



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 6 sierpnia 2015 r.

Poz. 4832

### UCHWAŁA NR X/ 82 /2015 RADY GMINY ROKIETNICA

z dnia 29 czerwca 2015 r.

#### **w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Kiekrz, rej. ul. Poznańskiej i Zachodniej Obwodnicy miasta Poznania**

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 2015r. poz.199 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 obrębie geodezyjnym Kiekrz, rej. ulicy Poznańskiej i Zachodniej Obwodnicy miasta Poznania, 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 Kiekrz.

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.

#### **Rozdział 2.**

#### **Definicje pojęć**

§ 2. Ilekroć w Uchwale jest mowa o:

- 1) dachu dwuspadowym z naczółkami – należy przez to rozumieć odmianę dachu dwuspadowego, w którym u zbiegu dwóch głównych połaci ukształtowane są dodatkowe dwie niewielkie trójkątne połacie, mające kierunek spadku prostopadły do połaci głównych zakończony na ścianach szczytowych;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym, niż  $12^\circ$ , względnie 26,67%, w stosunku do płaszczyzny poziomej,
- 3) działce narożnej – należy przez to rozumieć działkę, której granica przylega z co najmniej dwóch stron do terenów dróg, na długości co najmniej 35% jej całkowitego obwodu;
- 4) kącie nachylenia połaci dachowej – należy przez to rozumieć, wyrażony w stopniach, kąt jaki powstaje pomiędzy umowną płaszczyzną poziomą a płaszczyzną wyznaczaną przez wierzchnie elementy pokrycia dachu;
- 5) 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;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć umowną linię definiującą obowiązującą odległość, w jakiej nakazuje się sytuowanie budynków od terenów o innych funkcjach, wyznaczoną na Rysunku Planu;
- 7) przepisie odrębnym – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne, niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą Uchwałę;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) szerokości działki – należy przez to rozumieć odległość minimalną między bokami granicy działki prostopadłymi lub zbliżonymi do prostopadłych do frontu działki, z zastrzeżeniem, że jest to odległość minimalna między tymi dwoma bokami, przy czym w przypadku działki narożnej do określenia szerokości działki obiera się najbliższej położone pary boków, których wzajemne położenie najbardziej zbliżone jest do równoległego;
- 11) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomość, część nieruchomości bądź grupę nieruchomości i ich części, dla których ustalono wspólne przeznaczenie;
- 12) terenie zabudowy drobnych usług i drobnego handlu – należy przez to rozumieć wydzieloną nieruchomość, część nieruchomości bądź grupę nieruchomości i ich części, których użytkowanie związane jest z lokalizacją drobnych usług i drobnego handlu, przez co odpowiednio rozumie się usługi lub handel realizowane na powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400m<sup>2</sup>;
- 13) 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;
- 14) 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, a także każdy inny obiekt będący trwałym nośnikiem, lecz nie spełniającym warunków określonych w pkt 13;
- 15) uciążliwości – należy przez to rozumieć oddziaływanie powodujące przekraczanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 16) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość wyrażoną w procentach, a określającą stosunek całkowitej powierzchni zabudowy wszystkich budynków na danej działce do powierzchni działki, służącą do wyrażenia intensywności zabudowy łącznie z pozostałymi parametrami zagospodarowania i zabudowy;

- 17) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć teren zabudowy usług różnych, to jest wszystkich pól działalności klasyfikowanych w przepisach odrębnych jako usługi.
- 18) zabudowie wolno stojącej – należy przez to rozumieć taką formę zabudowy, która polega na lokalizowaniu budynku na działce w sposób zachowujący odległości przewidziane w przepisach odrębnych jako podstawowe od każdej granicy działki jako odległości minimalne.

