt to manipulacja i oszustwo ze szkodą dla mnie jako obywatelki.

uwaga w pkt (6)

W dokumencie „Prognoza oddziaływania na środowisko” użytym do czwartego wyłożenia jest zapis str. 42 5 wers od góry):

„Na części działki 295/13 zlokalizowany jest parking samochodowy, który został wyłączony z granic opracowania planu z uwagi na jego funkcjonalne powiązanie z prowadzoną poza obszarem planu działalnością.” Wnioskuje o skorygowanie tej informacji i podanie prawdziwego powodu zmiany dokumentu. Parking samochodowy został wyłączony z granic opracowania

planu nie z uwagi „na jego funkcjonalne powiązanie z prowadzoną poza obszarem planu działalnością.” tylko z powodu uwag złożonych przez mieszkańców. Nastąpiło to dopiero po ujawnieniu przez mieszkańców nieprawidłowości.

uwaga w pkt (7)

Jak wynika z dokumentacji po rozpatrzeniu wniosków organ odpowiedzialny (wójt) sporządził dokument „Prognozę oddziaływania na środowisko”. Prognoza zawierała nieprawdziwe informacje dotyczące aktualnego wykorzystania terenu objętego projektem planu miejscowego mimo iż jak wynika z treści Prognozy zrobiono wizję lokalną w terenie a także analizowano zdjęcia satelitarne i na podstawie m.in. tych czynności sprawdzono stan zagospodarowania terenu objętego projektem planu. Takie działanie świadczy o tym „że prace przy tym projekcie wykonuje się nierzetelnie, nieprzejrzysto, zatajane są przed społeczeństwem ważne fakty, istotne dla rozwiązań planistycznych w tym projekcie mpzp.

uwaga w pkt (8)

Dokument „Prognoza” użyty przy pierwszym, drugim i trzecim wyłożeniu nie był podpisany. Na jednej z dyskusji publicznych odmawiano mieszkańcom udzielenia informacji kto jest autorem Prognozy - nagranie wideo z dyskusji. Takie działanie świadczy o tym, że prace przy tym planie miejscowym wykonuje się nierzetelnie, nieprzejrzysto.

uwaga w pkt (9)

Dokument „Prognoza oddziaływania na środowisko” w ogóle nie został udostępniony mieszkańcom, w trakcie trwającego wyłożenia, na stronie gminy Rokietnica co jest niezgodne z przepisami przy czym na pytania w tym zakresie urząd fałszywie informował mieszkańców, że nie trzeba udostępniać mieszkańcom tego dokumentu na stronie gminy (nagranie rozmowy z urzędem) Takie działanie świadczy o tym, że prace przy tym projekcie planu miejscowego wykonuje się nierzetelnie, nieprzejrzysto a mieszkańcy są okłamywaniu przez urząd. Urząd wykorzystuje niewiedzę obywateli.

uwaga w pkt (10)

Przy 3 wyłożeniu nie informowano w „Prognozie oddziaływania na środowisko”, że teren gdzie znajdował się parking (którego organ gminy wójt „nie widział”, że on istnieje i funkcjonuje) został wyłączony z opracowania projektu planu miejscowego mimo, że na rysunku projektu planu już nie było parkingu. (parking firmy; Zakład poligraficzny Natalii — drukarnia etykiet.) Takie działanie świadczy o tym „że prace przy tym projekcie wykonuje się nierzetelnie, nieprzejrzysto.

uwaga w pkt (11)

Zgłaszam uwagę aby udostępniać na stronie gminy protokoły z odbytych dyskusji publicznych. Takie działanie wpłynie na sprawniejsze przeprowadzenie procedury planistycznej, skróci czas, ograniczy liczbę wyłożeń jeżeli Wójt da mieszkańcom możliwość zapoznania się z informacjami z dyskusji publicznych. W innych gminach protokoły są udostępniane na ich stronach internetowych.

uwaga w pkt (12)

W pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (nad jego projektem) nie uwzględniono zapewnienia udziału społeczeństwa tzn. wszystkim chętnym obywatelom do tego udziału. Uniemożliwiono mi udział w dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 6 września 2021 roku. Chciałam uczestniczyć w dyskusji, o czym telefonicznie informowałam urząd, jednak wymagania jakie na mnie nałożono były niemożliwe przeze mnie do spełnienia:

aby wziąć udział w dyskusji nałożono na mnie obowiązek umiejętności pisania na komputerze. Informowałam urząd, że nie umiem pisać, że mam problem z pisaniem. Prosiłam o umożliwienie mi mówienia przez mikrofon w laptopie w trakcie dyskusji publicznej jednak odmówiono mi twierdząc, że takie są zasady w urzędzie i organ nie może dla mnie robić wyjątku w tej sprawie. Zostałam również poinformowana, że muszę sobie sama znaleźć rozwiązanie". Dojazd do gminy to dla mnie około 60 km. Nie otrzymałam pomocy. Umożliwianie udziału w dyskusji tylko osobom umiejącym pisać na komputerze jest niewiarygodne, kuriozalne. Takie podejście wójta jest niezrozumiałe zwłaszcza, że na poprzedniej dyskusji publicznej z dnia 9 grudnia 2020 roku takie rozwiązanie nie stanowiło problemu dla wójta, dla urzędu, dla urzędników. Brałam udział w dyskusji publicznej mówiąc przez mikrofon. Wtedy nie stanowiło to problemu dla wójta i nie naruszało rzekomych przyjętych standardów.

uwaga w pkt (13)

W projekcie prac nad planem miejscowym nie uwzględniono zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Organ gminy (Wójt), gdy zapytałam o procedurę planistyczną dotyczącą 5 wyłożenia, na podstawie jakich przepisów prawa po 4 wyłożeniu, (gdy jak wynika z dokumentacji wójt nie uwzględnił żadnych uwag obywateli), wójt zamiast przekazać dokumentację radzie Gminy aby ta uchwaliła plan miejscowy, (jak to wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) zdecydował o poszerzeniu drogi gminnej do 15 metrów. Urząd odmówił odpowiedzi twierdząc, że „nie wie”, „nie umie wyjaśnić”. Rozmowa nagrana przez urząd. Takie działanie organu odpowiedzialnego za przestrzeganie prawa, sporządzanie planu miejscowego budzi poważne obawy co do transparentności działań organu, rzetelności, uczciwości. Wojewoda na tym etapie procedowania planu miejscowego odsyła zainteresowanych obywateli do organu odpowiedzialnego za sporządzanie planu miejscowego czyli wójta.

uwaga w pkt (14)

Wnioskuje o pozostawienie szerokości drogi 1KD-D na poziomie 10 m tak jak to miało miejsce w pierwszym, drugim, trzecim i czwartym wyłożeniu. W każdym poprzednim wyłożeniu (od pierwszego do czwartego) droga, która przebiegała po trasie 1KD-D – droga publiczna gminna (z piątego wyłożenia) miała szerokość 10 m. Niezrozumiałym jest poszerzenie jej w 5 wyłożeniu do 15 metrów. Takie działanie wójta naraża gminę na niepotrzebne, nieposiadające uzasadnienia zwiększone koszty wykupu terenu od właścicieli prywatnych. Jest to działanie niegospodarne. Jak wynika z prognozy oddziaływania na środowisko projektowanie drogi o tak szerokich liniach rozgraniczających nie posiada uzasadnienia. Np. jest w Prognozie informacja, że ruch samochodowy związany będzie tylko z dojazdami do posesji. Przeznaczenie terenu zostało zaprojektowane w pierwszych 4 wyłożeniach w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i jak wynika z prognozy obszar planu znajduje się w strefie już zurbanizowanej. Dodatkowo zmianę szer. drogi, zmianę w projekcie planu wprowadzono „poza trybem” – bez podstawy prawnej.

Uwagi dotyczą działki o nr ewid.: 295/3,
Tereny: 7MN, 8MN, 7KDW, 8KDW, 4ZP, 1KD-D

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga (1) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 73.

uwaga (2) nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 74.

