



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 4 marca 2013 r.

Poz. 1966

### UCHWAŁA NR XXXII/259/2013 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 28 stycznia 2013 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytkowo, rejon ulic Topolowej i Obornickiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 27 związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytkowo, rejon ulic Topolowej i Obornickiej, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica.

1. Plan obejmuje obszar działek nr 372, 373, 374, 375/1, 375/2, 375/4, 375/5, 375/7, 375/9, 375/11, 375/12, 66/16, 66/17, 66/18, 66/19, 66/20, 66/22, 66/30, 66/31, 66/32, 66/33 i część działki 66/8 położonych w miejscowości Bytkowo, którego granica określona jest na rysunku planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytkowo, rejon ulic Topolowej i Obornickiej, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

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

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) elementach infrastruktury drogowej – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.;
- 3) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce podzieloną przez powierzchnię tej działki;

- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej;
- 6) sieciach infrastruktury technicznej – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;

**§ 3.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku symbolami 1P, 2P;
- 2) teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku symbolem IT;
- 3) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami 1KD-L, 2KD-D.

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

- 1) zakaz wzdłuż południowej i zachodniej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego na rysunku symbolem 1P, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) zakaz oświetlania zrealizowanych na obszarze planu obiektów w sposób ujemnie wpływający na drogi położone w sąsiedztwie;
- 3) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej w formie szpalerów lub rzędów drzew i krzewów w tym zimozielonych jako pasów o szerokości nie mniejszej niż 4m, wzdłuż zachodniej i południowej linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem 1P.

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami o ochronie środowiska;
- 2) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi o odpadach;
- 3) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej.

**§ 6.** Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 7.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia §9.

**§ 8. 1.** Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku symbolami 1P, 2P ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem sytuowania budowli i instalacji przemysłowych, urządzeń technicznych, obiektów ekspozycyjnych kubaturowych i terenowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy usługowej, biurowo-administracyjnej, parkingów, placów, dojazdów i dojazdów oraz zieleni towarzyszącej przy czym dla obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży może przekraczać 2000m<sup>2</sup>;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
  - a) instalacji do zgazowywania, odgazowywania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego lub instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej,

- b) instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,
  - c) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru,
  - d) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
  - e) instalacji do prażenia i spiekania rud żelaza,
  - f) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
  - g) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
  - h) instalacji do przerobu kopalni,
  - i) wydobywania kopalni ze złoża metodą odkrywkową,
  - j) wydobywania kopalni ze złoża metodą podziemną lub metodą otworów wiertniczych,
  - k) wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych,
  - l) grzebowisk zwłok zwierzęcych,
  - m) torów wyścigowych lub próbnych dla pojazdów mechanicznych,
  - n) stanowisk testowania silników, turbin lub reaktorów;
  - o) instalacji do oczyszczania ścieków, przewidzianych do obsługi niemniej niż 400 równoważnych mieszkańców w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - p) instalacji do oczyszczania ścieków przemysłowych z wyłączeniem instalacji, które nie powodują wprowadzania do wód lub urządzeń ścieków zawierających, wymienione w przepisach odrębnych substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego,
  - q) instalacji związanych z odzyskaniem lub unieszkodliwianiem odpadów, w tym instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - r) punktów do zbierania lub przeładunku odpadów, w tym złomu,
  - s) obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
  - t) unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych,
  - u) instalacji związanych z unieszkodliwianiem zasolonych wód kopalnianych,
  - v) instalacji do uboju zwierząt,
  - w) instalacji do produkcji tranu lub mączki rybnej,
  - x) chowu lub hodowli zwierząt;
- 5) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 6) dopuszczenie zachowania, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy na terenie 1P;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 10) intensywność zabudowy działki od 0,1 do 2;
- 11) stosowanie wszelkich form dachów, jednak w przypadku stosowania dachów stromych w budynkach halowych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 20°;
- 12) stosowanie rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych w obiektach, ze szczególnym uwzględnieniem elewacji budynków od strony południowej i zachodniej linii rozgraniczającej terenu 1P;
- 13) ogrodzenie ażurowe lub pełne stanowiące element ekspozycji terenu od strony dróg publicznych, odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 2 m, uzupełnione pnączami lub żywopłotem z zastrzeżeniem §4 pkt 3;

