



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 lutego 2014 r.

Poz. 885

UCHWAŁA NR XLII/ 357 /2013 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 25 listopada 2013 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Żydowo, część północna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.), Rada Gminy Rokietnica uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Ogólne ustalenia Uchwały

Rozdział 1.

Ustalenia podstawowe

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Żydowo, część północna, zwany dalej Planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica, zatwierdzonego uchwałą Nr XI/72/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 27 czerwca 2011 r.

2. Plan obejmuje teren wskazany na Rysunku Planu, zawarty wewnątrz granic obszaru objętego planem, stanowiący obszar położony w obrębie geodezyjnym Żydowo.

3. Rysunek Planu na mapie w skali 1:1000 wymieniony w ust. 2 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.

4. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.

5. Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz w sprawie zasad ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały i jest jej integralną częścią.

6. Zmiana oznaczenia ewidencyjnego terenów objętych Planem dokonana po przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zmienia właściwości niniejszej Uchwały, która obowiązuje wówczas dla nowo wydzielonych lub oznaczonych nieruchomości w zakresie określonym granicą obszaru opracowania.

§ 2. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

- 1) ażurowości – należy przez to rozumieć cechę ogrodzenia polegającą na wprowadzeniu otworów poniżej krawędzi górnej przęsła ogrodzenia, przy czym ażurowość odnosi się do przestrzeni między słupami utrzymującymi przęsło, a także do przestrzeni między słupami furty lub bramy;

- 2) kącie nachylenia połąci dachowej – należy przez to rozumieć, wyrażony w stopniach, kąt jaki powstaje pomiędzy umowną płaszczyzną poziomą a płaszczyzną wyznaczaną przez wierzchnie elementy pokrycia dachu;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć umowną linię definiującą minimalną odległość, w jakiej dopuszcza się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu;
- 4) przepisie odrębnym – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne, niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą Uchwałę;
- 5) przeznaczeniu dominującym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, którego realizacja w ramach zagospodarowania lub dozwolonego użytkowania obejmuje łącznie, co najmniej 30% jego powierzchni, przy czym w odniesieniu do budynków przyjmuje się ich powierzchnię zabudowy;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenia terenu, którego realizacja w ramach zagospodarowania lub dozwolonego użytkowania obejmuje łącznie mniej niż 30% jego powierzchni, przy czym w odniesieniu do budynków przyjmuje się ich powierzchnię zabudowy;
- 7) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomość, część nieruchomości bądź grupę nieruchomości i ich części, dla których ustalono wspólne przeznaczenie;
- 8) trwałym nośniku informacji – należy przez to rozumieć dowolny obiekt, w szczególności planszę, plakat wraz z podkładem, element świetlny określany przez jego zewnętrzne krawędzie, tablicę lub urządzenie, służący przede wszystkim oznaczeniu własnemu użytkownika terenu, względnie obiekt stanowiący element systemu informacji przestrzennej, określający stałą nazwę lub cechę danej lokalizacji;
- 9) trwałym nośniku reklamy – należy przez to rozumieć dowolny obiekt, w szczególności planszę, plakat wraz z podkładem, element świetlny określany przez jego zewnętrzne krawędzie, tablicę lub urządzenie, służący przede wszystkim promowaniu produktów, usług;
- 10) Uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Rokietnica;
- 11) uciążliwości – należy przez to rozumieć oddziaływanie powodujące przekraczanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) urządzenia gospodarki polowej – należy przez to rozumieć urządzenia obsługujące uprawy rolne, w tym urządzenia melioracyjne;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach, a określającą stosunek powierzchni całkowitej wszystkich budynków na danej działce do powierzchni działki.

Rozdział 2.

Symbole i oznaczenia użyte w Uchwale i na Rysunku Planu

§ 3. Oznaczenia obowiązujące w Uchwale

1. Obowiązującym oznaczeniem w Uchwale stanowiącym jednoznaczne odniesienie ustaleń zagospodarowania przestrzennego i zabudowy do konkretnej części obszaru opracowania jest kod terenu.

2. Obowiązującym objaśnieniem umownym wskazującym przeznaczenie jest literowe oznaczenie na końcu każdego kodu terenu.

3. Objasnienia, o jakich mowa w ust. 2, mogą być tworzone ze skrótów, których znaczenie obowiązuje według poniższego zestawienia:

- 1) R – co należy rozumieć jako tereny rolnicze;
- 2) ZL – co należy rozumieć jako lasy;
- 3) ZB – co należy rozumieć jako tereny zieleni nieurządzonej, w stanie naturalnym;
- 4) WS – co należy rozumieć jako tereny wód powierzchniowych;
- 5) KDD – co należy rozumieć jako tereny dróg publicznych o klasie dojazdowej D;
- 6) KDW – co należy rozumieć jako tereny dróg wewnętrznych.

§ 4. Oznaczenia obowiązujące na Rysunku Planu

1. Ilekroć w Uchwale wskazano oznaczenia odbiegające od ustalonych jako podstawowe w przepisach odrębnych, są one oznaczeniami uzupełniającymi lub odpowiednio mieszanymi w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Obowiązującymi oznaczeniami na Rysunku Planu są oznaczenia użyte w Uchwale, wskazane w § 3.

3. Obowiązującym oznaczeniem na Rysunku Planu są barwne pola powiązane z objaśnieniem literowym przeznaczenia terenu w taki sposób, że kolor tła odpowiada temu objaśnieniu.

4. W odniesieniu do przeznaczenia i zagospodarowania terenów, w tym podejmowanych działań inwestycyjnych polegających na budowie lub przebudowie, z wyłączeniem remontów, obowiązują oznaczenia ujęte w legendzie i na Rysunku Planu, którymi jest:

- 1) granica obszaru Planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym;
- 5) przebieg dalekosiężnego kabla wojskowej łączności specjalnej;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego kościoła oraz zespołu pałacowo-folwarcznego w Żydowie zlokalizowanego poza granicami Planu.

5. Na Rysunku Planu umieszcza się dodatkowe oznaczenia o charakterze informacyjnym, którymi są:

- 1) oznaczenie towarzyszące terenom rolniczym w miejscach występowania gruntów ornych o najwyższej przydatności rolniczej – II i III klasy bonitacyjnej;
- 2) obszar lokalizacji zabytkowego kościoła oraz zespołu pałacowo-folwarcznego w Żydowie – poza granicami Planu;
- 3) granica gmin sąsiednich – poza granicami Planu;
- 4) opis nazw gmin sąsiednich – poza granicami Planu;
- 5) opis istniejących dróg publicznych – poza granicami Planu.