<u>uwaga (3) nieuwzględniona</u>	<u>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 75.</u>
<u>uwaga (4) nieuwzględniona</u>	<u>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 76.</u>
<u>uwaga (5) nieuwzględniona</u>	<u>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 77.</u>
<u>uwaga (6) nieuwzględniona w części</u>	<u>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 78.</u>
<u>uwaga (7) nieuwzględniona</u>	<u>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 79.</u>
<u>uwaga (8) nieuwzględniona</u>	<u>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 80.</u>
<u>uwaga (9) nieuwzględniona</u>	<u>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 81.</u>
<u>uwaga (10) nieuwzględniona</u>	<u>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 82.</u>
<u>uwaga (11) nieuwzględniona</u>	<u>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 83.</u>
<u>uwaga (12) nieuwzględniona</u>	<u>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 84.</u>
<u>uwaga (13) nieuwzględniona</u>	<u>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 85.</u>
<u>uwaga (14) nieuwzględniona</u>	<u>rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 86.</u>

3. Uzasadnienie:

- uwaga (1, 2) Wyznaczone w planie drogi stanowią spójny układ komunikacyjny, również w powiązaniu z uchwalonym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej. Wyznaczone drogi pozwalają na podział istniejących działek, zapewnienie im prawidłowych powiązań komunikacyjnych oraz na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej i zapewnienie możliwości dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców. Nie jest zasadne wprowadzanie obsługi komunikacyjnej proponowanej do wydzielenia ilości działek poprzez dojścia i dojazdy.
- uwaga (3) Wydzielenie dróg wewnętrznych zgodne jest z §8 ust 2. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z którego wynika, iż na projekcie rysunku planu miejscowego stosuje się nazewnictwo i oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie projektu rysunku planu miejscowego z projektem tekstu planu miejscowego. Zgodnie z załącznikiem nr 1 rozporządzenia drogi wewnętrzne stanowią odrębny sposób przeznaczenia terenu, oznaczony symbolem KDW i kolorem jasnoszarym. Dlatego też droga wewnętrzna powinna być wskazana w części graficznej planu oraz zostać wydzielona stałą i niepodlegającą przesunięciom linią rozgraniczającą teren. Wyznaczone drogi pozwolą również na optymalne rozmieszczenie wszystkich sieci infrastruktury technicznej, których realizacja stanowi zadanie własne gminy oraz zapewni możliwość dojazdu służb porządkowych i ratunkowych do docelowych mieszkańców.
- uwaga (4) Teren parkingu funkcjonalnie powiązany jest z prowadzoną poza obszarem planu działalnością (został wyłączony z granic opracowania planu). Jego obsługa komunikacyjna odbywa się z ul. Gołęcińskiej poprzez działkę o nr ewid. 304. Nie ma możliwości wprowadzenia do zapisów planu ustaleń dotyczących organizacji ruchu. Kwestie te nie stanowią ustaleń prawa miejscowego.
- uwaga (5) Uwaga została rozstrzygnięta jako częściowo uwzględniona na etapie wcześniejszego wyłożenia ze względu na wprowadzone poszerzenie ulicy Polnej i odrzucona