### **Rozdział 3.**

#### **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) MJ – co należy rozumieć jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej i bliźniaczej;
- 2) P – co należy rozumieć jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej;
- 3) P/U – co należy rozumieć jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej oraz teren zabudowy usługowej, w tym teren zabudowy usług różnych, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000m<sup>2</sup>;
- 4) P/KS – co należy rozumieć jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej oraz teren obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów;
- 5) P/E – co należy rozumieć jako teren zabudowy techniczno-produkcyjnej oraz teren infrastruktury – urządzeń elektroenergetycznych;
- 6) KDZ – co należy rozumieć jako teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie Z;
- 7) KDL – co należy rozumieć jako teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi o klasie L;
- 8) KDW – co należy rozumieć jako teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi wewnętrznej.

##### **§ 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. Obowiążącymi 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 są:

- 1) granica obszaru Planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia elektroenergetyczna średniego napięcia SN 15kV wraz z pasem technologicznym;

- 6) archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej;
- 7) obszar obowiązujących nasadzeń zieleni wysokiej.

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

- 1) docelowa linia rozgraniczająca układu drogowego – poza granicami Planu;
- 2) granica pasa ruchu drogi krajowej S-11 – poza granicami Planu;
- 3) granica terenu inwestycyjnego drogi krajowej S-11 – poza granicami Planu;
- 4) 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 ład przestrzennego**

§ 6. 1. Dopuszcza się budowanie i montaż wolnostojących trwałych nośników informacji z zastrzeżeniem, że ich wysokość nie może przekraczać 25,00m, z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3.

2. Ogranicza się dopuszczalną liczbę wolnostojących trwałych nośników informacji, przekraczających wysokość 10,00m, do:

- 1) maksymalnie 4 na terenie P,
- 2) maksymalnie 1 na terenie P/U,
- 3) maksymalnie 1 na terenie P/KS,

przy czym odległość nośnika od budynków położonych na działkach sąsiednich nie powinna być mniejsza, niż wysokość tych nośników.

3. Zakazuje się, by łączna powierzchnia wolnostojących trwałych nośników informacji przekraczała:

- 1) 150,00m<sup>2</sup> na terenie P,
- 2) 100,00m<sup>2</sup> na terenach P/U i P/KS.

4. Dopuszcza się budowanie i montaż wolnostojących trwałych nośników reklamy, z zastrzeżeniem że ich wielkość nie może przekraczać powierzchni informacyjnej 8,0m<sup>2</sup> jednostronnie, a ich wysokość nie może przekraczać 8,00m.

5. Ogranicza się powierzchnię trwałych nośników informacji, nie wymienionych w ust. 3, montowanych na budynkach lub budowlach do:

- 1) maksymalnie 10% powierzchni wszystkich elewacji na terenie P, jeśli suma powierzchni elewacji przekracza 1000,0m<sup>2</sup>,
- 2) maksymalnie 15% powierzchni wszystkich elewacji na terenie P, jeśli suma powierzchni elewacji jest mniejsza lub równa 1000,0m<sup>2</sup>,
- 3) maksymalnie 10% powierzchni wszystkich elewacji na terenach P/U i P/KS, jeśli suma powierzchni elewacji przekracza 1000,0m<sup>2</sup>, dla obiektów techniczno-produkcyjnych innych, niż wymienione w pkt. 6,
- 4) maksymalnie 15% powierzchni wszystkich elewacji na terenach P/U i P/KS, jeśli suma powierzchni elewacji jest mniejsza lub równa 1000,0m<sup>2</sup>, dla obiektów techniczno-produkcyjnych innych, niż wymienione w pkt. 6,

- 5) maksymalnie 15% powierzchni wszystkich elewacji na terenie P/U, dla obiektów usługowych,
- 6) maksymalnie 20% powierzchni wszystkich elewacji na terenie P/KS, dla obiektów obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów.

6. Ogranicza się powierzchnię trwałych nośników reklamy, nie wymienionych w ust. 4, montowanych na budynkach lub budowlach do:

- 1) maksymalnie 10% powierzchni wszystkich elewacji na terenie P,
- 2) maksymalnie 15% powierzchni wszystkich elewacji na terenach P/U i P/KS, jeśli suma powierzchni elewacji jest mniejsza lub równa 1000,0m<sup>2</sup>, dla obiektów techniczno-produkcyjnych innych, niż wymienione w pkt. 4,
- 3) maksymalnie 15% powierzchni wszystkich elewacji na terenie P/U, dla obiektów usługowych,
- 4) maksymalnie 25% powierzchni wszystkich elewacji na terenie P/KS, dla obiektów obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów.