DZIAŁ II.

Przepisy ogólne

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

§ 5. 1. Przeznaczenia terenów określa się w przepisach szczegółowych.

2. Ustala się zakaz wprowadzania przeznaczenia innego, niż określone w Uchwale.

3. Ilekroć w Uchwale wskazano więcej, niż jeden sposób przeznaczenia terenu, o ile treść Uchwały nie stanowi inaczej, każdy ze sposobów przeznaczenia terenu może być realizowany niezależnie od funkcjonowania pozostałych dopuszczonych sposobów.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz budowania i montażu wolnostojących trwałych nośników reklamowych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, których realizacja powodowałaby jakiegokolwiek przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Zakazuje się prowadzenia działalności, których oddziaływanie mogłoby powodować jakiekolwiek przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Zakazuje się ingerencji w konfigurację terenu niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym Uchwałą, oraz niezgodnej z wydaną prawomocną decyzją administracyjną służącą inwestycji.

4. Dla ochrony ludzi przed szkodliwym wpływem obiektów infrastruktury obowiązują zasady określone w rozdziale 10.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowego kościoła w Żydowie wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 2198/A oraz zespołu pałacowo-folwarcznego w Żydowie wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 1423/A, jako obszar utrzymania rolnego charakteru w celu zachowania historycznych powiązań widokowych oraz zachowania historycznych układów form zieleni.

2. Zasady ochrony dla strefy ochrony konserwatorskiej, o jakiej mowa w ust. 1 wyznacza się w przepisach szczegółowych, odpowiednio dla każdego terenu znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. Terenami przestrzeni publicznej występującymi na obszarze Planu są tereny dróg publicznych o klasie dojazdowej D, oznaczone na Rysunku Planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD.

2. Poza warunkami, zasadami i standardami kształtowania zagospodarowania określonymi w Rozdziale 10 dla terenów dróg publicznych nie określa się innych szczególnych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 6.

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

§ 10. 1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określa się w przepisach szczegółowych, odpowiednio dla każdego terenu.

2. Wszelkie projektowane na obszarze Planu budowle o wysokości równej i większej niż 50m n.p.t. należy każdorazowo, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 11. Ustala się zakaz lokalizacji w pasie ochronnym dalekosiężnego kabla wojskowej łączności specjalnej, wynoszącego 5,0 m na stronę od rzutu poziomego kabla, wszelkich budynków i budowli oraz nasadzeń drzew i krzewów, z dopuszczeniem lokalizacji inwestycji liniowych, które uzyskały uprzednie uzgodnienie i akceptację ze strony Regionalnego Węzła Łączności w Poznaniu.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. Tereny objęte scalaniem i podziałem

Nie ustala się obszarów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.

§ 13. Zasady ogólne

1. Nakazuje się podziały nieruchomości wyznaczone przez linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury.

§ 14. Zasady podziału terenów zabudowy i terenów komunikacji i transportu

Nie ustala się szczególnych zasad podziału terenów zabudowy i terenów komunikacji i transportu.

Rozdział 9.**Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 15. 1. Na terenach R ustala się zakaz budowy budynków, w tym zakaz budowy budynków stanowiących zabudowę zagrodową, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Na terenach ZL ustala się zakaz budowy budynków, z wyłączeniem terenu 1ZL, na którym zakazuje się budowy takich budynków, których przeznaczenie nie jest związane z gospodarką leśną.

3. Na terenach ZB ustala się zakaz budowy budynków.

4. Na całym obszarze Planu zakazuje się budowy elektrowni wiatrowych.

Rozdział 10.**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej****§ 16. Zasady ogólne**

Ogólne warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów komunikacji i transportu drogowego polegają na:

- 1) zakazie sytuowania trwałych nośników reklamy i trwałych nośników informacji oraz innych obiektów budowlanych w sposób ograniczający widoczność użytkowników układu drogowego, a także w sposób utrudniający percepcję znaków drogowych poziomych i pionowych, w tym drogowskazów, umieszczanych w ramach istniejącego i projektowanego układu drogowego na terenach dostępnych publicznie;
- 2) zakazie kształtowania oświetlenia terenów położonych na obszarze Planu, niebędących terenami komunikacji i transportu drogowego w sposób pogarszający warunki widoczności bądź inne warunki techniczne na drogach;
- 3) nakazie kształtowania geometrii skrzyżowań, wjazdów i wyjazdów w sposób zapewniający bezpieczeństwo i należytą widoczność, w tym w szczególności zapewnienie widoczności przez odpowiednie ukształtowanie trójkątów widoczności u zbiegu ulic lub dróg, a także wjazdów i wyjazdów;
- 4) nakazie zagospodarowania terenów komunikacji i transportu drogowego w sposób spełniający wymogi techniczne określone dla dróg pożarowych, w przypadku wykorzystania tych terenów na cele ochrony przeciwpożarowej, według przepisów odrębnych.

§ 17. Drogi publiczne klasy dojazdowej D

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych o klasie dojazdowej D oznaczone w Uchwale i na Rysunku Planu symbolem KDD.

2. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenu dla terenów dróg publicznych KDD polegające na:

- 1) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o minimalnej szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczeniu pozostawienia pasa drogowego o szerokości mniejszej, niż 10,0 m ze względu na istniejące zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych KDD na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 4) dopuszczeniu budowy przejść pieszych naziemnych;
- 5) zakazie lokalizacji miejsc postojowych;
- 6) dopuszczeniu budowy urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi;

7) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury gminnej w poprzek oraz wzdłuż drogi, z dopuszczeniem prowadzenia ciągów wzdłuż pasa jezdni.

3. Nakazuje się na terenach dróg publicznych KDD pozostawianie terenów ogólnodostępnych z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi.

§ 18. Drogi wewnętrzne

1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone w Uchwale i na Rysunku Planu symbolem KDW.

2. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych na terenach oznaczonych na Rysunku Planu oraz na terenach ZB i R.

3. Ustala się warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych KDW polegające na:

- 1) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o minimalnej szerokości 10,0m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczeniu pozostawienia pasa drogowego o szerokości mniejszej, niż 10,0 m ze względu na istniejące zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg wewnętrznych KDW na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 4) dopuszczeniu lokalizowania skrzyżowań i połączeń z terenami komunikacji i transportu drogowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczeniu budowy przejść pieszych naziemnych;
- 6) zakazie lokalizacji miejsc postojowych;
- 7) dopuszczeniu budowy urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy, w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury gminnej w poprzek oraz wzdłuż drogi, z dopuszczeniem prowadzenia ciągów wzdłuż pasa jezdni.

