



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 11 kwietnia 2023 r.

Poz. 3486

UCHWAŁA NR LXIV/545/2023 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 27 marca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pawłowice, w rej. ul. Pawłowickiej, dla części dz. nr 14/16 i 14/18

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40) 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 z późn. zm.) Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pawłowice, w rej. ul. Pawłowickiej, dla części dz. nr 14/16 i 14/18 zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, uchwalonego uchwałą Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna planu w skali 1:2000, 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 dotyczące planu - *załącznik nr 4*;

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, oświatowej, turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej i innej wymaganej przepisami odrębnymi.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów - tereny zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1ZN/WS, 2ZN/WS.

DZIAŁ II.

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji szyldów, urządzeń reklamowych i tablic informacyjnych;

2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. Wyznacza się tereny ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 50-26/140, w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z zasad kształtowania krajobrazu

§ 8. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

Rozdział 6.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 9. Dla terenów 1ZN/WS, 2ZN/WS ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: łąki, pastwiska, zadrzewienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych poza urządzeniami melioracji wodnych;
- 4) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych.

Rozdział 7.

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

§ 10. 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:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Dolina Samicy PLB3000013, dla którego obowiązują ustalenia i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obszar objęty planem zlokalizowany jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Samicy Kierskiej dla którego obowiązują ustalenia i ograniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się zasad scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 9.

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

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych i przepompowni ścieków;
- 6) zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii.

DZIAŁ III.

Przepisy Końcowe

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

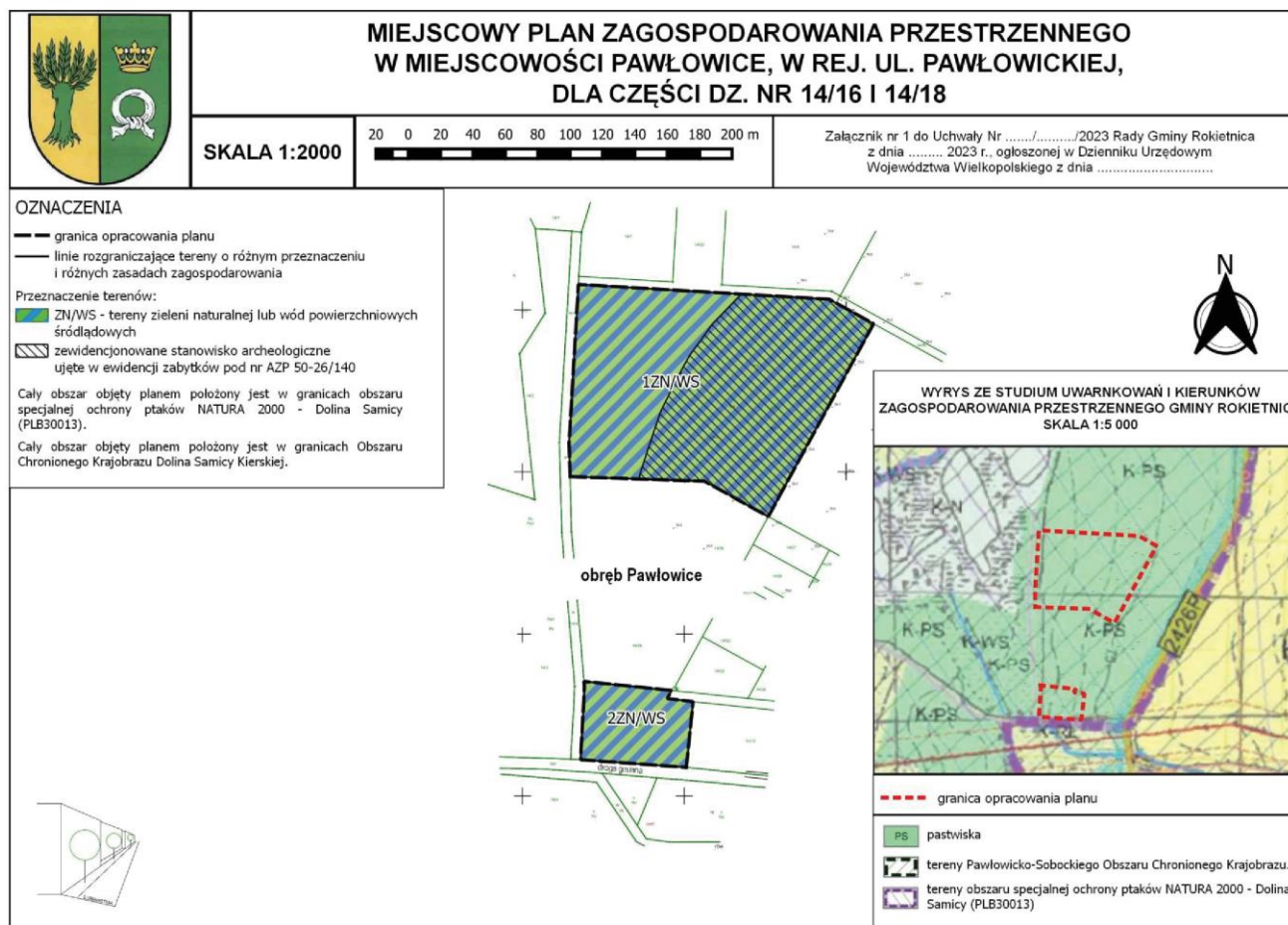
§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15% dla terenów objętych planem.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

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

Przewodnicząca Rady Gminy Rokietnica
(-) Izabela Dziamska

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXIV/545/2023
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 27 marca 2023 r.



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LXIV/545/2023
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 27 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w miejscowości Pawłowice, w rej. ul. Pawłowickiej, dla części dz. nr 14/16 i 14/18**

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 z późn. zm.) Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

§1.

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

1. Treść uwagi:

Działając jako właściciel nieruchomości położonej w Pawłowicach w rejonie ul. Pawłowickiej o nr ewidencyjnym dz. 14/29, po zapoznaniu z projektem planu miejscowego zagospodarowania dla działek 14/18 i 14/16 położonych w Pawłowicach oraz z koncepcją zagospodarowania przedmiotowych działek przedstawioną przez właściciela tychże działek. W ślad za stanowiskiem wyrażonym przeze mnie podczas debaty publicznej z dnia 4 stycznia 2023 r. w całej rozciągłości popieram wniosek właściciela działek 14/18 i 14/16 o dopuszczenie na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu możliwości zabudowy w stosunkowo niewielkim zakresie, a w pozostałym zakresie pozostawienie terenu jako teren zielony. Wyjaśniam, że zaprezentowana przez właściciela przedmiotowych nieruchomości koncepcja wyłączenia nieznacznej ich części spod zakazu zabudowy jest racjonalna i wpisuje się w istniejącą już zabudowę. Należy zauważyć, iż obszar do zabudowy wnioskowany przez właściciela działek 14/18 i 14/16 jest odzwierciedleniem zabudowy dopuszczonej, m.in. w najbliższym sąsiedztwie, tj. na działce 14/13. Tym samym propozycja właściciela ww. nieruchomości jest zbieżna z dotychczasową linią zabudowy. Nie do zaakceptowania jest sytuacja wybiórczego traktowania przez Gminę właścicieli nieruchomości, poprzez ustalenie dla nich różnych praw zabudowy nieruchomości, bez wyraźnych i uzasadnionych ku temu przesłanek. Ponadto zdziwienie budzi brak jakiegokolwiek konstatacji Gminy w zakresie ograniczania prawa własności bez uzasadnionych przesłanek, które to ograniczenie może doprowadzić do ewentualnych konsekwencji finansowych w postaci odszkodowań. Ewentualne odszkodowania będą musiały być zaspokojone ze środków finansowych pochodzących od mieszkańców Gminy Rokietnica, które to środki finansowe mogłyby służyć innym celom publicznym.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 1.