### **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 jakiegokolwiek przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi nie wynikających z decyzji administracyjnych wydawanych dla przedsięwzięć budowlanych.

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

5. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć związanych z unieszkodliwianiem, odzyskiem i zbieraniem odpadów, za wyjątkiem zbierania odpadów wytworzonych przez wytwórcę na terenie objętym Planem.

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

7. Wskazane w Planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolnostojącej i bliźniaczej MJ w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, ze względu na status terenów zabudowy mieszkaniowej, należy traktować jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 8. 1. Na terenach objętych obszarem Planu znajdują się stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

2. Tereny wymienione w ust. 1 podlegają ochronie konserwatorskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach wskazanej na Rysunku Planu archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej, nakazuje się prowadzenie archeologicznych badań wykopaliskowych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

4. Nakazuje się uzyskanie pozwolenia konserwatora zabytków, na prowadzenie wskazanych w ust.3 badań przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

### **Rozdział 5.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 9. 1. Terenami przestrzeni publicznej występującymi na obszarze Planu są:

- 1) tereny komunikacji i transportu drogowego, wyznaczone dla drogi o klasie Z, oznaczone na Rysunku Planu symbolami 1KDZ i 2KDZ;
- 2) tereny komunikacji i transportu drogowego, wyznaczone dla drogi o klasie L, oznaczone na Rysunku Planu symbolami 1KDL i 2KDL;

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. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

### **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 jedynie takie podziały terenów zabudowy, które:

- 1) skutkują wydzieleniem działki o powierzchni nie mniejszej niż 5000m<sup>2</sup> i o szerokości nie mniejszej niż 60,00m dla zabudowy techniczno-produkcyjnej;
- 2) skutkują wydzieleniem działki o powierzchni nie mniejszej niż 400m<sup>2</sup> i wymiarach nie mniejszych niż 20,00m na 15,00m dla zabudowy usługowej, w tym zabudowy usług różnych, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000m<sup>2</sup>;
- 3) pozwalają na realizację przeznaczenia terenu dla zabudowy o jakiej mowa w pkt 1 i pkt 2 oraz dla zabudowy obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów.

2. Dopuszcza się wydzielenie 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.**

#### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 15. 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 reklam 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 dostosowania układu drogowego do warunków technicznych i użytkowych wynikających z wprowadzanego sposobu użytkowania i przeznaczenia terenów przez podmiot wprowadzający ten sposób użytkowania bądź przeznaczenia terenów;
- 4) 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;
- 5) 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 Z

1. Wyznacza się symbol KDZ określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi publicznej o klasie Z.

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

- 1) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o szerokości 20,0m w liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
- 2) dopuszczeniu zagospodarowania w sposób, który prowadzi do realizacji części zamierzenia drogowego na terenie 1KDZ w powiązaniu z sąsiadującym terenem drogi gminnej – ulicy Poznańskiej, położonym poza obszarem opracowania, gdy zagospodarowanie takie realizowane będzie równocześnie i skutkować będzie łączną realizacją ustaleń Uchwały i jej wymogów dla dróg publicznych o kategorii wskazanej w niniejszej Uchwale;
- 3) dopuszczeniu wyznaczenia pasa drogowego na terenie 2KDZ o szerokości mniejszej, niż 20,0m, warunkowo do czasu realizacji inwestycji drogowej poza granicami Planu, zgodnie z wyznaczoną linią rozgraniczającą układu drogowego - poza granicami Planu;
- 4) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych KDZ na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakazuje się lokalizowania wjazdów i zjazdów z terenu 1KDZ stanowiącego poszerzenie przyległej, istniejącej drogi gminnej – ulicy Poznańskiej na teren P, z dopuszczeniem lokalizowania wjazdów i zjazdów wyłącznie w przypadku braku innego dostępu do działek zlokalizowanych na terenie P;
- 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 wyłączeniem prowadzenia ciągów wzdłuż pasa jezdni.