- 14) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 15) ograniczenia i dopuszczenia zagospodarowania pasa technologicznego określonego na rysunku, zgodnie z §12;
- 16) zapewnienie stanowisk postojowych, dla co najmniej 70% osób pracujących w obiekcie i 5 stanowisk na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku administracyjnego, lecz ogólnie nie mniej niż 25 stanowisk postojowych oraz dla niepełnosprawnych, co najmniej 1 stanowiska postojowego na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe, z zastrzeżeniem, że w przypadku zakładu zatrudniającego osoby niepełnosprawne należy zapewnić stanowiska postojowe dla co najmniej 50% pracujących niepełnosprawnych;
- 17) zapewnienie dla samochodów ciężarowych co najmniej 1,5 stanowiska postojowego na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku, lecz nie mniej niż 5 stanowisk postojowych;
- 18) obsługa pojazdami samochodowymi z terenów 1KD-L, 2KD-D oraz przez teren IT z drogi publicznej zlokalizowanej poza południową granicą planu;
- 19) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone w planie, na następujących zasadach:
  - a) minimalna szerokość drogi 8,0 m,
  - b) minimalna odległość zabudowy od drogi: 6,0 m,
  - c) wyznaczenie narożnych ścieżek nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,
  - d) wyznaczenie w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m;

2. Zasady wydzielenia działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 14 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne oraz zachowania istniejących działek.

**§ 9.** Na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku symbolem IT ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie istniejących z dopuszczeniem lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przystanku autobusowego, chodnika, drogi rowerowej lub drogi pieszo-rowerowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zjazdów na zasadach określonych przez zarządcę drogi publicznej zlokalizowanej poza południową granicą planu
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień z uwzględnieniem pkt 1-3;
- 5) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny;
- 6) zakaz grodzenia terenu.

**§ 10.** Na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami 1KD-L, 2KD-D, ustala się:

- 1) klasę L - lokalną dla drogi na terenie 1KD-L;
- 2) klasę D - dojazdową dla drogi na terenie 2KD-D;
- 3) sytuowanie na terenach dróg 1KD-L, 2KD-D jednej jezdni o dwóch pasach ruchu o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 4) usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 4 elementów infrastruktury transportowej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
- 7) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

**§ 11.** Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem

**§ 12.** W planie:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 13.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się dla terenu 1P i 2P pas technologiczny o szerokości 70m (po 35m od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują następujące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu:

- a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) zakaz lokalizacji roślinności wysokiej pod linią i w odległości po 16,5m od osi linii w obu kierunkach,
- c) lokalizacja obiektów na zasadach określonych przez gestora linii elektroenergetycznej,
- d) dopuszczenie budowy dwutorowej linii elektroenergetycznej 2x400kV albo linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii o napięciu 220kV.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, z układem zewnętrznym;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów dróg publicznych oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, ich wtórne wykorzystanie do celów bytowo-gospodarczych z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) podczyszczenie ścieków przemysłowych, przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku przekroczenia dopuszczalnych norm;
- 7) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych przy czym pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować na poziomie „0”;
- 8) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się dopuszczalnymi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii.

**§ 16.** Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

**§ 17.** Dla terenu objętego planem ustala się 15 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Rokietnica  
(-) Marian Jakobsze



Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXXII/259/2013  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia 28 stycznia 2013 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Bytkowo,  
rejon ulic Topolowej i Obornickiej.**

Na podstawie art. 27 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.)

Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

**§ 1**

Uwaga wniesiona przez Bajon Kaźmierczak Mieloch Adwokacka Spółka Partnerska w imieniu Piotra Robińskiego.

**1. Treść uwagi:**

Po pierwsze, wskazać należy, że w Projekcie działki oznaczone symbolami 1P i 2P wprowadza się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przewidziano wiele inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których możliwość lokalizacji jest wyłączona (§ 8 ust. 1 pkt 3 i 4 Projektu).