3. Uzasadnienie

Obszar objęty opracowaniem planu został określony zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/396/2021 Rady Gminy Rokietnica z dnia 21 grudnia 2021r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres planu, określony w uchwale intencyjnej, objął jedynie część działek ewidencyjnych i wyznaczony został m.in. z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych. Intencją uchwały przystępującej do opracowania planu jest między innymi zabezpieczenie gruntów przed niekontrolowanym, wprowadzanym w zależności od zapotrzebowania inwestorów rozwojem zabudowy, opartym na decyzjach o warunkach zabudowy. Wskazać należy, że dla pasa terenu położonego w sąsiedztwie drogi publicznej – ulicy Pawłowickiej o głębokości około 90 m utrzymana została możliwość zagospodarowania terenu na zasadach istniejącego sąsiedztwa.

Ponadto, opracowanie planu ma na celu realizację polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (Uchwała Nr

XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. z późn. zm.) gdzie tereny objęte planem przeznaczone są jako pastwiska (PS). Tym samym, uwzględnienie złożonej uwagi byłoby niezgodne z wykonaniem Uchwały Rady Gminy Rokietnica oraz przyjętą polityką przestrzenną określoną w dokumencie Studium.

§2.

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

1. Treść uwagi:

Jako właściciel nieruchomości położonej w Pawłowicach, gm. Rokietnica (działka nr 14/35) zapoznałem się z gminnym projektem planu dla części działek 14/18 i 14/16 oraz z koncepcją zagospodarowania terenu, będącego przedmiotem planu, przedstawioną przez właściciela. Popieram wniosek właściciela o wyłączenie z projektu planu dwóch niewielkich kawałków pod zabudowę, zgodnie z kierunkiem nakreślonym podczas debaty publicznej.

Propozycja właściciela dotyczy faktycznie niewielkiego obszaru, w stosunku do całego analizowanego terenu, co gwarantuje zachowanie dużego obszaru zieleni, co zakłada plan. Uważam, że przedstawiona koncepcja wyłączenia nieznacznej części spod zakazu zabudowy dla każdej z działek jest uzasadniona, tym bardziej, że koresponduje z sąsiednią zabudową. Natomiast projekt planu zakładający na całym obszarze zieleni z zakazem zabudowy nie uwzględnia tego faktu i powoduje wrażenie braku proporcjonalności. Jako właściciel nieruchomości położonej w sąsiedztwie chciałbym, aby teren znajdujący się w sąsiedztwie był atrakcyjnie zagospodarowany w niewielkim %, z jednoczesnym zachowaniem obszaru zielonego w pozostałym zakresie. Stąd popieram propozycję zaprezentowaną przez właściciela.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 2.

3. Uzasadnienie

Obszar objęty opracowaniem planu został określony zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/396/2021 Rady Gminy Rokietnica z dnia 21 grudnia 2021r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres planu, określony w uchwale intencyjnej, objął jedynie część działek ewidencyjnych i wyznaczony został m.in. z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych.

Intencją uchwały przystępującej do opracowania planu jest między innymi zabezpieczenie gruntów przed niekontrolowanym, wprowadzanym w zależności od zapotrzebowania inwestorów rozwojem zabudowy, opartym na decyzjach o warunkach zabudowy.

Wskazać należy, że dla pasa terenu położonego w sąsiedztwie drogi publicznej – ulicy Pawłowickiej o głębokości około 90 m utrzymana została możliwość zagospodarowania terenu na zasadach istniejącego sąsiedztwa. Ponadto, opracowanie planu ma na celu realizację polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (Uchwała Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. z późn. zm.) gdzie tereny objęte planem przeznaczone są jako pastwiska (PS). Tym samym, uwzględnienie złożonej uwagi byłoby niezgodne z wykonaniem Uchwały Rady Gminy Rokietnica oraz przyjętą polityką przestrzenną określoną w dokumencie Studium.

§3.

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

1. Treść uwagi:

Jestem właścicielem działek położonych przy ul. Pawłowickiej w Pawłowicach (działka nr 14/41 i nr 14/19). Podczas debaty publicznej w sprawie projektu planu dla części działki 14/18 i 14/16 właściciel

zaprezentował pomysł ich zagospodarowania, wskazując na wyłączenie dwóch nieznacznych kawałków pod zabudowę.

W pozostałym zakresie z przeznaczeniem terenu pod zieleń.

Popieram tą koncepcję, na co wskazałem już podczas debaty.

Obserwuję rozwój tego terenu i uważam, że koncepcja właściciela jest racjonalna i zgodna z istniejącą zabudową, w tym z linią zabudowy wyznaczoną przez budynek znajdujący się na działce 14/13. Koncepcja właściciela nie stanowi żadnego zagrożenia dla sąsiedztwa, ponieważ zaproponowany obszar jest niewielki, w stosunku do całego terenu objętego planem. Tym bardziej nie zauważam żadnych zagrożeń, że obok istnieje już zabudowa - propozycja właściciela wpisuje się zatem w coś, co już istnieje. Jednocześnie dwa niewielkie kawałki, o które wnioskuje właściciel dla dz. 14/18 i dz. 14/16, są w stosunku do obszaru RM (oznaczonego w obowiązującym planie), jako obszar wręcz symboliczne.

Z kolei, jeżeli chodzi o dz. 14/16 to w mojej ocenie, poprowadzenie granicy planu po linii prostej, tak jak dla innych działek położonych wzdłuż ul. Pawłowickiej, byłoby logiczne - dlaczego właśnie dla tej działki wprowadza się ograniczania inne niż dla działek sąsiednich, to jest niezrozumiałe.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 3.

3. Uzasadnienie

Uwaga nieuwzględniona. Obszar objęty opracowaniem planu został określony zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/396/2021 Rady Gminy Rokietnica z dnia 21 grudnia 2021r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres planu, określony w uchwale intencyjnej, objął jedynie część działek ewidencyjnych i wyznaczony został m.in. z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych.

Intencją uchwały przystępującej do opracowania planu jest między innymi zabezpieczenie gruntów przed niekontrolowanym, wprowadzanym w zależności od zapotrzebowania inwestorów rozwojem zabudowy, opartym na decyzjach o warunkach zabudowy. Wskazać należy, że dla pasa terenu położonego w sąsiedztwie drogi publicznej – ulicy Pawłowickiej o głębokości około 90 m utrzymana została możliwość zagospodarowania terenu na zasadach istniejącego sąsiedztwa.