- w pozostałym zakresie. Uwzględnienie uwagi nie skutkuje wprowadzeniem zmian do projektu planu. Nieuwzględnione uwagi zostaną przedłożone Radzie Gminy, zgodnie z ustawą.
- uwaga (6, 7, 8) Prognoza oddziaływania na środowisko uzyskała stosowne opinie na etapie trwającej procedury wynikające z obowiązujących przepisów. Wszelkie niejasności i wątpliwości wynikające ze złożonych uwag zostały skorygowane na kolejnych etapach trwających prac planistycznych, w tym w nawiązaniu do złożonych uwag. W prognozie do przytoczonego zdania dodano sformułowanie „w nawiązaniu do złożonych przez zainteresowanych uwag”. Wprowadzona do prognozy zmiana nie skutkuje koniecznością ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu.
- uwaga (9) Art. 17 pkt 9 w brzmieniu zobowiązującym do udostępnienia projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, także przez jego udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej wprowadzony został do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawą z dnia 19.06.2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1086). Prognoza została zamieszczona w BIP w wyłożeniach od 2 do 5 wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.
- uwaga (10) Prognoza oddziaływania na środowisko uzyskała stosowne opinie na etapie trwającej procedury wynikające z obowiązujących przepisów. Wszelkie niejasności i wątpliwości wynikające ze złożonych uwag zostały skorygowane na kolejnych etapach trwających prac planistycznych, w tym w nawiązaniu do złożonych uwag.
- uwaga (11) Uwaga merytorycznie nie dotyczy ustaleń planu. Protokoły z dyskusji publicznych udostępniane są na wniosek zainteresowanego.
- uwaga (12) Dostęp dla społeczeństwa zapewniony został stosownie do obowiązujących przepisów. Dyskusja publiczna odbyła się zgodnie z zasadami wskazanymi w opublikowanym na BIP obwieszczeniu. Wzięło w niej udział 7 osób. Ze względów technicznych i organizacyjnych preferowaną formą zadawania pytań czy też wzięcia udziału w dyskusji on-line jest opcja tekstowa - poprzez czat. Dostęp do mikrofonów udostępniany jest jeśli zajdzie taka potrzeba i został udostępniony w czasie przedmiotowej dyskusji. Pracownicy merytoryczni udzielają wyjaśnień i dostępu do akt w godzinach i w sposób wskazany w obwieszczeniu.
- uwaga (13) Wyznaczone w planie drogi stanowią spójny układ komunikacyjny, również w powiązaniu z uchwalonym w sąsiedztwie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej. Wyznaczenie spójnego oraz wydolnego systemu komunikacyjnego obsługującego projektowane tereny mieszkaniowe jest obowiązkiem wynikającym z art. 15 ust. 2 pkt. 10.
- uwaga (14) Pozostawia się w dotychczasowej szerokości drogę 1KD-D (15m). Droga ta jako jeden z elementów projektowanego układu drogowego została zaplanowana w szerokości w liniach rozgraniczających umożliwiających prawidłowe kształtowanie układu komunikacyjnego, który zdolny będzie do obsługi planowanych terenów związanych z mieszkalnictwem w przedmiotowym rejonie. Układ ten obok możliwości realizacji jezdni musi mieć (i ma) możliwość realizacji chodników, dróg rowerowych, miejsc postojowych, czy też pasów zieleni, jednocześnie przy zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego. Droga ta kontynuuje swój przebieg w kierunku północnym i zachodnim

w planie w rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej, sporządzonym dla terenu zlokalizowanego na północ od ul. Polnej i na zachód od ul. Zielonej, gdzie łączy się ze zlokalizowaną poza granicami planu ulicą Gołęcińską (na północy) i ul. Lipową (na zachodzie). Ulica Lipowa w liniach rozgraniczających również posiada szerokość 15m. Ten szlak komunikacyjny, łącznie z istniejącymi i planowanymi jego odcinakami posiada szerokość minimalną lub większą niż 15m, zatem nie widzi się uzasadnienia do zmniejszania szerokości przedmiotowego odcinka (1KD-D) tego ważnego ciągu komunikacyjnego.

§ 20

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

1. Treść uwagi:

Uwagi do zaproponowanego przez Urząd Gminy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rej. ul. Polnej i miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rej. ul. Polnej, ul. Zielonej, ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej

Treść uwag:

1) Przedstawiony w ww planach układ komunikacyjny jest niekorzystny i niezgodny z interesem mieszkańców, w szczególności zamieszkałych przy Ulicy Gołęcińskiej.

2) Zaplanowany układ drogowy w sposób celowy niszczy enklawę zieleni zlokalizowaną na części działki 291 przy ulicy Gołęcińskiej co jest niezgodne z wytycznymi do sporządzania MPZP.

Uzasadnienie obu uwag przedstawiono poniżej łącznie. Uwagi dotyczą jednocześnie dwóch rejonów ponieważ są one współzależne, rozdrobnienie planowania jest jedną z przyczyn niedostrzeżenia problemów występujących już aktualnie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (MPZP) jest sporządzany w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy. Celem nadrzędnym tego dokumentu jest ukierunkowanie rozwoju okolicy w taki sposób, by przebiegał w sposób najkorzystniejszy w ujęciu długofalowym dla obecnych i perspektywicznych mieszkańców i inwestorów. Jednymi z istotniejszych zagadnień adresowanych przez MPZP jest przeznaczenie gruntów oraz sposób ich skomunikowania poprzez sieć drogową. MPZP uwzględniać powinien jednocześnie konsekwencje wprowadzanych rozwiązań, takie jak wpływ na środowisko naturalne oraz komfort życia mieszkańców (m. in. generowane przez ruch samochodowy zanieczyszczenie szkodliwymi związkami chemicznymi, pyłami i hałasem). Niestety przedstawiony plan a w szczególności prognoza oddziaływania na środowisko posiada w tym względzie braki. W Prognozie oddziaływania na środowisko istnieje co prawda rozdział "Powietrze i hałas" (str. 20) jednak dotyczy on tylko ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami pyłowymi głównie z ogrzewania, problemy wynikające z komunikacji w tym hałas nie są prezentowane w opracowaniu w ogóle!