3. Nakazuje się na terenach komunikacji i transportu drogowego KDZ pozostawianie terenów ogólnodostępnych z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi.

#### § 18. Drogi publiczne klasy L

1. Wyznacza się symbol KDL określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi publicznej o klasie L.

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

- 1) nakazie wyznaczenia na terenie 1KDL pasa drogowego o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających;
- 2) dopuszczeniu wyznaczenia na terenie 2KDL pasa drogowego w powiązaniu z przyległymi terenami komunikacji i transportu drogowego, z zachowaniem parametrów drogi realizowanej na terenach przyległych;
- 3) dopuszczeniu lokalizowania wjazdów i zjazdów z dróg publicznych KDL na tereny przyległe z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 4) dopuszczeniu lokalizacji miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) dopuszczeniu prowadzenia ciągów infrastruktury gminnej w poprzek oraz wzdłuż drogi, z wyłączeniem prowadzenia ciągów wzdłuż pasa jezdni.

3. Nakazuje się na terenach komunikacji i transportu drogowego KDL pozostawianie terenów ogólnodostępnych z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi.

#### **§ 19. Drogi wewnętrzne**

1. Wyznacza się symbol KDW określający w Uchwale i na Rysunku Planu teren komunikacji i transportu drogowego, wyznaczony dla drogi wewnętrznej.

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

- 1) nakazie wyznaczenia pasa drogowego o minimalnej szerokości 6,0m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczeniu wyznaczenia pasa drogowego o szerokości mniejszej niż 6,0m w przypadkach określonych na rysunku Planu;
- 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 na warunkach technicznych określonych przez właściwego gestora drogi;
- 5) dopuszczeniu lokalizacji miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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.

3. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych KDW polegające, przy zachowaniu zasad określonych w ust. 2, na:

- 1) dopuszczeniu wspólnego zagospodarowania terenu P/U i przyległego terenu KDW wyłącznie dla celów realizacji infrastruktury dróg wewnętrznych, ciągów uzbrojenia podziemnego, budowli nadziemnych nie będących drogami i nie przekraczających wysokości 3,0m pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy każdego z nich z osobna nie przekracza 10,0m<sup>2</sup> w ramach jednej inwestycji, małej architektury, wyłącznie pod warunkiem zapewnienia nieograniczonego dostępu publicznego do całego terenu KDW, a także pod warunkiem, że taka forma zagospodarowania nie uniemożliwi przeprowadzania ciągów infrastruktury drogowej i podziemnej przez teren KDW,



- 2) w przypadku, o jakim mowa w pkt. 1, dopuszczeniu także takiego lokalizowania budowli wymienionych w pkt. 1, że nie będą obowiązywać odległości zabudowy określone w przepisach odrębnych, a także że powierzchnia ich zabudowy będzie mogła być wyznaczana w dowolnej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania, do 0,0m włącznie, a także w taki sposób, że części budynku lub budowli będą mogły być lokalizowane na różnych sąsiadujących terenach o różnym sposobie użytkowania, przy czym powyższe może dotyczyć wyłącznie spośród relacji między terenami P/U, P/KS i KDW,
- 3) dopuszczeniu lokalizacji ogrodzeń wyłącznie wzdłuż granic terenu KDW z terenami P/U i P/KS.
4. Nakazuje się pozostawianie dróg wewnętrznych jako ogólnodostępnych z zastrzeżeniem możliwości wprowadzania elementów urządzenia terenu poprawiających bezpieczeństwo ludzi.

#### **§ 20.** Ogólne warunki dotyczące wyznaczania miejsc postojowych

1. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną i transportową terenów z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych, z zastrzeżeniem zachowania zasad dotyczących obsługi komunikacyjnej i transportowej o jakich mowa w § 17, § 18 i § 19.