Ponadto, opracowanie planu ma na celu realizację polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (Uchwała Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. z późn. zm.) gdzie tereny objęte planem przeznaczone są jako pastwiska (PS). Tym samym, uwzględnienie złożonej uwagi byłoby by niezgodne z wykonaniem Uchwały Rady Gminy Rokietnica oraz przyjętą polityką przestrzenną określoną w dokumencie Studium.

§4.

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osoby fizyczne, w ustawowo określonym terminie **pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.**

1. Treść uwagi:

W lipcu 2021r. wprowadziliśmy się do domu położonego na nieruchomości zlokalizowanej w Pawłowicach przy ul. Pawłowickiej 25 B. O nabyciu przez nas tej nieruchomości w dużej mierze zadecydowały czynniki związane z niewątpliwą atrakcyjnością krajobrazową otaczającego terenu.

Mając na uwadze powyższe z zainteresowaniem, ale i pewnym niepokojem, zapoznaliśmy się z treścią obwieszczenia Wójta Gminy Rokietnica z dnia 31.01.2022r., informującego o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pawłowice w Rejonie ul. Pawłowickiej dla części działek nr 14/16 i 14/18, o czym zadecydowała Rada Gminy Rokietnica w uchwale nr XLVII/396/2021 z dnia 21.12.2021. Daliśmy temu wyraz w naszym piśmie z dnia 14.02.2022r., w którym wskazaliśmy, iż podzielamy argumentację wyrażoną w uzasadnieniu do Uchwały, iż z uwagi na walory przyrodniczo — krajobrazowe terenu należy zachować jego dotychczasowe przeznaczenie, wskazane w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, przyjętego uchwałą z dnia 27.06.2011r.

Wobec powyższego z satysfakcją przyjęliśmy do wiadomości treść Obwieszczenia Wójta Gminy Rokietnica z dnia 13.12.2022r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pawłowice, w rejonie ulicy Pawłowickiej, dla części działek nr 14/16 i 14/18. W pełni podzielamy ustalenia zawarte w projekcie planu, zgodnie z którymi teren obu działek oznaczony ma zostać symbolami 1ZN/WS i 2ZN/WS — tereny zieleni naturalnej lub wód powierzchniowych śródlądowych z uwzględnieniem zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji zabytków pod nr AZP 50-26/140.

Dotychczas do naszej wiadomości informacja, że w trakcie dyskusji publicznej nad omawianym projektem mpzp zgłoszono propozycję, aby w granicach obu działek dopuścić prawo zabudowy jednorodzinnej wraz z zapewnieniem do przedmiotowych działek dojazdów od ul. Pawłowickiej.

Przeciwko powyższej propozycji zdecydowanie protestujemy. Położenie całego obszaru objętego projektem planu w obszarze specjalnej ochrony ptaków NATURA 2000 oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Samicy Kierskiej wyklucza lokalizację obiektów budowlanych poza urządzeniami melioracji wodnych, co wskazano w §9 pkt 3 projektu mpzp. Ponadto § 5 projektu mpzp przewiduje zakaz lokalizacji inwestycji mogących ingerować w środowisko naturalne, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Mając na uwadze powyższe stoimy na stanowisku, iż w aktualnej sytuacji faktycznej i prawnej lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym omawianym projektem mpzp jest niedopuszczalna. Tym samym oświadczamy, iż popieramy ustalenia wyłożonego w dniu 13.12.2022r. projektu mpzp w całości.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 4

3. Uzasadnienie

Uwaga nieuwzględniona. Zakres rzeczowy uwagi nie odnosi się założeń merytorycznych planu oraz z uwagi nie wynika, jakie jest żądanie wnioskodawcy co do podjęcia działań mających na celu zmianę projektu planu.

§5.

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

1. Treść uwagi:

Jako mieszkaniec domu jednorodzinnego, położonego na działce 14/37 w Pawłowicach przy ul. Pawłowickiej 25 (62-090), wraz z małżonką, zwracam się z wnioskiem o sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek nr 14/14, 14/18, 14/19 i 14/41 w części nie objętych planem z docelowym przeznaczeniem zgodnie z zapisami w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, położonych w miejscowości Pawłowice na cele nie związane z zabudową mieszkaniową.

Wyżej wskazany obszar zlokalizowany jest w obrębie obszaru NATURA 2000 i posiada unikalne walory przyrodnicze wokół doliny Samicy.

Przed podjęciem decyzji o zakupie nieruchomości zapoznałem się z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego oraz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica. W planie zagospodarowania omawiana część działki 14/18 oraz działka 14/16 oznaczona była symbolem Z/WS-5, jako tereny zieleni (pastwiska trwałe). W studium uwarunkowań tereny na której znajdują się działki 14/16 oraz 14/18 oznaczone są jako K-PS, z zakazem zabudowy (z zabudową siedliskową włącznie) oraz zakazem grodzenia terenów o dotychczasowym przeznaczeniu nie inwestycyjnym.

Podkreślić należy również fakt, iż przedmiotowe działki znajdują się bardzo blisko rzeki Samicy oraz położone są w granicach obszaru prawnie chronionego Natura 2000 (PLB300013 — Dolina Samicy). Obszary te należą również do Pawłowicko-Sobockiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Z tego względu tereny te powinny być objęte szczególną ochroną wraz z zakazem zabudowy.

Studium traktuje również o zabudowie w miejscowości Pawłowice. Wieś Pawłowice w swej północnej części ma zabudowę ulicową - wzdłuż ulicy Pawłowickiej mamy do czynienia jedynie z pierwszą linią zabudowy. Tak powinno pozostać również w przypadku omawianych działek, czyli na części działek, których dotyczy MPZP nie powinny powstać zabudowania, tym bardziej mieszkalne.

Mieszkając w tych okolicach od 2020 roku nietrudno zauważyć, że tereny, na których mieszczą się omawiane działki służą dzikim zwierzętom: lądują tu, odpoczywają i żerują dzikie gęsi, ptaki polne zakładają gniazda, a wiele zwierząt leśnych wykorzystuje ten teren do migracji. Zabudowując okoliczny obszar przyczynimy się do kolejnego uszczuplenia miejsc, w których bytować mogą dzikie zwierzęta. Czy rzeczywiście musimy zabetonowywać tak cenne przyrodniczo tereny?

Decyzję o zakupie podejmowaliśmy z żoną na podstawie ww. dokumentów. Każdy potencjalny nabywca nieruchomości ma prawo oraz możliwość zapoznania się z przeznaczeniem działki oraz warunkami zagospodarowania przestrzennego. Skorzystałem z tej możliwości; takie samo prawo miał właściciel działek nr 14/16 oraz 14/18.

Mając na uwadze proszę o uwzględnienie moich argumentów przy tworzeniu MPZP na ww. działkach.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 5.