§ 19. 1. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:

- 1) zasilania w ciepło obiektów budowlanych położonych na terenie 1ZL z zastosowaniem do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się wskaźnikami emisji określonymi w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 2;
- 2) zasilania w ciepło obiektów budowlanych położonych na terenie 1ZL z zastosowaniem alternatywnych, w szczególności odnawialnych źródeł energii, traktowanych jako źródło zapewniające całkowite lub częściowe zapotrzebowanie w ciepło;
- 3) zaopatrzenia obiektów budowlanych położonych na terenie 1ZL w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 4) w celu zaopatrzenia obiektów budowlanych położonych na terenie 1ZL w wodę, wykonywania studni i ujęć wód podziemnych;
- 5) odprowadzania ścieków bytowych z obiektów budowlanych położonych na terenie 1ZL do sieci kanalizacyjnej, względnie, o ile sieci kanalizacyjnej brakuje, do zbiorników szczelnych, posiadających stosowne atesty, certyfikaty dopuszczające do stosowania, zapewniające szczelność i bezpieczeństwo użytkowania w zakresie ochrony środowiska, tymczasowo do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
- 6) odprowadzania wód opadowych i roztopowych z obiektów budowlanych położonych na terenie 1ZL do wód lub do gruntu w obrębie danej działki;
- 7) odprowadzania wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów do wód powierzchniowych WS lub do gruntu w obrębie danej działki, z zastrzeżeniem pkt 8;

- 8) odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do kanalizacji deszczowej, względnie, o ile sieci takiej brakuje, po doprowadzeniu do parametrów wymaganych przepisami, do wód lub do gruntu w obrębie danej działki;
- 9) zasilania w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej, a także budowy oraz przebudowy sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia i średniego napięcia, zgodnie ze wskazaniem gestora sieci infrastruktury elektroenergetycznej, z dopuszczeniem lokalizowania stacji transformatorowych gestora sieci, z zastrzeżeniem ust. 2, pkt. 1;
- 10) przebudowy sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) gospodarowania odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dopuszcza się gospodarowanie odpadami powstałymi wyłącznie wskutek użytkowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
- 12) wyznaczania wraz z ciągami infrastruktury technicznej odpowiadających im stref ochrony, zgodnie z aktualnymi przepisami.

2. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na zakazie:

- 1) lokalizowania stacji transformatorowych konsumenckich;
- 2) lokalizacji w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, wynoszącego 7,5 m na stronę od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii, wszelkich budynków i budowli oraz sadzenia zieleni wysokiej, z zachowaniem odległości określonych w przepisach odrębnych.

3. Na obszarze Planu ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej polegające na nakazie realizacji zaopatrzenia w wodę do celów ochrony przeciwpożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na obszarze Planu ustala się zasady prowadzenia ciągów infrastruktury technicznej polegające na dopuszczeniu:

- 1) wyznaczania ciągów sieci gminnej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji i transportu drogowego, z zachowaniem zasad wyznaczania przebiegów tych sieci określonych odrębnymi przepisami;
- 2) lokalizowania przyłączy zgodnie z obowiązującymi przepisami, najdogodniej w miejscach dostępnych przez odpowiednie służby z terenu ogólnodostępnego.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. Na obszarze Planu, do dnia 07 lipca 2016 roku obowiązuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie nr 19/99/p z dnia 07 lipca 1997 roku na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego – Szamotuły.

DZIAŁ III.

Przepisy Szczegółowe

Rozdział 1.

Tereny 1ZB, 2ZB, 3ZB, 4ZB

§ 21. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem terenu jest zieleń nieurządzona, w stanie naturalnym.

2. Teren 4ZB jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego kościoła w Żydowie wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 2198/A oraz zespołu pałacowo-folwarcznego w Żydowie wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 1423/A.

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

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się minimalnego ani maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
 - 2) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 90%;
 - 3) nakazuje się pozostawienie terenu jako ogólnodostępnego, bez możliwości jego grodzenia;
 - 4) zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeśli powstały w ten sposób obiekt budowlany nie będzie przekraczać maksymalnej wysokości 20,0m na terenach 1ZB, 2ZB i 3ZB;
 - 6) na terenie 4ZB w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego kościoła oraz zespołu pałacowo-folwarcznego w Żydowie:
 - a) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeśli powstałe w ten sposób obiekty budowlane nie będą przekraczać maksymalnej wysokości 8,0m,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu, o ile nie zagraża on bezpieczeństwu ludności i jej mieniu.
2. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków powiązanych trwale z gruntem.

Rozdział 2.

Tereny 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R

§ 23. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

1. Przeznaczeniem terenu jest teren rolniczy.

2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w postaci dróg wewnętrznych stanowiących obsługę komunikacyjną obszarów upraw polowych oraz urządzeń służących melioracji terenów rolnych, z uwzględnieniem warunków, zasad i standardów kształtowania zagospodarowania terenów dla dróg wewnętrznych KDW, o jakich mowa w § 18.

3. Teren 10R jest położony w całości w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego kościoła w Żydowie wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 2198/A oraz zespołu pałacowo-folwarcznego w Żydowie wpisanego do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr 1423/A.

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

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny i zarazem maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%;
- 2) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 90%;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeśli powstałe w ten sposób obiekty budowlane nie będą przekraczać maksymalnej wysokości 20,0m na terenach 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R i 9R;
- 4) na terenie 10R w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego kościoła oraz zespołu pałacowo-folwarcznego w Żydowie:
 - a) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeśli powstałe w ten sposób obiekty budowlane nie będą przekraczać maksymalnej wysokości 8,0m,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu, o ile nie zagraża on bezpieczeństwu ludności i jej mieniu, z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. W ramach zabudowy:

- 1) zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków, w tym zabudowy zagrodowej, budynków tymczasowych i niepowiązanych trwale z gruntem;
- 2) dopuszcza się budowę urządzeń gospodarki polowej.

§ 25. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. Teren podlega ochronie gruntów rolnych wynikającej z przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Teren 1ZL

§ 26. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest las.

2. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zabudowa budynkami i budowlami wyłącznie wykorzystywanymi na potrzeby gospodarki leśnej.