Sytuacja istniejąca. Rokietnica, jako miejscowość położona w pobliżu Poznania oraz drogi ekspresowej S11, zyskuje w ostatnich latach na znaczeniu i popularności. Powstaje tu wiele nowych inwestycji, zarówno mieszkalnych, jak i usługowych oraz przemysłowych. W dużej części pełnią one rolę pomocniczą dla pobliskiego ośrodka miejskiego, jakim jest Poznań, np. osoby mieszkające w Rokietnicy dojeżdżają do Poznania do pracy, a firmy świadczą swoje usługi na terenie Poznania. Podobnie jak w przypadku innych dużych miast, zasadnym jest spodziewanie się kontynuacji tego trendu w przyszłości. Z racji znacznej roli, jaką dojazd do Poznania pełni w codziennym życiu wielu mieszkańców, efektywna sieć drogową jest niezwykle istotna. Założyć

można, że znacząca część wyprowadzenia ruchu z Rokietnicy odbywa się trasą ekspresową S11. Obecnie dojazd do niej możliwy jest z ulic Trakt Napoleoński (w dalszym przebiegu Poznańska) i (za pośrednictwem ulicy Dojazd) Gołęcińskiej.

Istniejąca zabudowa generuje ruch samochodowy. Jego źródła zaznaczono na rys. 2 kolorem błękitnym. Strzałki obrazują schematycznie, jak ruch samochodowy wyprowadzany jest z miejscowości ku trasie S11.

Obecnie na ulicach Trakt Napoleoński i Gołęcińskiej panuje duży ruch, szczególnie w godzinach szczytu. Na wspomnianych ulicach pojawiają się korki. Okoliczni mieszkańcy skarżą się na poziom hałasu - jak wyartykułowano to między innymi podczas konsultacji z mieszkańcami w dn. 23.08.2021. Przykładowo rys. 3a, 3b i 3c przedstawiają typowe natężenie ruchu w Rokietnicy wg. Google Maps o różnych godzinach w różnych dniach tygodnia (dostęp z dn. 14.09.2021).

Na podstawie map dostępnych w Biuletynie Informacji Publicznej Rokietnica http://bip.rokietnica.pl/public/?id=21_0530 (obwieszczenia z 2021 dla rejonów: ul. Polnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Leśnej, ul. Ogrodowej i działki nr 357/2) oraz Systemu Informacji Przestrzennej Rokietnica <https://sip.gison.pl/rokietnicapoznanski> rokietnicapoznanski opracowano schemat (przedstawiony graficznie w złożonej uwadze).

Przedstawione strefy mają różne przeznaczenie. Jednakże przejawiają wspólną cechę, jaką jest intensyfikacja użytkowania terenu, np. poprzez zagęszczenie zaludnienia bądź zmianę funkcji z rolnej na mieszkaniową, usługową bądź przemysłową. Na skutek takiej intensyfikacji spodziewać można się dodatkowego ruchu samochodowego, zarówno wewnątrz danej strefy, jak i na drogach do niej prowadzących. Źródła dodatkowego ruchu, wynikającego z nowych stref zagospodarowania terenu, zaznaczono na Rys. 5 kolorem granatowym. Strzałki obrazują schematycznie, jak ruch samochodowy wyprowadzany jest z miejscowości ku trasie S11.

W projekcie planu uwzględniono kilka odcinków dróg, między innymi 15-18-metrowej szerokości łącznik prowadzący łukiem od istniejącej ulicy Lipowej do Gołęcińskiej. Jak pokazuje rys 6.