3. Uzasadnienie

Plan miejscowy nie wprowadza możliwości lokalizacji dróg wewnętrznych i dróg publicznych. Zapis wprowadzający jako przeznaczenie uzupełniające – infrastrukturę techniczną, ma celu zabezpieczenie możliwości wprowadzenia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, takiej jak sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, itp. Samo ustalenie nie jest jednoznaczne z powstaniem sieci, ponieważ będzie to uzależnione od potrzeb jej gestorów i planu rozbudowy danej sieci. Ponadto, plan wprowadza zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, co uniemożliwia powstanie paneli fotowoltaicznych.

Plan jest sporządzany na podstawie Uchwały Rady Gminy Rokietnica z dnia 21 grudnia 2021r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres planu, określony w uchwale intencyjnej, objął jedynie część działek ewidencyjnych i wyznaczony został m.in. z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych.

Intencją uchwały przystępującej do opracowania planu jest między innymi zabezpieczenie gruntów przed niekontrolowanym, wprowadzaniem w zależności od zapotrzebowania inwestorów rozwojem zabudowy, opartym na decyzjach o warunkach zabudowy. Wskazać należy, że dla pasa terenu położonego w sąsiedztwie drogi publicznej – ulicy Pawłowickiej o głębokości około 90 m utrzymana została możliwość zagospodarowania terenu na zasadach istniejącego sąsiedztwa. Ponadto, opracowanie planu ma na celu realizację polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (Uchwała Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. z późn. zm.) gdzie tereny objęte planem przeznaczone są jako pastwiska (PS).

Ponadto, plan miejscowy nie rozstrzyga o podjęciu uchwały o przystąpieniu do opracowania planu dla terenów sąsiednich.

§6.

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osoby fizyczne – 23 mieszkańców gminy Rokietnica, w ustawowo określonym terminie **pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu**.

1. Treść uwagi:

W pierwszej kolejności zwracamy się z prośbą o wprowadzenie jednoznacznych zapisów uniemożliwiających, na terenie aktualnie objętym sporządzanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, realizacji dodatkowych dróg dojazdowych. W projekcie planu zapisano, iż dla terenów opisanych symbolami 1ZN/WS, 2ZN/WS, ustala się jako przeznaczenie uzupełniające – infrastrukturę techniczną. Powyższy zapis budzi nasze uzasadnione obawy ponieważ pojęcie infrastruktury technicznej coraz częściej interpretowane jest rozszerzająca tzn. nie tylko jako same „sieci infrastruktury” ale również jako drogi, chodniki, przystanki autobusowe, parkingi, ulice, oświetlenie ulic, mosty, ścieżki rowerowe itd. itp. Dodatkowo pod pojęciem sieci infrastruktury, w dłuższej perspektywie czasowej, dopuszczona może być lokalizacja np. farmy fotowoltaicznej. Samo wprowadzenie zapisów zakazujących lokalizacji obiektów budowlanych, poza urządzeniami

melioracji wodnych, może okazać się niewystarczające, ponieważ panele fotowoltaiczne nie są obiektami budowlanymi a drogi pomimo tego, że są takimi obiektami, które należy zaliczyć do pojęcia budowli, to np. wykonywanie robót budowlanych polegających na utwardzaniu powierzchni gruntu, nie wymaga już decyzji o pozwoleniu na budowę czy zgłoszenia. Tym samym znacznie utrudnione będzie zachowanie dotychczasowego charakteru tych terenów jako łąk, pastwisk i zadrzewień. Nasze wątpliwości są tym bardziej uzasadnione, że zupełnie niezrozumiałe są, biorąc pod uwagę niewielki stopień pokrycia planistycznego gminy, działania zmierzające do opracowywania na tym terenie kolejnego planu miejscowego. Pozwolę sobie przypomnieć, iż dla tego terenu obowiązujące są zapisy planu z 2018 r., przyjętego Uchwałą Nr LVII/525/2018 Rady Gminy Rokietnica z dnia 25 czerwca 2018 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 11 lipca 2018 r. poz. 5841. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości: Pawłowice rejon ul. Pawłowickiej, Samicy Kierskiej, Kiekrz, Rokietnica, Bytkowo, Sobota do Zachodniej Obwodnicy Poznania, w którym to planie tereny te opisano symbolem Z/WS-5 czyli teren zieleni i wód powierzchniowych.

Po wtóre, biorąc pod uwagę możliwości, Gminy, w tym również finansowe, dotyczące opracowywania kolejnych planów na terenach, dla których Rada Gminy już podjęła taką Uchwałę, prosimy o objęcie tym samym opracowaniem terenów dotychczas nieoplanowanych, czyli części działek nr 14/14, 14/15, 14/18, 14/19 oraz 14/41 obręb Pawłowice. Wskazany teren zlokalizowany pomiędzy ulicą Pawłowicką, a obszarem dla którego obowiązujące są zapisy cytowanego powyżej planu z dnia 25 czerwca 2018 r., bardziej odpowiada uzasadnieniu Uchwały inicjującej prace nad sporządzaniem planu miejscowego, czyli uchwały Nr XLVII/396/2021 z dnia 21 grudnia 2021 r., w której czytamy, iż plan miejscowy „pozwoli również zabezpieczyć grunty przed niekontrolowanym, wprowadzonym w zależności od zapotrzebowania inwestorów rozwojem zabudowy, opartym na decyzjach o warunkach zabudowy. Taki rozwój zabudowy mógłby doprowadzić do realizacji niekorzystnej, intensywnej, nieuporządkowanej i spontanicznej zabudowy przy m.in. braku możliwości prawidłowej obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu oraz przy braku uwzględnienia walorów przyrodniczych terenu i wymogów ochrony obszaru NATURA 2000”

Ponadto wspomniana niekorzystna zabudowa i dalsza urbanizacja terenów objętych formą ochrony przyrody Natura 2000 doprowadzi do zmniejszenia ilości siedlisk gatunków chronionych, w tym będzie oddziaływała niekorzystnie na prowadzone na działkach sąsiadujących programy rolnośrodowiskowe, mające na celu zabezpieczenie tych terenów, jako terenów cennych przyrodniczo. Programy te prowadzone są we współpracy i w oparciu o działania w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich realizowanych przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa. Zmniejszenie terenów zielonych, w tym siedlisk łągowych cennych dla chronionych gatunków wpłynie niekorzystnie na zachowanie obecnych cech chronionych przyrodniczo terenów.

Mając powyższe wyjaśnienia na uwadze prosimy o uwzględnienie uwag oraz o niezależne od procedury planistycznej, opisanej w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pisemne poinformowanie nas o podjętych rozstrzygnięciach wraz z ich uzasadnieniem.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 6.

3. Uzasadnienie

Uwaga nieuwzględniona. Plan miejscowy nie wprowadza możliwości lokalizacji dróg wewnętrznych i dróg publicznych. Zapis wprowadzający jako przeznaczenie uzupełniające – infrastrukturę techniczną, ma celu zabezpieczenie możliwości wprowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, takiej jak sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, itp. Samo ustalenie nie jest jednoznaczne z powstaniem sieci, ponieważ będzie to uzależnione od potrzeb jej gestorów i planu rozbudowy danej sieci. Ponadto, plan wprowadza zakaz lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, co uniemożliwia powstanie paneli fotowoltaicznych.