Opisany powyżej sposób zagospodarowania terenu stoi w całkowitej sprzeczności z przeznaczeniem terenów bezpośrednio sąsiadujących tymi terenami oraz z ich obecnym przeznaczeniem. Należy bowiem podkreślić, iż tereny oznaczone symbolami 1P i 2P odpowiadają obecnym terenom oznaczonym symbolem P, gdzie dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko (§10 obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Mając powyższe na uwadze należy podkreślić, iż tereny oznaczone symbolami 1P i 2P winny uzyskać przeznaczenie jakie mają obecnie tereny oznaczone jako P, gdyż tylko taki sposób przeznaczenia pozwoli na utrzymanie ładu i spójności zagospodarowania terenu oraz zapewni możliwość realizacji planowanych inwestycji.

Dodatkowo należy wskazać, iż w przypadku dokonania zmiany przeznaczenia terenu w opisany powyżej sposób działki objęte symbolami 1P lub 2P winny zostać wykupione przez Gminę Rokietnica lub Gmina Rokietnica winna wypłacić stosowne odszkodowania, gdyż podmiotom prywatnym takowy teren nie będzie przydatny do celów inwestycyjnych i nastąpi znaczący spadek ich wartości. Co ważne - w momencie nabywania przez Piotra Robińskiego od Gminy Rokietnica nieruchomości leżących na obszarach objętych Projektem

PRZEMISŁOWY  
RADA GMINY ROKIETNICA  
Janina Jakóbska



miały one przeznaczenie umożliwiające lokalizację inwestycji znacznie oddziałujących na środowisko i zostały zakupione z zamiarem realizacji właśnie takich inwestycji.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Zgłoszone uwagi kwestionują uprawnienia gminy do decydowania o przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu w drodze aktu prawa miejscowego. Z mocy ustawy gminie przysługuje władztwo planistyczne, które upoważnia organy gminy do kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej.

Zgodnie z art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszczono tryb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizując sytuację planistyczną jak i przeznaczenie terenów w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania projektu zmiany planu a także w odpowiedzi na wnioski i oczekiwania mieszkańców stwierdzono, iż obowiązujący plan nie posiada żadnej strefy buforowej pomiędzy funkcją przemysłową a bezpośrednio się stykającą funkcją mieszkaniową jednorodzinną. Zapisy obowiązującego planu nie gwarantują ochrony sąsiednich terenów mieszkaniowych przed potencjalnym oddziaływaniem na środowisko inwestycji produkcyjno-przemysłowych.

Wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć oddziałujących na środowisko znacznie ograniczy a nawet wykluczy sytuację sąsiedztwa funkcji wzajemnie się wykluczających tj. funkcji mieszkaniowej i przemysłowej.

Wykup nieruchomości lub odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę nie dotyczy zakresu planu. Jest jego skutkiem w przypadku gdy wykazane zostanie istotne ograniczenie do korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub wręcz korzystanie z nieruchomości stanie się niemożliwe.

## 2. Treść uwagi:

Po drugie, należy wskazać, iż z nieuzasadnionych przyczyn tereny bezpośrednio ze sobą sąsiadujące po wprowadzeniu nowego planu będą zabudowane w różnym stopniu. W § 8 ust. 1 pkt 7 Projektu ogranicza powierzchnię zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej, podczas gdy w § 13 pkt 1 obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powierzchnia zabudowy wynosi 70% powierzchni działki.

Przedstawione powyżej rozbieżności nie znajdują żadnego uzasadnienia, a skutkować będą zaburzeniem ładu i spójności zagospodarowania terenu. Z tego powodu winna zostać dokonana zmiana w § 8 ust. 1 pkt 7 Projektu poprzez wskazanie, iż powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 70 % powierzchni działki w miejsce dotychczasowych 60 %.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W ww. dokumencie określającym politykę przestrzenną gminy obszar projektu planu znajduje się w jednostce określonej symbolem B-06P3 dla którego wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy techniczno-produkcyjnej nie powinien być wyższy, niż 60%.