2. Nakazuje się, wyznaczanie miejsc postojowych dla co najmniej 70% osób pracujących, bądź przewidywanych do pracy w budynku techniczno-produkcyjnym lub budynku usługowym oraz co najmniej pięć miejsc postojowych przypadających na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku administracyjnego, lecz nie mniej niż dwadzieścia pięć miejsc postojowych na jeden budynek administracyjny.

3. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej jednego miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych przypadającego na 1000m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku techniczno-produkcyjnego lub budynku usługowego, lecz co najmniej dwóch miejsc postojowych na jeden budynek techniczno-produkcyjny lub jeden budynek usługowy, z zastrzeżeniem ust.4.

4. Nakazuje się, w przypadku zakładu zatrudniającego osoby niepełnosprawne, wyznaczanie miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych dla co najmniej 50% osób niepełnosprawnych pracujących, bądź przewidywanych do pracy w budynku techniczno-produkcyjnym lub budynku usługowym.

5. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej półtora miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych przypadającego na 1000m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku techniczno-produkcyjnego, lecz co najmniej pięciu miejsc postojowych na jeden budynek techniczno-produkcyjny.

6. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej półtora miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych przypadającego na 1000m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku usługowego, lecz co najmniej jednego miejsca postojowego na jeden budynek usługowy, z zastrzeżeniem ust. 7.

7. Dopuszcza się rezygnację z miejsca postojowego dla samochodów ciężarowych w przypadku, gdy przeznaczenie budynku usługowego i jego technologia nie przewidują obsługi lub wykorzystania pojazdów ciężarowych, a powierzchnia netto budynku usługowego nie przekracza 1000m<sup>2</sup>.

8. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej trzech miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych przypadających na jedną stację paliw lub na jedną stację obsługi pojazdów z zastrzeżeniem ust. 9.

9. Nakazuje się lokalizację co najmniej jednego miejsca postojowego dla autokaru przypadającego na jedną stację paliw lub na jedną stację obsługi pojazdów z zastrzeżeniem, że miejsce to może być wykorzystywane także dla samochodu ciężarowego i że nie zwiększa limitu miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych.

10. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej jednego miejsca postojowego dla motocykli na terenie P/U.

11. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc postojowych dla motocykli na terenie P/KS.

12. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej półtora miejsca do pozostawienia rowerów przypadającego na 1000m<sup>2</sup> powierzchni netto budynku techniczno-produkcyjnego lub budynku usługowego, lecz co najmniej pięciu miejsc do pozostawienia rowerów na jeden budynek techniczno-produkcyjny lub jeden budynek usługowy.

13. Nakazuje się wyznaczanie co najmniej dwóch miejsc postojowych przypadających na jedną działkę w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, jedynie wolno stojącej i bliźniaczej.

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

- 1) zasilania w ciepło z zastosowaniem do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się wskaźnikami emisji określonymi w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem paliw niskoemisyjnych, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 2;
- 2) zasilania w ciepło z zastosowaniem alternatywnych, w szczególności odnawialnych źródeł energii, traktowanych jako źródło zapewniające całkowite lub częściowe zapotrzebowanie w ciepło, z zastrzeżeniem § 15;
- 3) zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 4) wykonywania studni i ujęć wód podziemnych;
- 5) odprowadzania ścieków bytowych z terenów zabudowy 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, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 6) odprowadzania ścieków komunalnych, niebędących ściekami bytowymi i ścieków przemysłowych, z terenów zabudowy 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, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 7) odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej do wód lub do gruntu w obrębie danej działki;
- 8) odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej i terenów dróg do kanalizacji deszczowej, względnie, o ile sieci takiej brakuje do wód lub do gruntu w obrębie danej działki, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 9;
- 9) lokalizacji zbiorników retencyjnych oraz odprowadzania do nich, po uprzednim podczyszczeniu, wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) zasilania w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych poprzez sieć elektroenergetyczną, a także budowy oraz przebudowy sieci elektroenergetycznych, zgodnie ze wskazaniem gestora sieci infrastruktury elektroenergetycznej, z dopuszczeniem lokalizowania stacji transformatorowych konsumenckich oraz stacji transformatorowych gestora sieci;
- 11) przebudowy sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) wyznaczania lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych bez obowiązku zachowania linii zabudowy, z uwzględnieniem odległości określonych w przepisach odrębnych;
- 13) gospodarowania odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 14) 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) stosowania zbiorników szczelnych na ścieki wykonywanych na budowie;
    - 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 oraz sadzenia zieleni wysokiej, z zachowaniem odległości określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem dopuszczeń określonych w przepisach szczegółowych dla terenów P, P/U oraz P/KS.
  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**