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

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 10%;
- 3) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 85%;
- 4) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku Planu;
- 5) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych;
- 6) zakazuje się stosowania ogrodzeń o minimalnym stopniu ażurowości mniejszym, niż 85%;
- 7) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeśli powstałe w ten sposób obiekty budowlane nie będą przekraczać maksymalnej wysokości 25,0m;
- 8) nakazuje się wyznaczanie co najmniej jednego miejsca postojowego przypadającego na dopuszczony na terenie budynek mieszkalny powiązany z wykonywaną na miejscu działalnością w zakresie gospodarki leśnej.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się zabudowę nie więcej, niż jednym budynkiem mieszkalnym, o maksymalnej powierzchni zabudowy 110,0m², pod warunkiem, że budynek ten powiązany jest z wykonywaną na miejscu działalnością w zakresie gospodarki leśnej;
- 2) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego, o jakim mowa w pkt 1, o dwóch kondygnacjach nadziemnych;
- 3) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku mieszkalnego, o jakim mowa w pkt 1 wynoszącej 16,00m;
- 4) nakazuje się krycie budynku mieszkalnego, o jakim mowa w pkt 1 dachem stromym dwuspadowym o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 38° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 5) dopuszcza się zabudowę nie więcej, niż trzema budynkami gospodarczymi, o łącznej maksymalnej powierzchni zabudowy 600,0m², wyłącznie związanymi z gospodarką leśną;
- 6) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, o jakich mowa w pkt 5, o dwóch kondygnacjach nadziemnych;
- 7) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków gospodarczych, o jakich mowa w pkt 5 wynoszącej 20,00m;
- 8) nakazuje się krycie budynków gospodarczych, o jakich mowa w pkt 5 dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 38° do 45°, obowiązującej poziomej kalenicy i jednej z niżej wymienionych

rodzajów geometrii: dach dwuspadowy prosty symetryczny, dach dwuspadowy z naczółkami symetryczny, z zastrzeżeniem pkt 12;

- 9) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków wynoszącej 8,40m;
- 10) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
- 11) zakazuje się stosowania okapów dachu o wysięgu większym, niż 0,80m poza lico ściany zewnętrznej w stanie wykończonym;
- 12) dopuszcza się umieszczanie nad wejściem dachu na lekkiej konstrukcji stalowej lub drewnianej, wspornikowej, o wysięgu nie większym, niż 1,50m.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie:

- 1) dopuszcza się remonty oraz renowacje;
- 2) dopuszcza się przebudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.
- 3) dopuszcza się rozbudowę budynków pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakazuje się nadbudowy budynków.

Rozdział 4.

Tereny 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL

§ 28. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Przeznaczeniem terenu jest las.

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

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się minimalnego ani maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
- 2) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) nakazuje się pozostawienie terenu jako ogólnodostępnego, bez możliwości jego grodzenia;
- 4) nakazuje się pozostawienie terenu w stanie naturalnym.

2. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków.

Rozdział 5.

Tereny 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS

§ 30. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Przeznaczeniem terenu są wody powierzchniowe.

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

1. W ramach zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się minimalnego ani maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy;
- 2) nie ustala się wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) nakazuje się pozostawienie terenu jako ogólnodostępnego, bez możliwości jego grodzenia;
- 4) nakazuje się pozostawienie terenu w stanie naturalnym.

2. W ramach zabudowy zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków.

DZIAŁ IV.

Przepisy Końcowe

§ 32. Opłaty z tytułu art. 36, ust. 4 Ustawy. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

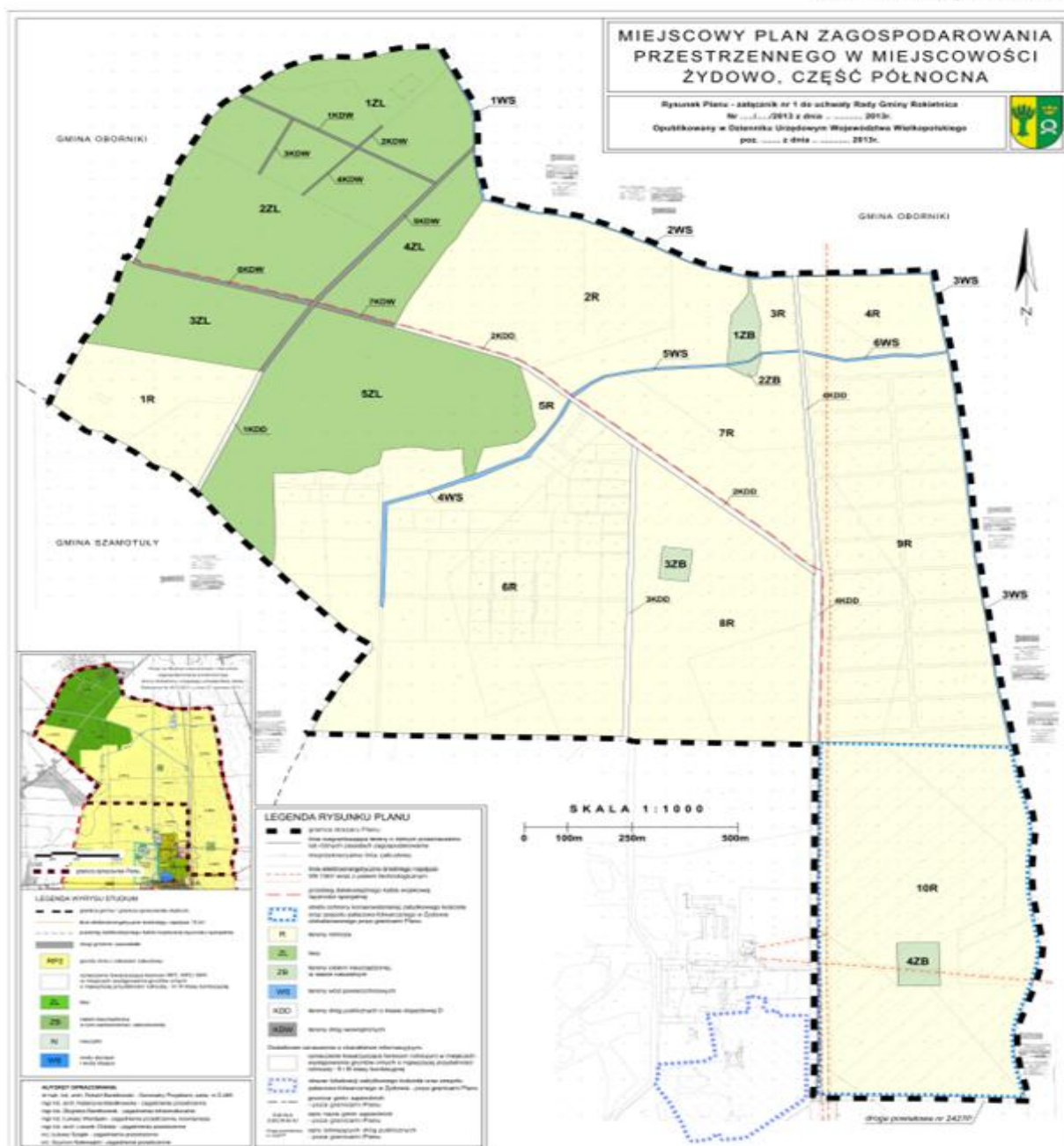
§ 33. Podmiot wykonujący Uchwałę Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

§ 34. Termin obowiązywania przepisów Uchwały Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Rokietnica

(-) Marian Jakobsze

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XLII/357/2013
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 25 listopada 2013r.



Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLII/ 357 /2013
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 25 listopada 2013r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Żydowo, część północna**

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

Rada Gminy Rokietnica ostrzyga, co następuje:

§ 1

Uwaga wniesiona przez Anna i Krzysztof Smogorzewscy

1. Treść uwagi:

(1) Proszę o wycofanie wniosku do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowywanego dla terenów położonych w obrębie Żydowo, gmina Rokietnica dotyczącego zmiany przeznaczenia działek o numerze ewidencyjnym 52/48, 52/49, 52/50, 52/51, 52/52, 52/53.

2. Rozstrzygnięcie: uwaga (1) nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

(1) Zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 ze zmianami) Wójt po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogłosił i obwieścił o formie, miejscu i terminie składania wniosków do projektu planu. Z kolei zgodnie z art. 17, ust.4 ustawy sporządził projekt planu rozpatrując złożone wnioski (po zakończeniu wyznaczonego ustawowo okresu ich składania). Nie ma zatem podstaw do wycofania wniosku złożonego w zakończonym już etapie procedury planistycznej – zakończony okres składania wniosków i ich rozpatrzenie, i dalej przeprowadzenie kolejnych etapów proceduralnych.

§ 2

Uwaga wniesiona przez Tomasz Świdorski, Ewa Roman Bajon

1. Treść uwagi:

W dniu 20 października 2008 r. Wójt Gminy Rokietnica decyzją nr RG/7331/109/200 określił warunki zabudowy dla działki gruntu o nr ewid. 38 Na obszarze objętym rzeczoną decyzją dopuszczono możliwość realizacji inwestycji polegającej na budowie linii kablowych wyższych napięć 15 kV wraz z budową trzech elektrowni wiatrowych EW1, EW2, EW3 o mocy do 0,9MW każda.

Zgodnie z uchwalonym SUIKZP Gminy Rokietnica oraz projektem planu działka o nr ewidencyjnym 38 przeznaczona została pod tereny upraw polowych.

W związku z powyższym, w następstwie wydanej przez Wójta Gminy Rokietnica decyzji o warunkach zabudowy, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę o:

(1) dopuszczenie na terenie działki gruntu nr 38 położonej w Żydowie, lokalizacji wież farm wiatrowych,

(2) ewentualnie gdyby powyższe okazało się niemożliwym, o zmniejszenie obszaru objętego opracowaniem mpzp, tj. o wyłączenie przedmiotowej nieruchomości spod opracowania planu. Przy czym zmniejszenie obszaru objętego opracowaniem mpzp mogłoby nastąpić poprzez przedstawienie Radzie Gminy Rokietnica uchwały o zmianie obszaru objętego opracowaniem mpzp.

UZASADNIENIE

Pragnę zwrócić uwagę, że z uchwaleniem mpzp, jak wskazuje Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 2006 r. związanych jest szereg doniosłych konsekwencji mających znaczenie dla własności nieruchomości. W konsekwencji może bowiem nastąpić spadek lub wzrost wartości nieruchomości, a nawet takie zmiany w sferze wykonywania prawa własności, na skutek których korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób stać się może niemożliwe albo istotnie ograniczone. Z tego też względu, celem złagodzenia skutków jakie może pociągać za sobą uchwalenie mpzp, ustawodawca przewidział mechanizm, określony w normie prawnej art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006., VCSK 332/06).

Zgodnie z brzmieniem art. 36 ust. 1 u.p.z.p., jeżeli w związku z uchwaleniem mpzp albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się

niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę.

W art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawodawca zawarł samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej powstałej w związku z uchwaleniem mpzp albo jego zmiany.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że przepis art. 36 ust. 1 u.p.z.p. stanowi w rzeczywistości konsekwencję przepisu art. 6 ust. 1 tejże ustawy zgodnie z treścią, którego jeżeli kształtowanie prawa własności w wyniku władztwa planistycznego gminy spowoduje ograniczenie, a nawet pozbawienie właściciela nieruchomości prawa dysponowania nią, to następstwem takiej sytuacji jest konieczność stosownej rekompensaty za zaistniałe negatywne skutki w sferze własności. Stosownie bowiem do treści art. 140 ustawy Kodeks cywilny, zasadniczym uprawnieniem właściciela jest prawo do korzystania z należącej do niego rzeczy oraz do rozporządzania nią (art. 140 k.c.). Ustalenie zatem planu miejscowego stanowi swego rodzaju ograniczenie przysługującego właścicielowi uprawnienia poprzez wyznaczenie granic korzystania z prawa własności. W orzecznictwie uznaje się, iż przepis art. 36 u.p.z.p. realizuje jedną z podstawowych konstytucyjnych zasad - zasadę ochrony prawa własności.

W wyroku z dnia 20 lipca 2006 r. Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że dla realizacji hipotezy zawartej w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. muszą zaistnieć dwie przesłanki, którymi są uchwalenie lub zmiana mpzp, na skutek którego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź w istotny sposób ograniczone (wyrok NSA z dnia 20 lipca 2006 r. II OSK 955/05).

Zatem dopiero zaistnienie tychże okoliczności powoduje, iż właściciel może żądać alternatywnie od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy - w przypadku objęcia przedmiotowej działki mpzp, w którym to planie przeznaczona ona zostanie pod tereny upraw polowych - zaktualizują się przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej w oparciu o art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku bowiem z uchwaleniem mpzp ulegnie zmianie przeznaczenie należących do mnie nieruchomości. Nadto uchwalenie ww. planu spowoduje, iż nie będzie możliwe korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Konsekwencją uchwalenia mpzp będzie spadek wartości należącej do mnie nieruchomości.