## 3. Treść uwagi:

Po trzecie, należy podkreślić, iż z nieuzasadnionych przyczyn w § 8 ust. 1 pkt 9 Projektu ogranicza wysokość zabudowy do 15 m, podczas gdy w § 13 pkt 3 obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysokość zabudowy na większości powierzchni przeznaczonych pod zabudowę wynosi 20 m.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY EKONOMICZNA  


Przedstawione powyżej rozbieżności nie znajdują żadnego uzasadnienia, a skutkować będą zaburzeniem ładu i spójności zagospodarowania terenu. Z tego powodu winna zostać dokonana zmiana w § 8 ust. 1 pkt 9 Projektu poprzez wskazanie, iż wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 20 m w miejsce dotychczasowych 15 m.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W ww. dokumencie określającym politykę przestrzenną gminy obszar projektu planu znajduje się w jednostce określonej symbolem B-06P3, dla którego winny być sformułowane dopuszczenia budowy nie więcej, niż trzech kondygnacji, przy limicie wysokościowym 15,0m.

#### 4. Treść uwagi:

Po czwarte, należy podkreślić, iż z nieuzasadnionych przyczyn w § 8 ust. 1 pkt 14 Projektu narzuca konieczność dokonywania podziału terenu na działki o powierzchni nie mniejszej niż 5000 m<sup>2</sup>, podczas gdy w § 15 obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podział powinien następować na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2500 m<sup>2</sup>.

Przedstawione powyżej rozbieżności nie znajdują żadnego uzasadnienia, a skutkować będą zaburzeniem ładu i spójności zagospodarowania terenu. Z tego powodu winna zostać dokonana zmiana w § 8 ust. 1 pkt 14 Projektu poprzez wskazanie, iż minimalna wielkość działek winna wynosić 2500 m<sup>2</sup> w miejsce dotychczasowych 5000 m<sup>2</sup>. Co ważne - analiza popytu na działki budowlane i inwestycyjne wskazuje, że działki mniejsze cieszą się większą popularnością, a więc są dostępne większej ilości osób mogących potencjalnie takie działki kupić.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W ww. dokumencie określającym politykę przestrzenną gminy obszar projektu planu znajduje się w jednostce określonej symbolem B-06P3, dla którego rekomendowana wielkość minimalna obszaru inwestycyjnego (wskaźnik do regulacji podziałowych) to 0,50ha.

Jednocześnie zapis § 8 ust. 2 określa dopuszczenie zachowania istniejących działek.

#### 5. Treść uwagi:

Mając powyższe na uwadze zasadnym jest uznanie, iż w celu zapewnienia ładu i spójności zagospodarowania terenu objętego Projektem konieczne jest wprowadzenie wskazanych w niniejszym piśmie zmian. Brak dokonania zmian we wskazanym sposobie skutkować będzie koniecznością wykupienia przez Gminę Rokietnica nieruchomości objętych ww. zmianami, gdyż podmiotom prywatnym takowe tereny nie będą przydatne do celów inwestycyjnych. Ewentualnie Gmina Rokietnica zobowiązana będzie do wypłaty stosownych odszkodowań, gdyż nastąpi znaczący spadek wartości nieruchomości objętych Projektem.

Zważywszy na powyższe wnoszę jak na wstępie.

PROJEKT  
PLANU  
Zawisłowski  
Janina Zawisłowska

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:**

Wykup nieruchomości lub odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę nie dotyczy zakresu planu. Jest jego skutkiem w przypadku gdy wykazane zostanie istotne ograniczenie do korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub wręcz korzystanie z nieruchomości stanie się niemożliwe.

  
PRZEWODNICZĄCY  
RAZU GOSPODARSTWA  
Marian Jakobsze

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXXII/259/2013  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia 28 stycznia 2013 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego w miejscowości Bytkowo, rejon ulic Topolowej i Obornickiej, inwestycji  
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz  
zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 27 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.),  
Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

**§ 1**

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

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

**§ 2**

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.  
Finansowanie inwestycji 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 właściciele nieruchomości.

RADA GMINY ROKIETNICA  
  
Michał Jankowski