Przedstawiony projekt MPZP przewiduje intensyfikację użytkowania terenu oraz rozbudowę sieci drogowej. Na rys. 7 zestawiono dane z rys. 5 i 6 (przedstawiono graficznie w złożonej uwadze).

1. Główną wadą proponowanej sieci dróg jest brak perspektywicznych rozwiązań na wyprowadzenie ruchu samochodowego z miejscowości. W porównaniu do rysunku 5, dodatkowe drogi (z rys. 6) nie zmieniają zasadniczej strategii przebiegu nowopowstałego ani istniejącego ruchu - nadal jedynymi ulicami wylotowymi pozostają Trakt Napoleoński i Gołęcińska. Skutkiem zastosowania projektowanego rozwiązania będzie spowodowanie wzrost natężenia ruchu na tych już istotnie obciążonych ulicach (-jak pokazano na np. rys. a,b,c). Zatem projekt MPZP nie tylko nie rozwiązuje istniejących problemów z natężeniem ruchu na wylotowych ulicach miejscowości, a wręcz je pogłębia.

2. Problem szczególnie widoczny jest na ul. Gołęcińskiej, która:

- a. Stanowi główny dojazd do centrum miejscowości i dworca kolejowego dla południowo-wschodniej części miejscowości.
- b. Stanowi główną drogę w kierunku S11 dla północno-wschodniej połowy miejscowości.
- c. Projektowana była przed wielu laty (niższe naciski na oś niż obecnie) – możliwa łatwa degradacja.
- d. Przebiega w niewielkiej odległości od wielu budynków mieszkalnych – duży wpływ na komfort mieszkańców oraz brak możliwości rozbudowy
- e. Miałaby przyjąć dodatkowy ruch z działki przemysłowej przy ul. Topolowej dodatkowo ruch ciężki, szczególnie uciążliwy i powodujący dużą degradację drogi
- f. Miałaby przyjąć dodatkowy ruch z rejonów: ulicy Polnej, Lipowej, a być może także Ogrodowej (gdzie planowana jest zabudowa wielorodzinną).

3. Z projektowanych rozwiązań, szczególnie zastrzeżenia budzi przedstawiony w projekcie MPZP łącznik ulicy Lipowej z Gołęcińską (oznaczony w RZP.6721.16.2021 jako 7KDD, a w RZP.6721.32.2020 jako 1KD-D).

- a. Pierwszym zastrzeżeniem jest wątpliwa ogólna celowość wyprowadzania ruchu do Gołęcińskiej (punkt 2 powyżej).
- b. Drugi aspekt stanowi wymiarowanie planowanej drogi. U wylotu pas drogowy zaplanowano na 18 metrów - trzykrotnie więcej, niż równoległa Zielona (6m-10m), blisko dwukrotnie więcej niż planowa równoległa 9KDD (10m). Dla zobrazowania skali, 18 metrów jest to odpowiednik szerokości sześciu standardowych pasów ruchu (3m).
- c. Szerokość taka jest niezrozumiała, szczególnie, że ulica doprowadzać miałaby ruch do 14-metrowej (a zatem węższej) Gołęcińskiej. Co więcej, podczas spotkania z mieszkańcami w dn. 13.09.2021 przedstawiciel Gminy wspominał również o pomysły połączenia tych ulic za pomocą "pół-ronda", co skutkowałby jeszcze większą przestrzenią zajęta przez drogę. Powiększanie skrzyżowania, nie zwiększy przepustowości Gołęcińskiej, co najwyżej ją skuteczniej zablokuje.
- d. Łącznik okala jedynie część możliwej powstającej zabudowy. Jego poprowadzenie do Gołęcińskiej w przedstawiony sposób wymusza wyprowadzenie ruchu z strefy usługowej U do Gołęcińskiej przez strefę mieszkaniową, już zdecydowanie korzystniejsze byłoby jego prowadzenie przez 9KDD.