Przepis art. 36 ust. 1 u.p.z.p. w przypadku braku mpzp, znajdzie zastosowanie w dwóch różnych sytuacjach, zarówno, gdy w związku z uchwaleniem planu korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone oraz gdy korzystanie z niej w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź znacznie utrudnione. Na taką wykładnię wskazuje jednoznacznie brzmienie ww. przepisu.

Podkreślenia wymaga, iż zakres korzystania z nieruchomości nie jest jedynie określony w mpzp, ale także - w przypadku braku takiego planu, w decyzji o warunkach zabudowy, w tym również w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Kontynuując analizę treści przepisu art. 36 ust. 1 pkt 1 należy nadmienić, iż jak wskazuje SN m.in. w wyżej przytaczanym wyroku z dnia 19 grudnia 2006 r. przepis ten znajduje zastosowanie „gdy uchwalony lub zmieniony plan uniemożliwia lub istotnie ogranicza zarówno kontynuowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, jak i pozbawia ich potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem”. Tym samym przyjąć trzeba, że przesłanka określona w art. 36 ust. 1 u.o.p.z.p. znajduje zastosowanie także w sytuacji, gdy mamy do czynienia jedynie z pozbawieniem potencjalnej możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem.

Ponadto Sąd Apelacyjny w Warszawie podkreślił, iż o tym, czy korzystanie z nieruchomości lub jej części stało się niemożliwe i właścicielowi należy się odszkodowanie decydują zmiany w planie zagospodarowania, a nie w faktycznym korzystaniu z gruntu. Oznacza to tyle, że właściciel może domagać się odszkodowania na podstawie art. 36 ust. 1 u.p.z.p. chociażby w faktycznym korzystaniu z gruntu nic się nie zmieniło (wyrok SA w Warszawie, sygn. akt I ACa 1243/06). Innymi słowy ocena tego, czy nieruchomość może zostać wykorzystana w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinna opierać się nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, ale nadto powinna zostać wzięta pod uwagę istniejąca poprzednio potencjalna możliwość zagospodarowania tejże nieruchomości.

W świetle regulacji prawnej art. 36 ust. 1 pkt 1 właściciel może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, która zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego obejmuje obiektywny spadek wartości nieruchomości (np. wyrok SN z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 191/08, lex 484726).

Mając powyższe na uwadze nie ulega wątpliwości, iż zmiana przeznaczenia zagospodarowania przestrzennego działki gruntu o nr 38, w następstwie uchwalenia mpzp, uniemożliwi realizację zamierzonej przeze mnie inwestycji polegającej na budowie elektrowni wiatrowej, tym samym spowoduje obiektywny spadek wartości nieruchomości. Spadek ten według wstępnych wyliczeń rzeczoznawcy - w przypadku przeznaczenia przedmiotowych działek w opracowywanym mpzp pod uprawy rolne - wyniesie kwotę ok. 1.500.000,00 (jeden milion pięćset tysięcy złotych). Niewątpliwie również jego uchwalenie zaktualizuje po mojej stronie - jako

właściciela - uprawnienie do skutecznego dochodzenia odszkodowania, którego wartość wyniesie ok. 1.500.000,00 złotych.

W świetle przedstawionej argumentacji, wnoszę jak w petitum pisma, tj. o przeznaczenie w opracowywanym planie działki gruntu o nr 38 położonej w miejscowości Żydowo, pod elektrownię wiatrową, ewentualnie gdyby powyższe okazało się niemożliwym, o wyłączenie przedmiotowych nieruchomości spod opracowania tego terenu.

Do uwagi załączono wydruk ze strony internetowej gazety „Głos Wielkopolski” (artykuł: „Poznań: Ponad 19 mln zł zapłaci miasto krakowskiemu deweloperowi” opublikowano: 2012-10-18)

2. Rozstrzygnięcie: uwaga (1) nieuwzględniona

uwaga (2) nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

(1) i (2)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Żydowo, część północna (dalej MPZP), jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (dalej SUIKZP). Dokument SUIKZP powstawał w trakcie kilkuletniego procesu, w którym ostatecznie wypracowano – w 2011 roku – zasadnicze reguły kształtowania zagospodarowania przestrzennego w Gminie, które to reguły stanowią także efekt społecznego porozumienia (jako skutek rozbudowanej partycypacji społecznej). Ostatecznie zatem Wnoszący uwagę musi mieć świadomość, że taki kształt polityki przestrzennej gminy staje się niezbędny dla prawidłowej realizacji potrzeb społeczności Rokietnicy.

Zgodnie z treścią SUIKZP część północną gminy określono jako strefę krajobrazu otwartego – strefa 3 (dział II, rozdział 6.2.). Jest to zatem obszar, który posiada wysokie walory krajobrazowe oraz stanowi istotną przyszłościową rezerwę zasobów przestrzennych dla Gminy.

W interesie publicznym jest zatem podjęcie uchwały w kształcie przyjętym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiany procedury które byłyby skutkiem wyłączenia spod opracowania nieruchomości o jaką wnosi się w przedmiotowej uwadze, będą bowiem miały istotny wpływ na skuteczność ochronnego charakteru uregulowań prawa miejscowego (upływający czas a proces niezgodnych z kształtem polityki przestrzennej Rokietnicy prób sankcjonowania zabudowy na terenach na te cele nieprzeznaczonych).

2. Lokalizacja "wież wiatrowych", to jest turbin wiatrowych na terenie Gminy Rokietnica nie jest możliwa w oparciu o akty prawa miejscowego. Mówi o tym wiążące dla planów miejscowych SUIKZP, w dziale III, rozdział 5.15.5. gdzie wskazuje się także ponadlokalne przyczyny takiego uregulowania. W tej sytuacji uchwalane w oparciu o obecny kształt SUIKZP plany miejscowe nie mogą sankcjonować elektrowni wiatrowych.

3. Wnoszący uwagę przywołuje przepis art. 36, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 ze zmianami), na podstawie którego może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę (pkt 1) albo wykupienia nieruchomości lub jej części (pkt 2), przy czym zgodnie z art. 36 ust. 2 ustawy dopuszcza się tu zamianę nieruchomości. Z kolei zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy, w przypadku gdy właściciel zbywa nieruchomość i nie skorzystał z ww. praw może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

Należy zwrócić uwagę, że dochodzenie odszkodowania, o którym mowa w art. 36, ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, musi dotyczyć rzeczywiście poniesionej szkody, a nie szkody potencjalnej powstałej wskutek zmian przeznaczenia terenu. Strata Wnoszącego uwagi może powstać, gdy:

- plan miejscowy wpłynął bezpośrednio na możliwość realizacji inwestycji (która to możliwość, zgodna z przepisami, wymagałaby uprawdopodobnienia – np. przez decyzję o pozwoleniu na budowę),
- Wnoszący uwagę poczyniłby nakłady na inwestycję przygotowując ją i mając gwarancję, że będzie ona możliwa do zrealizowania – decyzja o warunkach zabudowy nie implikuje bowiem możliwości zrealizowania przedsięwzięcia.