§ 22. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

### **DZIAŁ III.**

#### **Przepisy Szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Tereny 1MJ, 2MJ**

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

Przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jedynie wolno stojąca i bliźniacza.

§ 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 wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0%;
- 2) wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 20%;
- 3) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 25%;
- 4) wyznacza się obowiązującą linię zabudowy, w odległości 8,0m od terenu komunikacji i transportu drogowego oznaczonego na Rysunku Planu symbolem 1KDZ z zastrzeżeniem, że odległość ta może przybierać inne wartości w odniesieniu do istniejącej zabudowy;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku Planu, w odległości nie mniejszej, niż 5m od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z zastrzeżeniem, że odległość ta może przybierać inne wartości w odniesieniu do istniejącej zabudowy;
- 6) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych.
- 7) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz z wytłaczanych elementów metalowych.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się na jednej działce zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym;
- 2) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe;
- 3) zakazuje się wykonywania podpiwniczeń;
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynoszącej 8,4m;
- 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych wynoszącej 16,00m,
- 6) nakazuje się krycie budynków dachami stromymi dwuspadowymi, symetrycznymi lub dwuspadowymi z naczółkami, symetrycznymi, o obowiązującej poziomej kalenicy i kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°;
- 7) dopuszcza się zabudowę nie więcej niż jednym budynkiem gospodarczym, w tym pełniącym funkcję garażu na jednej działce, przy czym budynek garażowy uznaje się za budynek gospodarczy;

- 8) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
- 9) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 4,80m;
- 10) zakazuje się przekraczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynku gospodarczego wynoszącej 7,00m;
- 11) dopuszcza się krycie budynków gospodarczych dachami płaskimi lub stromymi o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°, z zastrzeżeniem pkt. 12;
- 12) nakazuje się, w przypadku stosowania dachów stromych na budynkach gospodarczych, zachowanie takiej samej geometrii i kąta nachylenia połaci dachowej, jak dla istniejącego lub projektowanego budynku mieszkalnego na danej działce;
- 13) dopuszcza się wznoszenie budowli pełniących funkcję wiat garażowych, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 60m<sup>2</sup>;
- 14) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości wiat garażowych wynoszącej 4,50m;
- 15) dopuszcza się krycie wiat garażowych dachami o dowolnej geometrii.

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 2.** **Teren P**

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

1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa techniczno-produkcyjna.
2. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zabudowa usługowa, a także teren obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów.
3. Dopuszcza się łączenie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 w jednym budynku.
4. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
5. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem realizacji:
  - 1) instalacji do zgazowania, odgazowania lub upłynnienia węgla lub łupku bitumicznego lub instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej;
  - 2) instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego;
  - 3) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, z uwzględnieniem § 15;
  - 4) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych;
  - 5) instalacji do prażenia i spiekania rud żelaza;
  - 6) instalacji do produkcji mas bitumicznych;
  - 7) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest;
  - 8) instalacji do przerobu kopalin;
  - 9) wydobywania kopalin ze złoża metodą odkrywkową:
    - a) bez względu na powierzchnię obszaru górniczego;