Plan jest sporządzany na podstawie Uchwały Rady Gminy Rokietnica z dnia 21 grudnia 2021r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres planu, określony w uchwale intencyjnej, objął jedynie część działek ewidencyjnych i wyznaczony został m.in. z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych.

Intencją uchwały przystępującej do opracowania planu jest między innymi zabezpieczenie gruntów przed niekontrolowanym, wprowadzanym w zależności od zapotrzebowania inwestorów rozwojem zabudowy, opartym na decyzjach o warunkach zabudowy. Wskazać należy, że dla pasa terenu położonego w sąsiedztwie drogi publicznej – ulicy Pawłowickiej o głębokości około 90 m utrzymana została możliwość zagospodarowania terenu na zasadach istniejącego sąsiedztwa. Ponadto, opracowanie planu ma na celu realizację polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (Uchwała Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. z późn. zm.) gdzie tereny objęte planem przeznaczone są jako pastwiska (PS). Ponadto, plan miejscowy nie rozstrzyga o podjęciu uchwały o przystąpieniu do opracowania planu dla terenów sąsiednich.

§7.

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

1. Treść uwagi:

Jako właściciel nieruchomości położonej w Pawłowicach, gm. Rokietnica (działka nr 14/28), po zapoznaniu się gminnym projektem planu dla działek 14/18 i 14/16 oraz propozycją zagospodarowania tego terenu przedstawioną przez właściciela, chciałbym niniejszym wyrazić moje poparcie dla przedstawionej propozycji, tj. dla wniosku właściciela o dopuszczenie na obszarze objętym planem możliwości zabudowy w niewielkim zakresie oraz pozostawienia reszty jako teren zielony. Przedstawiona przez właściciela koncepcja wyłączenia nieznacznej części spod zakazu zabudowy dla każdej z działek jest propozycją wpisującą się w istniejącą zabudowę zagrodową i jednocześnie spełniającą cel projektu planu, czyli uniknięcie niekontrolowanej zabudowy tego terenu. Jako właściciel nieruchomości położonej w sąsiedztwie popieram racjonalny rozwój tego terenu, z zachowaniem zasady równego traktowania dla każdego.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 7.

3. Uzasadnienie

Obszar objęty opracowaniem planu został określony zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/396/2021 Rady Gminy Rokietnica z dnia 21 grudnia 2021r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres planu, określony w uchwale intencyjnej, objął jedynie część działek ewidencyjnych i wyznaczony został m.in. z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych.

Intencją uchwały przystępującej do opracowania planu jest między innymi zabezpieczenie gruntów przed niekontrolowanym, wprowadzanym w zależności od zapotrzebowania inwestorów rozwojem zabudowy, opartym na decyzjach o warunkach zabudowy.

Wskazać należy, że dla pasa terenu położonego w sąsiedztwie drogi publicznej – ulicy Pawłowickiej o głębokości około 90 m utrzymana została możliwość zagospodarowania terenu na zasadach istniejącego sąsiedztwa. Ponadto, opracowanie planu ma na celu realizację polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (Uchwała Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. z późn. zm.) gdzie tereny objęte planem przeznaczone są jako pastwiska (PS). Tym samym, uwzględnienie złożonej uwagi byłoby niezgodne z wykonaniem Uchwały Rady Gminy Rokietnica oraz przyjętą polityką przestrzenną określoną w dokumencie Studium.

§8.

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

1. Treść uwagi:

Po zaznajomieniu się gminnym projektem planu dla wymienionych działek, wnosimy o uwzględnienie możliwości dopuszczenia na obszarze objętym planem zabudowy w niewielkim zakresie, a w pozostałym zakresie pozostawienie terenu jako teren zielony. Wyłączenie nieznacznej części spod granic planu dla każdej z działek gwarantuje nieuciążliwe zagospodarowanie terenu. Obszar o jaki wnosimy dotyczy niewielkiej powierzchni pozwalającej na zagospodarowanie każdej z działek jednym budynkiem mieszkalnym jednorodinnym.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 8

3. Uzasadnienie

Obszar objęty opracowaniem planu został określony zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/396/2021 Rady Gminy Rokietnica z dnia 21 grudnia 2021r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zakres planu, określony w uchwale intencyjnej, objął jedynie część działek ewidencyjnych i wyznaczony został m.in. z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych.

Intencją uchwały przystępującej do opracowania planu jest między innymi zabezpieczenie gruntów przed niekontrolowanym, wprowadzanym w zależności od zapotrzebowania inwestorów rozwojem zabudowy, opartym na decyzjach o warunkach zabudowy.

Wskazać należy, że dla pasa terenu położonego w sąsiedztwie drogi publicznej – ulicy Pawłowickiej o głębokości około 90 m utrzymana została możliwość zagospodarowania terenu na zasadach istniejącego sąsiedztwa. Ponadto, opracowanie planu ma na celu realizację polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (Uchwała Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. z późn. zm.) gdzie tereny objęte planem przeznaczone są jako pastwiska (PS). Tym samym, uwzględnienie złożonej uwagi byłoby by niezgodne z wykonaniem Uchwały Rady Gminy Rokietnica oraz przyjętą polityką przestrzenną określoną w dokumencie Studium.

§9.

Uwaga wniesiona do prognozy oddziaływania na środowisko przez: osobę fizyczną w ustawowo określonym terminie **pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu** uwaga w ramach procedury złożona dwukrotnie.

1. Treść uwagi:

Uwaga do prognozy oddziaływania na środowisko dotyczącej projektu planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pawłowice, w rej. ul. Pawłowickiej, dla części dz. nr 14/16 i 14/18.

Jako właściciel działek objętych procedurą planistyczną wnoszę o uwzględnienie w prognozie oddziaływania na środowisko faktu, że teren działek będących przedmiotem opracowania nie narusza obszaru specjalnej strefy ochrony ptaków Dolina Samicy PLB300013. Na terenie obu działek nie występują bowiem gatunki i siedliska gatunków będących przedmiotem ochrony tego obszaru.

Powyższe potwierdzają dokumenty wydane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 19.07.2017 r. (WOP.403.224.2017.EB.1) oraz z dnia 24.06.2022 r. (WOP.402.80.2022.MSt(2) i (WOP.402.80.2022.MSt(3) - dokumenty są załączone do akt planistycznych.

Wnoszę również o uwzględnienie ustaleń wynikających z postanowień wydanych przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 28.09.2017 r. nr WPN1.43.54.2017.W) i nr WPN-1.43.55.2017.MO, z których wynika, że potencjalna inwestycja o charakterze zagrodowym na terenie obu działek nie pociągnie za sobą zagrożeń dla środowiska, nie spowoduje znacząco negatywnego oddziaływania na przedmioty ochrony ww. obszaru Natura 2000, ani intensyfikacji zagrożeń zidentyfikowanych dla poszczególnych przedmiotów ochrony tego obszaru.