Mogą zatem występować – w sytuacji Wnoszącego uwagę – wyłącznie dwa przypadki.

Przypadek 1

Wójt Gminy Rokietnica wydał decyzję o warunkach zabudowy dla trzech turbin wiatrowych w 2008 roku. Jeśli Wnoszący uwagę zamierzał zrealizować inwestycję, o określenie warunków której zwrócił się do Gminy, miał i ma nadal możliwość realizacji tej inwestycji, o ile posiada ważną, prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę, której wydanie zależne jest od organów trzecich, a nie od Gminy Rokietnica. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ma mocy zmiany decyzji o pozwoleniu na budowę zaopatrzonej w klauzulę ostateczności. Jeżeli taki przypadek ma miejsce Wnoszący uwagę nie poniesie żadnych strat i będzie mógł wypełnić ustalenia decyzji o warunkach zabudowy. Uwaga do planu jest w takiej sytuacji bezzasadna, gdyż nie istnieją podstawy do uznania, że ustalenia MPZP naruszają prawo Wnoszącego uwagę.

Przypadek 2

Wójt Gminy Rokietnica wydał decyzję o warunkach zabudowy dla trzech turbin wiatrowych w 2008 roku. Wnoszący uwagę nie dokonał stosownych czynności przygotowujących inwestycję przed dniem podjęcia uchwały w sprawie SUIKZP. Należy tu przypomnieć, że decyzja o warunkach zabudowy stanowi informację – aktualną na dzień jej wydania – na temat możliwości inwestycyjnych, co do których spełnienie warunków stawianych w przepisach

- odrębnych należy do wnioskodawcy (tu: Wnoszącego uwagi), a weryfikacja tychże do innych niż gminne organów administracji. Nadmienić należy, że realizacja inwestycji powodującej potencjalnie negatywne oddziaływanie na środowisko, a także wywołująca skutki środowiskowe i prawne musi uzyskać pełną aprobatę uczestników procedury przygotowującej inwestycję. O takich działaniach Wnoszący uwagę nie informuje w treści i nie wskazuje okoliczności, które czyniłyby interes prywatny zasadnym do rozważenia w zestawieniu z wyrażonym publicznie interesem społeczności Gminy Rokietnica.
4. Planowana i wnioskowana inwestycja stanowi przedsięwzięcie dotyczące urządzeń infrastrukturalnych i infrastruktury. Jako takie lokalizowane jest na terenie przeznaczonym uprzednio, nieprzerwanie co najmniej od 1999 roku, na cele rolnicze. W istocie więc projekt MPZP nie zmienia przeznaczenia terenu, może jedynie ograniczyć możliwość realizacji zamierzonej przez Wnoszącego uwagę inwestycji infrastrukturalnej, niezgodnej z kierunkami polityki przestrzennej Gminy – także od 1999 roku, jednakże Wnoszący uwagę winien wskazać okoliczności, które w zmienionych ustawą z dnia 6 sierpnia 2010 roku o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2010 r. Nr 155, poz. 1043) okolicznościach czyniłyby zasadnym uwzględnienie elektrowni wiatrowych wprowadzanych w przestrzeni Gminy Rokietnica. Realizacja planu miejscowego jest w tej materii zgodna ze SUiKZP, a studium nie przewiduje na terenie rolnym turbin z ich strefami oddziaływania, które należy ustalać zgodnie z obecnym (i funkcjonującym od sierpnia 2010 roku) brzmieniem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest art. 10, ust. 2a.
- Wnoszący uwagę nie wskazał okoliczności, które czyniłyby postulowane przedsięwzięcie aktualnym w obecnych uwarunkowaniach prawnych, tj.:
- spełniałoby uwarunkowania środowiskowe związane z planowaną inwestycją,
 - byłoby spójne z polityką przestrzenną Gminy Rokietnica,
 - spełniałoby uwarunkowania związane z ochroną zabytków i opieki nad zabytkami (wykazane między innymi w procedurze MPZP przez właściwego konserwatora zabytków – obszar ochrony zabytkowego zespołu podworskiego oraz kościoła w Żydowie negujący przeszkody wizualne na terenie, o jakim mówi Wnoszący uwagę),
 - wykazywałoby, że dla przedmiotowej inwestycji, we wskazanych w warunkach zabudowy lokalizacjach możliwe będzie usytuowanie turbin w kontekście ochrony gruntów rolnych, na których znalazłyby się niezbędne fundamenty oraz drogi dojazdowe (zgodnie ze zmianami wprowadzonymi zmianą ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych, Dz. U. z 2013 roku, poz. 503 – patrz zmiany art. 7). Większość gruntów stanowiących własność Wnoszącego to grunty III klasy (należy tu zaznaczyć że część gruntów na przedmiotowej działce to również i grunty II klasy). Ich przeznaczenie na cele nierolnicze może się odbywać wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego chyba, że uprzednio Wnoszący uwagę uzyskał stosowną decyzję w tym względzie. Jeśli zgody tej nie uzyskał przed datą wejścia w życie pełnej ochrony gruntów III klasy (i wyższych), wówczas uchylenie domniemanego uprawnienia wywołanego decyzją o warunkach zabudowy ustalo, ale nie wskutek decyzji Gminy, lecz zmian obowiązującego prawa. W kontekście tej ochrony i bilansowania terenów rolnych do terenów urbanizacji podejmowany jest właśnie kwestionowany projekt planu.
5. Przywołane przez Wnoszącego uwagę orzecznictwo sądowe ma swoją specyfikę odnoszoną do indywidualnych sytuacji, bowiem Sąd Najwyższy orzekając w sprawie zawsze odnosi się do materii kwestionowanej i związanej z określonym kazusem. By wskazać jednakże silną wykładnię, przeciwną do przedstawionej wybiórczo przez Wnoszącego uwagę, warto powołać komentarz Trybunału Konstytucyjnego sygn. akt SK 13/12 z 24 maja 2012 roku, pkt. 5, a także wybrane wyroki sądów administracyjnych, w których podkreśla się konieczność oceny stopnia naruszenia obecnego na datę uchwalenia MPZP stanu korzystania z nieruchomości, a także korzystania potencjalnego – ale wyłącznie w zakresie zgodnym z przepisami prawa. Podkreślić tu też trzeba, że jakkolwiek decyzja o warunkach zabudowy wskazuje możliwości zagospodarowania i lokowania pewnych inwestycji, to nie czyni ich w sposób automatyczny zgodnymi z przepisami odrębnymi, gdyż każdy inwestor we własnym zakresie zmuszony jest dokonać stosownych czynności dostosowujących przedsięwzięcie do tychże przepisów.