- jeżeli dotyczy torfu lub kredy jeziornej,
  - na terenie gruntów leśnych lub w odległości nie większej niż 100 m od nich,
  - na obszarach objętych formami ochrony przyrody,
  - w odległości nie większej niż 250 m od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, pod szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na cele uzdrowiskowe, na cele rekreacyjno wypoczynkowe i na cele mieszkaniowo-usługowe,
  - jeżeli działalność będzie prowadzona z użyciem materiałów wybuchowych,
  - jeżeli w odległości nie większej niż 0,5 km od miejsca planowanego wydobywania kopalin metodą odkrywkową znajduje się inny obszar górniczy ustanowiony dla wydobywania kopalin metodą odkrywkową,
- b) z obszaru górniczego o powierzchni większej niż 2 ha lub o wydobyciu większym niż 20 000 m<sup>3</sup> na rok, innych niż wymienione w lit. a;
- 10) wydobywania kopalin ze złoża metodą podziemną lub metodą otworów wiertniczych;
  - 11) wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych;
  - 12) grzebowisk zwłok zwierzęcych;
  - 13) torów wyścigowych lub próbnych dla pojazdów mechanicznych;
  - 14) stanowisk testowania silników, turbin lub reaktorów;
  - 15) instalacji do oczyszczania ścieków, przewidzianych do obsługi nie mniej niż 400 równoważnych mieszkańców w rozumieniu przepisów odrębnych, z dopuszczeniem realizacji przedsięwzięć na zasadach określonych w ust 6;
  - 16) 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, z dopuszczeniem realizacji przedsięwzięć na zasadach określonych w ust 6;
  - 17) instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, w tym instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 18) punktów do zbierania lub przeładunku złomu;
  - 19) obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
  - 20) unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych;
  - 21) instalacji związanych z unieszkodliwianiem zasolonych wód kopalnianych;
  - 22) instalacji do uboju zwierząt;
  - 23) instalacji do produkcji tranu lub mączki rybnej;
  - 24) chowu lub hodowli zwierząt, w liczbie nie mniejszej niż 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza;
  - 25) chowu lub hodowli zwierząt, w liczbie nie mniejszej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza, jeżeli działalność ta prowadzona będzie:
    - a) w odległości mniejszej niż 100 m od terenów mieszkaniowych, innych zabudowanych z wyłączeniem cmentarzy i grzebowisk dla zwierząt, zurbanizowanych niezabudowanych i rekreacyjno-wypoczynkowych z wyłączeniem kurhanów, pomników przyrody oraz terenów zieleni nieurządzonej niezaliczonej do lasów oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, nie uwzględniając nieruchomości gospodarstwa, na którego terenie chów lub hodowla będą prowadzone,
    - b) na obszarach objętych formami ochrony przyrody;
  - 26) chowu lub hodowli obcych rodzimej faunie zwierząt, innych niż gospodarskie w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. Dopuszczeniu realizacji przedsięwzięć o jakich mowa w ust. 5, pkt 15 i pkt 16 jedynie w przypadku uzyskania zgody i na zasadach określonych przez gestora sieci;

**§ 26.** 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 60%;
- 3) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 10%, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) nakazuje się dla wyznaczonej na danej działce powierzchni biologicznie czynnej wykonanie nie mniej niż 40% nasadzeń zieleni wysokiego i średniego piętra, w tym w szczególności wykonanie na danej działce nasadzeń zieleni wysokiego piętra, w przypadku występowania, wyznaczonego na rysunku Planu obszaru obowiązujących nasadzeń zieleni wysokiej;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu;
- 6) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu P i przyległych terenów P/U lub P/KS w przypadku lokalizowania na nich łącznie obiektów budowlanych w ramach jednej inwestycji o ile podstawowym przeznaczeniem terenu będzie wyłącznie zabudowa techniczno-produkcyjna, a uzupełniającym zabudowa usługowa lub obsługa komunikacji i transportu drogowego, w tym stacje paliw i stacje obsługi pojazdów,
- 7) w przypadku, o jakim mowa w pkt. 6, dopuszcza się także takie lokalizowanie obiektów budowlanych, w tym budynków i budowli, że nie będą obowiązywać odległości zabudowy określone w przepisach odrębnych, a także że powierzchnia ich zabudowy będzie mogła być wyznaczana w dowolnej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania, do 0,0m włącznie, a także w taki sposób, że części budynku lub budowli będą mogły być lokalizowane na różnych sąsiadujących terenach o różnym sposobie użytkowania, przy czym powyższe może dotyczyć wyłącznie spośród relacji między terenami P, P/U i P/KS.
- 8) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem że odległości te nie mogą być mniejsze niż 3,0m od granic działki.