Postanowienia RDOŚ z dnia 28.09.2017 r. nr WPN-1.43.54.2017.M0 i nr WPN-1.43.55.2017.M0 są załączone do akt planistycznych.

W zakresie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Samicy Kierskiej, którego podstawą funkcjonowania jest uchwała nr XXXVIII/732/22 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO z dnia 31 stycznia 2022 r. wnoszę o uwzględnienie, że realizacja zabudowy o

charakterze mieszkaniowym lub zagrodowym na działkach o numerach ewidencyjnych 14/18 oraz 14/16, położonych w obrębie Pawłowice w gminie Rokietnica w odległości powyżej 100 m od najbliższej linii jeziora i innych naturalnych zbiorników wodnych, nie stanowi naruszenia zakazu zawartego w § 6 ust. 1 pkt. 7 ww. uchwały, tj. zakazu budowania nowych obiektów budowlanych. Powyższe potwierdza dokument z dnia 19.05.2022 r. pochodzący z Sejmiku Województwa Wielkopolskiego (nr pisma DS1-111D-00015/22) - dokument jest załączony do akt planistycznych.

2.Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 9.

3.Uzasadnienie

Prognoza oddziaływania na środowisko nie wskazuje na realizację zabudowy na terenie objętym planem, tym samym nie ocenia skutków realizacji zabudowy na środowisko, w tym form ochrony przyrody, ponieważ projekt planu i jego zakres rzeczowy nie wprowadzają możliwości lokalizacji zabudowy, tym samym prognoza oddziaływania na środowisko nie zakłada takiego zdarzenia, ponieważ skutek realizacji planu zabudowa nie może powstać.

§10.

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

1. Treść uwagi:

Niniejszym wyrażam poparcie dla przedstawionej przez właściciela działek o numerach 14/18 i 14/16 (m. Pawłowice, gm. Rokietnica) koncepcji zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Prezentowany przez właściciela w trakcie debaty publicznej (dn. 04.01.2023) projekt wyłączenia z obszaru będącego przedmiotem planu (tj. z ok. 24 000 m²) zaledwie ok. 2300 m² dla obu działek łącznie wręcz modelowo wpisuje się w cel i założenia planu i uchwały Rady Gminy NR XLVII/396/2021 z dnia 21.12.2021, zapewniając kontrolowaną, uporządkowaną, marginalną zabudowę obszaru objętego planem, z zapewnioną obsługą komunikacyjną, a także z uwzględnieniem walorów krajobrazowych tego terenu i z poszanowaniem terenów chronionych w ramach programu NATURA 2000, przy jednoczesnym poszanowaniu gwarantowanego Konstytucją RP prawa własności.

Koncepcja właściciela wpisuje się jednocześnie w istniejącą sąsiednią zabudowę, przy czym przedstawiona propozycja zagospodarowania terenu zwłaszcza w kontekście działki nr 14/18 jest w porównaniu z zabudową na działce 14/13 zdecydowanie skromniejsza w rozmiarach.

2.Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 10.

3.Uzasadnienie

Obszar objęty opracowaniem planu został określony zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/396/2021 Rady Gminy Rokietnica z dnia 21 grudnia 2021r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zakres planu, określony w uchwale intencyjnej, objął jedynie część działek ewidencyjnych i wyznaczony został m.in. z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych.

Intencją uchwały przystępującej do opracowania planu jest między innymi zabezpieczenie gruntów przed niekontrolowanym, wprowadzanym w zależności od zapotrzebowania inwestorów rozwojem zabudowy, opartym na decyzjach o warunkach zabudowy.

Wskazać należy, że dla pasa terenu położonego w sąsiedztwie drogi publicznej – ulicy Pawłowickiej o głębokości około 90 m utrzymana została możliwość zagospodarowania terenu na zasadach istniejącego sąsiedztwa. Ponadto, opracowanie planu ma na celu realizację polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (Uchwała Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. z późn. zm.) gdzie tereny objęte planem przeznaczone są jako pastwiska (PS). Tym samym, uwzględnienie złożonej uwagi

byłoby by niezgodne z wykonaniem Uchwały Rady Gminy Rokietnica oraz przyjętą polityką przestrzenną określoną w dokumencie Studium.

§11.

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: osobę fizyczną w ustawowo określonym terminie **pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu** uwaga w ramach procedury złożona dwukrotnie.

1.Treść uwagi:

Jako właściciel działek objętych procedurą planistyczną wnoszę o wyłączenie z granic planu części obszaru obejmującego działkę nr 14/18 oraz części obszaru obejmującego działkę nr 14/16. Obszary, o które wnoszę, zaznaczone są na załączonej mapce. Przedstawiona koncepcja zakłada wyłączenie z granic planu dla dz. 14/18 obszaru około 1.300 m², a dla dz. 14/16 obszaru około 1.000 m².

W pozostałym zakresie teren objęty procedurą planistyczną pozostałby terenem zielonym.

-Mapki (3 egzemplarze w załączeniu)

Jednocześnie deklaruje, że w razie potrzeby dostarczę materiały potrzebne do wydzielenia wnioskowanych obszarów i poniosę koszty związane z ich wyłączeniem z granic opracowywanego planu. Zaznaczam, że przygotowana koncepcja jest propozycją, która wyraża moje intencje co sposobu zagospodarowania terenu objętego granicami planu. Jednocześnie wyrażam zgodę na wprowadzenie takiego rozwiązania, które uwzględni moją intencję i jednocześnie będzie technicznie możliwe do zastosowania w procedurze planistycznej.

Propozycja, jaką przedstawiam, wpisuje się w podstawy zadań kształtowania polityki przestrzennej (czyli zrównoważony rozwój i ład przestrzenny), o których mowa w art. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w art. 3 pkt. 50 ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 ze zm.). Wyłączenie części obszaru spod granic opracowania planu formalnie jest dopuszczalne i organ planistyczny takie wyłączenia w praktyce stosuje.

Mam świadomość potrzeby zachowania i zabezpieczenia terenów zielonych, stąd uwagę kieruję tylko do części terenu moich działek. Jest to nieznaczny % zabudowy, w pozostałym zakresie obszar opracowywanego planu pozostałby terenem zielonym. Przedstawiona przeze mnie koncepcja realizuje cele planistyczne wyrażone w uchwale intencyjnej, albowiem chroni obszary cenne przyrodniczo oraz zapobiega niekontrolowanej zabudowie. Jednocześnie koncepcja ta uwzględnia potrzebę ochrony prawa własności i daje możliwość (przy poszanowaniu zasad zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego) ich zagospodarowania w trybie warunków zabudowy, czyli na takich samych zasadach, na jakich zagospodarowywane są tereny sąsiednie, jednakowo przeznaczone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego co działki nr 14/18 i nr 14/16.

Pragnę nawiązać do debaty publicznej z dnia 04.01.2023 r., podczas której przedstawiłem zarys koncepcji wyłączenia z granic planu omawianych obszarów dla dz. 14/18 i dla dz.14/16. Prawie wszyscy uczestnicy poparli moją propozycję.