Trzecią wadą planowanego rozwiązania jest bezpośredni niszczący wpływ na środowisko naturalne. Większość szerokości planowanego łącznika zaprojektowana została we wschodniej części działki 291 (oznaczonej kolorem niebieskim na rys. 8). Znajduje się tam założona przed blisko 60-ciu laty i systematycznie rozbudowywana enklawa drzew oznaczona kolorem zielonym na rys. 8). Rosną tam drzewa iglaste i liściaste, w tym gatunkami cenne przyrodniczo, takie jak: Jodła koreańska, Daglezja, Metasekwoja Świerk serbski (roślina odkryta dopiero w 1875 r.), Świerk kaukaski, Sosna czarna, Sosna wejmutka, a także Świerki srebrne i zwyczajne Modrzewie, Sosny zwyczajne oraz Złotokap i Klony złote.

Dzięki istnieniu kompleksu drzew powstał ekosystem w którym zamieszkują takie gatunki, w tym prawem chronione, jak: zaskroniec zwyczajny, traszka zwyczajna, jaszczurka zwinka, jeź europejski.

Ponadto miejsce to jest siedliskiem dużej liczby ptaków o znacznej różnorodności gatunkowej i niesłychanie ważnym dla drobnych ptaków migrujących, które tutaj zimują, w tym z rodziny łuszcakowatych. Szyszki oraz pozostawiane celowo owoce drzew są dla nich karmą, również w okresie zimowym. Dla zobrazowania skali i liczebności ptactwa, jako ciekawostkę można podać, że dokarmiane dodatkowo drobne ptaki zjadają około 50 kg samego ziarna słonecznika w jednym sezonie zimowym. Istnienie takiej enklawy umożliwia im schronienie i zapewnia przetrwanie. Wiele z nich powraca w kolejnych sezonach w to miejsce. Pojedyncze drzewa, lub szereg kilku drzew takiej ochrony ptakom nie dają, konieczne są skupiska drzew, dające osłonę przed ptakami drapieżnymi.

W dokumencie "Prognoza oddziaływania na środowisko" (bip.rokietnica.pl/public/get_file.php?id=536405 - odsłona 03.09.2021) str. 20 zawarto: "Dla zachowania różnorodności biologicznej istotne znaczenie mają formy występujące w przestrzeni, między innymi: zadrzewienia śródpolne, zagajniki, miedze, kępy zieleni (krzewów i zieleni niskiej). [...] Wymóg realizacji polityki zrównoważonego rozwoju sugeruje zachowywanie tych elementów i chronienie ich zapisami prawa miejscowego w ramach zagospodarowania przestrzennego". Mimo takie deklaracji w prognozie, projektanci nie dostrzegli tej enklawy w trakcie wizji lokalnych i niszczą ją w projekcie. Przyroda, w tym szczególnie starodrzew, stanowi nieocenione źródło dobrostanu dla okolicznych mieszkańców. Dodatkową motywację do jej ochrony powinien stanowić fakt planowania dalszej zabudowy, w tym produkujących zanieczyszczenia obszarów przemysłowych. Jest to jeden z niewielu zwartych obszarów o tak wysokim współczynniku wegetacji w okolicy (zaznaczone na niebiesko na rys. 9), prawdopodobnie jedyny zwarty kompleks drzew w promieniu kilku kilometrów.

Proponowane zmiany do projektu MPZP. W celu optymalnego rozwoju okolicy, w MPZP konieczne jest uwzględnienie dalekosiężnego rozwoju miejscowości w projekcie sieci drogowej. W tym celu

niezbędne są nowe wyprowadzenia ruchu z miejscowości w kierunku trasy S11.

1. Główna zmiana w planie: wyprowadzenie ruchu z okolic pomiędzy Gołęcińską a Traktem Napoleońskim nowym łącznikiem do ulicy Dojazd zamiast kanalizowania ruchu w kierunku Gołęcińskiej poprzez:

a. Proponowany przebieg głównej drogi (linia pogrubiona zielona ciągła na Rys. 1): od końca ulicy Lipowej, łukiem wzdłuż potoku (jak w dotychczasowym projekcie) do wysokości drogi KDL-2 z planu strefy przemysłowej, dalej wzdłuż KDL-2 do ulicy Dojazd. Przebieg drogi jak na rys. 10, w stosunku do przedstawionego do wglądu publicznego projektu (jak na rys. 8), wymaga niewielkich zmian w kategoryzacji i tak projektowanych dróg oraz dodania połączenia dwóch brzegów potoku. W zamian owocuje dodaniem nowej, bardzo potrzebnej ulicy wylotowej. Dodatkowo, droga w takim układzie przebiega w większości przez niezamieszkałe jeszcze tereny - nie będzie zatem wielkim utrudnieniem dla obecnych mieszkańców. Ponadto odciąża ulicę Gołęcińską.