§ 3

Uwaga wniesiona przez Katarzyna Cyz i Michał Cyz

1. Treść uwagi:

Nieruchomości, których dotyczą wnoszone uwagi: uwagi dotyczą nieruchomości położonych w powiecie poznańskim, gminie Rokietnica, w miejscowości Żydowo oznaczonych jako (i) działka ew. nr 52/7 o pow. 2,3591 ha z obrębem 0013-ŻYDOWO objętej księgą wieczystą POIA/00059958/7 (ii) działka ew. nr 52/5 o pow. 0,5541 ha z obrębem 0013-ŻYDOWO objętej księgą wieczystą POIA/00059959/4 („Nieruchomość”) położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku Projektu Planu symbolem 6R.

Niniejszym wnoszę następujące uwagi do wskazanych poniżej ustaleń przyjętych w Projekcie Planu:

(1) dotyczące terenów 6R:

wyznaczenie w obrębie terenu 6R drogi wewnętrznej KDW połączonej z projektowaną drogą publiczną 3KDD, położonej na dz. ewidencyjnej 52/17;

- uzasadnienie: na terenie 6R jest wyodrębnionych szereg nieruchomości nie posiadających dostępu do drogi publicznej. Prawidłowa obsługa komunikacyjna Nieruchomości wymaga zagwarantowania ustaleniami Projektu Planu dostępu do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną.

(2) dotyczące terenów 6R:

dopuszczenie możliwości zabudowy Nieruchomości poprzez zmianę ustaleń w tekście Projektu Planu dotyczących terenu 6R (i) przeznaczenie uzupełniające zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (ii) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,3 (iii) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 80%;

- uzasadnienie: na terenie 6R jest wyodrębnionych szereg nieruchomości o odrębnych stanach prawnych co praktycznie wyklucza produkcję rolną i czyni bezzasadnym kontynuowanie przeznaczenia rolniczego.

(3) dotyczące terenów 6R:

dopuszczenie podziału Nieruchomości na działki o pow. min. 3000m²;

- uzasadnienie: na terenie 6R mapa ewidencyjna wskazuje parcelację terenu na działki o pow. 3000m² z wydzielonymi drogami wewnętrznymi. Celowe jest ustalenie zasad podziału i normatywu min. powierzchni wydzielanej działki dla zagwarantowania prawidłowości parcelacji.

(4) WNIOSEK:

Na ewentualną okoliczność, że Projekt Planu z uwzględnieniem zgłoszonych powyżej uwag narusza ustalenia studium gminy Rokietnica, wnoszę o wyłączenie obszaru w granicach terenu 6R z granic Projektu Planu i kontynuowanie odrębnej procedury planistycznej dla terenu 6R po odpowiedniej zmianie studium gminy Rokietnica.

UZASADNIENIE:

Nieruchomość nabyłam w styczniu 2012 r. z rekomendacji instytucji bankowej z której wynikało, że polityka przestrzenna gminy Rokietnica w miejscowości Żydowo zmierza do zmiany przeznaczenia części terenów rolniczych na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Oświadczam, że na mojej nieruchomości nie będę prowadziła produkcji rolniczej.

2. Rozstrzygnięcie: uwaga (1) nieuwzględniona

uwaga (2) nieuwzględniona

uwaga (3) nieuwzględniona

uwaga (4) nieuwzględniona

3. Uzasadnienie:

(1) Teren 6R stanowi w projekcie planu teren rolniczy, dla którego obowiązuje całkowity zakaz budowy budynków, w tym zakaz budowy budynków stanowiących zabudowę zagrodową, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w rozumieniu przepisów odrębnych (par. 15, ust. 1 uchwały planu). Dla terenów rolniczych dla których nie ustala się dopuszczeń realizacji jakiegokolwiek zabudowy nie ma obowiązku wyznaczania infrastruktury drogowej. Zaznacza się jednak, że zgodnie z par. 18, ust. 2 uchwały planu, na terenach R (w tym i również na przedmiotowym terenie 6R) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych (na warunkach, zasadach i standardach kształtowania zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych KDW określonych w uchwale planu). Z uwagi na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

(2), (3) i (4) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Żydowo, część północna (dalej MPZP), jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica (dalej SUIKZP). Dokument SUIKZP powstał w trakcie kilkuletniego procesu, w którym ostatecznie wypracowano – w 2011 roku – zasadnicze reguły kształtowania zagospodarowania przestrzennego w Gminie, które to reguły stanowią także efekt społecznego porozumienia (jako skutek rozbudowanej partycypacji społecznej). Ostatecznie zatem Wnoszący uwagę musi mieć świadomość, że taki kształt polityki przestrzennej szczebla gminnego staje się niezbędny dla prawidłowej realizacji potrzeb społeczności Rokietnicy.

Zgodnie z treścią SUIKZP część północną gminy określono jako strefę krajobrazu otwartego – strefa 3 (dział II, rozdział 6.2.). Jest to zatem obszar, który posiada wysokie walory krajobrazowe oraz stanowi istotną przyszłościową rezerwę zasobów przestrzennych dla Gminy.

W interesie publicznym jest zatem podjęcie uchwały w kształcie przyjętym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiany procedury, które dopuszczałyby wprowadzenie na przedmiotowych terenach zabudowy (co jednak trzeba zaznaczyć byłoby i tak niezgodne z treścią SUIKZP, a co za tym idzie niemożliwe, bez zmiany SUIKZP, do zrealizowania), bądź które byłyby skutkiem wyłączenia spod opracowania nieruchomości o jaką wnosi się w przedmiotowej uwadze, będą bowiem miały istotny wpływ na skuteczność ochronnego charakteru uregulowań prawa miejscowego (upływający czas a proces niezgodnych z kształtem polityki przestrzennej Rokietnicy prób sankcjonowania zabudowy na terenach na te cele nieprzeznaczonych).

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XLII / 357 / 2013
Rady Gminy Rokietnica
z dnia 25 listopada 2013r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Żydowo, część północna, 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 (t.j. Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zm.)

Rada Gminy Rokietnica ostryga, co następuje:

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

- 1) 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.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 3) Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 4) Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego gminy Rokietnica.
- 5) 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.