Uwarunkowania środowiskowe

Wskazuję, w ślad za wnioskami, jakie złożyłem do opracowywanego planu, że na obszarze dz. 14/18 i dz. 14/16 nie występują gatunki i siedliska gatunków będących przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000 Dolina Samicy PLB300013.

Potwierdzają to dokumenty wydane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 19.07.2017 r. (WOP.403. 224.2017.EB.1) oraz z dnia 24.06.2022 r. (WOP.402.80.2022.MSt(2)), z których wynika, że cyt.

(...) na terenie działek wskazanych we wniosku nie występują gatunki i siedliska gatunków będących przedmiotem ochrony tego obszaru. Najbliższe stanowiska znajdują się w obrębie zlokalizowanej na zachód rzeki Samicy i zbiornikach wodnych w jej sąsiedztwie, około 100 m od przedmiotowych nieruchomości. Natomiast gatunki ptaków niebędące przedmiotami ochrony tego obszaru, zlokalizowano w odległości min. 70 od przedmiotowych działek.

- Pismo z 24.06.2022 r. (WOP.402.80.2022.MSt(3))
- Pismo z 24.06.2022 r. (WOP.402.80.2022.MSt(2))
 - Pismo z 19.07.2017 r. (WOP.403. 224.2017.EB.1)

Ponadto dla dz. 14/18 i dz. 14/16 Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu wydał postanowienia stwierdzające brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na Obszar Natura 2000 przedsięwzięcia polegającego na realizacji zabudowy zagrodowej na obszarze obu działek (postanowienie z dnia 28.09.2017 r. nr WPN-1.43.54.2017.M0 i postanowienie z dnia 28.09.2017 r. nr WPN-1.43.55.2017.M0).

- Postanowienia nr WPN-1.43.54.2017.M0 i WPN-1.43.55.2017.M0

Z wydanych postanowień RDOŚ wynika, że cyt.

Z uwagi na zakres i charakter planowanego przedsięwzięcia oraz brak na terenie działek stanowisk lub siedlisk gatunków ptaków, będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000 uznano, że inwestycja nie pociągnie za sobą zagrożeń dla środowiska, nie spowoduje znacząco negatywnego oddziaływania na przedmioty ochrony ww. obszaru Natura 2000, ani intensyfikacji zagrożeń zidentyfikowanych dla poszczególnych przedmiotów ochrony tego obszaru. Organ rozważył także możliwość oddziaływania skumulowanego przedmiotowego przedsięwzięcia, wynikającego z potencjalnego sąsiedztwa podobnych inwestycji i uznał, że ze względu na niewielką skalę planowanego przedsięwzięcia nie przewiduje się takiego oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

Wydane przez RDOŚ postanowienia pozostają w obiegu prawnym i są ostateczne w administracyjnym toku instancji, co potwierdzają pisma RDOŚ z 13.04.2022 r. i z 11.05.2022 r. (nr WPN-1.600.5.2022.PK.2 i nr WPN-1.600.5.2022.PK).

Pisma RDOŚ z 13.04.2022 r. i z 11.05.2022 r.

Ponadto przedstawiona przeze mnie propozycja nie narusza ustaleń wynikających z uchwały nr XXXVIII/732/22 SEJMIKU WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO z dnia 31 stycznia 2022 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Samicy Kierskiej.

Zgodnie z dokumentem z dnia 19.05.2022 r. pochodzącym z Sejmiku Województwa Wielkopolskiego (nr pisma DSI-II.ZD-00015/22) cyt.

Realizacja zabudowy o charakterze mieszkaniowym lub zagrodowym na działkach o numerach ewidencyjnych 14/18 oraz 14/16, położonych w obrębie Pawłowice w gminie Rokietnica, na obszarze wskazanym na załączniku mapowym do pisma (tj. w odległości powyżej 100 m od najbliższej linii jeziora i innych naturalnych zbiorników wodnych), nie stanowi naruszenia zakazu zawartego w § 6 ust. 1 pkt. 7 ww. uchwały (...), tj. zakazu budowania nowych obiektów budowlanych (...).

- Pismo z 19.05.2022 r. (nr DSI-II.ZD-00015/22) wraz z mapką - w załączeniu

Z powołanych wyżej dokumentów i analiz wynika, że przedstawiona przez mnie koncepcja nie narusza przepisów środowiskowych i nie stanowi zagrożenia dla środowiska.

Istniejący ład przestrzenny

Na terenie sąsiednim dla obszaru, który jest przedmiotem opracowania planu, znajduje się zabudowa zagrodowa, zlokalizowana w linii zabudowy odpowiadającej przedstawianej przeze mnie koncepcji. W skład istniejącej zabudowy (zlokalizowanej na dz. 14/13) wchodzi budynek mieszkalny i budynki gospodarcze. Propozycja jaką składam dotyczy marginalnego obszaru, w stosunku do obszaru, jaki został dopuszczony pod zabudowę w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 14/13 (Uchwała Rady Gminy Rokietnica z dnia 25.06.2018 r. Nr LVII/525/2018). Obszar wyłączenia z opracowania planu, o jaki wnoszę, stanowi nieznaczny % obszaru objętego granicami projektu planu dla dz. 14/18. Obszar ten stanowi kontynuację linii zabudowy, jaką wyznaczył budynek zlokalizowany na dz. 14/13.

Obszar wyłączenia z opracowania planu, o jaki wnoszę dla dz. nr 14/16, znajduje się w pasie wzdłuż ulicy Pawłowickiej, który dla terenów sąsiednich, zlokalizowanych wzdłuż ulicy, został wyłączony spod opracowania planu uchwalonego w roku 2018 (Uchwała Rady Gminy Rokietnica z dnia 25.06.2018 r. Nr LVII/525/2018).

Wyłączenie wskazanej przez mnie części działki nr 14/16 z granic aktualnie opracowywanego planu, będzie stanowić kontynuację przyjętego ładu planistycznego, wyznaczonego granicami planu uchwalonego w 2018 roku.

Uważam, że przedstawiona przeze mnie koncepcja uwzględnia zarówno interes wyrażony w uchwale intencyjnej, jak i interes właścicielski. Moja uwaga dotyczy zaledwie 0,23 ha z całego obszaru objętego planem, który wynosi 2,3 ha (zatem dotyczy tylko 10% obszaru objętego granicami opracowania planu). Gmina, godząc się na wyłączenie nieznacznego obszaru spod toczącej się procedury zrealizuje cel określony w uchwale, przy jednoczesnym poszanowaniu prawa własności, nie

naruszając przy tym żadnych przepisów środowiskowych i istniejącego na tym obszarze ładu przestrzennego.

2.Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 11.

3.Uzasadnienie

Obszar objęty opracowaniem planu został określony zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/396/2021 Rady Gminy Rokietnica z dnia 21 grudnia 2021r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zakres planu, określony w uchwale intencyjnej, objął jedynie część działek ewidencyjnych i wyznaczony został m.in. z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych.