b. Pozostałe drogi są planowane jako dojazdowe do większych: Gołęcińskiej i łącznika, szerokości 6-10 m (linia cienka zielona ciągła na Rys. 10). Wzdłuż działki 291 droga szczególnie wąska pozostawiona w obrysie dotychczasowym w celu ochrony obszaru biologicznie cennego.

2. W przyszłości: nowe trasy wylotowe (linie przerywane zielone na rys. 10):

a. dla północno wschodniej części miejscowości, np. biegiem ulicy Wierzbowej

b. Dla południowo zachodniej części miejscowości: od okolic na północ od ulicy Szkolnej do ronda Trakt Napoleoński/Dojazd

Podsumowanie: Brak koncepcji drogi alternatywnej do Gołęcińskiej w przedstawionym planie jest jego poważnym niedostatkami głęboko rzutującym na przyszłość, poprzez tendencję do korkowania się ruchu na Gołęcińskiej oraz jej degradację. Rozproszenie ruchu na kolejną drogę, byłoby zdecydowanie bardziej korzystne, tym, bardziej, że takie drogi będą musiały wcześniej czy później powstać, istotna jest jednak przede wszystkim ich integracja. Ponadto możliwa jest realizacja dróg dojazdowych do projektowanych osiedli przyległych do ulicy Polnej bez tak dużego zniszczenia działki 291 i pozostawienia znaczącej części istniejącej enklawy ekologicznej.

Uwaga dotyczy całego obszaru objętego planem.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr. 87.

3. Uzasadnienie

Pozostawia się w dotychczasowym kształcie projektowany układ komunikacyjny oraz nie zmienia się klasyfikacji i kategoryzacji projektowanych dróg. Szerokość projektowanych dróg umożliwi prawidłowe kształtowanie układu komunikacyjnego, który zdolny będzie do obsługi planowanych terenów związanych z mieszkalnictwem w przedmiotowym rejonie. Układ ten obok możliwości realizacji jezdni musi mieć (i ma) możliwość realizacji chodników, dróg rowerowych, miejsc postojowych, czy też pasów zieleni, jednocześnie przy zapewnieniu bezpieczeństwa publicznego.

Wyznaczone w planie drogi stanowią spójny układ komunikacyjny, również w powiązaniu z uchwalonym w sąsiedztwie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Rokietnica, rej. ul. Rolnej, ul. Gołęcińskiej, ul. Polnej i ul. Zielonej. Wyznaczenie spójnego oraz wydolnego systemu komunikacyjnego

obsługującego projektowane tereny mieszkaniowe jest obowiązkiem wynikającym z art. 15 ust. 2 pkt.10.

Niezależnie wskazuje się, że uwaga nie może zostać rozpatrzona w części dotyczącej postulowanych rozwiązań komunikacyjnych poza granicami planu – plan miejscowy sporządza się w wyznaczonych granicach, zgodnie z uchwałą w sprawie przystąpienia do jego opracowania, a jego ustalenia nie mogą wykraczać poza te granice.

Niemniej przyjmuje się do wiadomości przedstawione analizy związane z ruchem komunikacyjnym poza granicami planu i proponowanymi rozwiązaniami komunikacyjnymi.

Ponadto uwaga w części dotyczy ustaleń planu miejscowego uchwalonego w sąsiedztwie analizowanego terenu. Co również nie stanowi przedmiotu jej rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LVII/475/2022
RADY GMINY ROKIETNICA
z dnia 26 września 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY ROKIETNICA

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Zadania w zakresie budowy i przebudowy dróg gmina Rokietnica będzie realizowała, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej i telekomunikacyjnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Rokietnica oraz na podstawie przepisów odrębnych.
4. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Rokietnica.
5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Rokietnica.
6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2.

Zasady finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie, które należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji odbywać się będzie poprzez:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) 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.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LVII/475/2022
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 26 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

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