Intencją uchwały przystępującej do opracowania planu jest między innymi zabezpieczenie gruntów przed niekontrolowanym, wprowadzanym w zależności od zapotrzebowania inwestorów rozwojem zabudowy, opartym na decyzjach o warunkach zabudowy.

Wskazać należy, że dla pasa terenu położonego w sąsiedztwie drogi publicznej – ulicy Pawłowickiej o głębokości około 90 m utrzymana została możliwość zagospodarowania terenu na zasadach istniejącego sąsiedztwa.

Ponadto, opracowanie planu ma na celu realizację polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (Uchwała Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. z późn. zm.) gdzie tereny objęte planem przeznaczone są jako pastwiska (PS). Tym samym, uwzględnienie złożonej uwagi byłoby by niezgodne z wykonaniem Uchwały Rady Gminy Rokietnica oraz przyjętą polityką przestrzenną określoną w dokumencie Studium.

§12.

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

1. Treść uwagi:

Działając jako właściciel nieruchomości wymienionych położonych przy ul. Pawłowickiej w m. Pawłowice po przedstawieniu przez Gminę Rokietnica koncepcji zagospodarowania działek 14/16 oraz 14/18 w całości popieram wniosek właściciela tychże działek o dopuszczenie na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu możliwości zabudowy w przedstawionym przez niego zakresie.

Stanowisko swoje wyraziłem również podczas debaty publicznej w dnia 4 stycznia 2023 r. i podtrzymuję je w całości. Przedstawiona koncepcja wyłączenia nieznacznej ich części spod zakazu zabudowy jest racjonalna i wpisuje się w istniejącą już zabudowę na tym obszarze w sąsiedztwie m.in. na dz. 14/13 i nawiązuje do dotychczasowej linii zabudowy.

Przedstawiona przez Gminę koncepcja wyłączenia w całości dz. 14/16 i 14/18 z możliwości zabudowy m.in. siedliskowej stanowi działanie typowego zakazu bez uzasadnionych powodów, a także wybiórcze ograniczanie prawa własności z możliwości zagospodarowania działki.

Ponadto należy stwierdzić, iż działanie takie nie leży moim zdaniem ani w interesie właścicieli sąsiednich działek ani też w interesie samego urzędu i prowadzi w rezultacie do sporów sądowych oraz potencjalnych odszkodowań ze środków mieszkańców gminy.

Dlatego też w całości popieram przedstawioną wersję przez właściciela dz.14/16 oraz 14/18 co do możliwości częściowej zabudowy, która w żadnej mierze nie będzie kolidowała z zachowaniem walorów przyrodniczych tego terenu.

2.Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 12.

3.Uzasadnienie

Obszar objęty opracowaniem planu został określony zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/396/2021 Rady Gminy Rokietnica z dnia 21 grudnia 2021r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego. Zakres planu, określony w uchwale intencyjnej, objął jedynie część działek ewidencyjnych i wyznaczony został m.in. z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych. Intencją uchwały przystępującej do opracowania planu jest między innymi zabezpieczenie gruntów przed niekontrolowanym, wprowadzanym w zależności od zapotrzebowania inwestorów rozwojem zabudowy, opartym na decyzjach o warunkach zabudowy. Wskazać należy, że dla pasa terenu położonego w sąsiedztwie drogi publicznej – ulicy Pawłowickiej o głębokości około 90 m utrzymana została możliwość zagospodarowania terenu na zasadach istniejącego sąsiedztwa.

Ponadto, opracowanie planu ma na celu realizację polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (Uchwała Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. z późn. zm.) gdzie tereny objęte planem przeznaczone są jako pastwiska (PS). Tym samym, uwzględnienie złożonej uwagi byłoby by niezgodne z wykonaniem Uchwały Rady Gminy Rokietnica oraz przyjętą polityką przestrzenną określoną w dokumencie Studium.

§13.

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

1. Treść uwagi:

Jako właścicielka nieruchomości położonej w Pawłowicach, gm. Rokietnica (działka nr 14/34), po zapoznaniu się ze zmianami w gminnym projekcie planu dla działek 14/18 i 14/16 oraz z koncepcją zagospodarowania przedstawioną przez właściciela, popieram wniosek właściciela o wyłączenie z projektu planu dwóch niewielkich obszarowo powierzchni po kilkanaście arów pod zabudowę.

Propozycja właściciela przedstawiona podczas debaty publicznej online w dniu 4 stycznia 2023 r. w której uczestniczyłam dotyczy niewielkiej części działki, w stosunku do całego terenu, dlatego też uważam, iż podstawowe walory przyrodnicze terenu nie zostaną naruszone i zostanie zachowany także duży obszar zieleni, jak zakłada plan gminny. Przedstawiona przez właściciela przedmiotowa koncepcja wyłączenia nieznacznej części spod zakazu zabudowy dla każdej z nich jest właściwa i odnosi się do istniejącej już zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie. Natomiast projekt planu przewidujący na całym obszarze zieleni z zakazem zabudowy nie zauważa tego faktu i wyraźnie różnicuje właścicieli pod kątem możliwości zagospodarowania działek.

Jako właścicielka nieruchomości położonej w sąsiedztwie chciałabym, aby teren znajdujący się w sąsiedztwie był zagospodarowany racjonalnie z częściowym zachowaniem walorów obszarów zielonych co przedstawia projekt właściciela nieruchomości 14/16 i 14/18.

Dlatego też stanowczo popieram tę propozycję.

2. Rozstrzygnięcie:

uwaga nieuwzględniona

rozstrzygnięcie uwagi przez Radę Gminy Rokietnica nr: 13.

3. Uzasadnienie

Obszar objęty opracowaniem planu został określony zgodnie z Uchwałą Nr XLVII/396/2021 Rady Gminy Rokietnica z dnia 21 grudnia 2021r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zakres planu, określony w uchwale intencyjnej, objął jedynie część działek ewidencyjnych i wyznaczony został m.in. z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczych i środowiskowych.

Intencją uchwały przystępującej do opracowania planu jest między innymi zabezpieczenie gruntów przed niekontrolowanym, wprowadzanym w zależności od zapotrzebowania inwestorów rozwojem zabudowy, opartym na decyzjach o warunkach zabudowy. Wskazać należy, że dla pasa terenu położonego w sąsiedztwie drogi publicznej – ulicy Pawłowickiej o głębokości około 90 m utrzymana została możliwość zagospodarowania terenu na zasadach istniejącego sąsiedztwa.

Ponadto, opracowanie planu ma na celu realizację polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (Uchwała Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r. z późn. zm.) gdzie tereny objęte planem przeznaczone są jako pastwiska (PS). Tym samym, uwzględnienie złożonej uwagi byłoby by niezgodne z wykonaniem Uchwały Rady Gminy Rokietnica oraz przyjętą polityką przestrzenną określoną w dokumencie Studium.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LXIV/545/2023
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 27 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w miejscowości Pawłowice, w rej. ul. Pawłowickiej, dla części dz. nr 14/16 i
14/18, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy
oraz zasadach ich finansowania**

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

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

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

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

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXIV/545/2023
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 27 marca 2023 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**