2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się budowę budynków techniczno-produkcyjnych i usługowych nie wyższych, niż o trzech kondygnacjach nadziemnych;
- 2) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków techniczno-produkcyjnych i usługowych wynoszącej 15,00m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości przewyższeń w budynkach techniczno-produkcyjnych, w przypadku technologicznej konieczności ich wykonania, wynoszącej 25,00m, z zastrzeżeniem że część przewyższona nie może obejmować więcej niż 5% dopuszczonej powierzchni zabudowy.
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów wynoszącej 12,00m;
- 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej powierzchni sprzedaży budynków usługowych wynoszącej 2000m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
- 7) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 5,80m;
- 8) nie ogranicza się szerokości elewacji frontowej budynków;
- 9) dopuszcza się krycie budynków dachami o dowolnej geometrii;
- 10) dopuszcza się wprowadzanie na połaciach dachu elementów takich jak kominy, attyki, lecz jedynie będące przedłużeniem ścian budynku;

11) nakazuje się stosowanie na elewacji budynków usługowych lub mieszczących część usługową – dla zapewnienia właściwej jakości środowiska przestrzennego – szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 30% łącznej powierzchni elewacji, wybranych spośród wymienionych:

- beton architektoniczny elewacyjny,
- cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa,
- okładziny modułowe ceramiczne,
- okładziny z kamienia naturalnego,
- okładziny z drewna naturalnego, impregnowanego, na stelażu drewnianym lub metalowym, o grubości fasadowych elementów drewnianych nie mniejszej, niż 18mm,
- okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium,
- okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej,
- okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej,
- okładziny modułowe lub systemowe szklane,

przy czym zapis powyższy dotyczy łącznej powierzchni elewacji, z wyłączeniem elewacji ulegających zakryciu w zabudowie zwartej.

12) nakazuje się w obszarze pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, uwzględnienie zasad zgodnie z zapisami § 21, ust. 2, pkt 2, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 13;

13) dopuszcza się zabudowę w granicach części pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, zlokalizowanej w obszarze dopuszczonej zabudowy, wyznaczonej przez nieprzekraczalną linię zabudowy, w przypadku skablowania i zmiany trasy linii elektroenergetycznej.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.

### **Rozdział 3. Teren P/U**

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

1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa techniczno-produkcyjna a także zabudowa usługowa usług różnych, z wyłączeniem usług handlu realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000m<sup>2</sup>;

2. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zabudowa drobnych usług i drobnego handlu, a także teren obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów.

3. Dopuszcza się, by przeznaczenia terenu, o jakich mowa w ust. 1, mogły być realizowane niezależnie, to jest odrębnie w zabudowie techniczno-produkcyjnej i usługowej, zabudowie obejmującej łącznie obie formy przeznaczenia lub zabudowie obejmującej dowolną jedną z form przeznaczenia, w jednym lub wielu budynkach.

4. Dopuszcza się łączenie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 w jednym budynku.

5. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem realizacji:

- 1) instalacji do zgazowania, odgazowania lub upłynnienia węgla lub łupku bitumicznego lub instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej;
- 2) instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego;
- 3) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, z uwzględnieniem § 15;
- 4) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych;

- 5) instalacji do prażenia i spiekania rud żelaza;
- 6) instalacji do produkcji mas bitumicznych;
- 7) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest;
- 8) instalacji do przerobu kopaliny;
- 9) wydobywania kopaliny ze złoża metodą odkrywkową:
  - a) bez względu na powierzchnię obszaru górniczego:
    - jeżeli dotyczy torfu lub kredy jeziornej,
    - na terenie gruntów leśnych lub w odległości nie większej niż 100 m od nich,
    - na obszarach objętych formami ochrony przyrody,
    - w odległości nie większej niż 250 m od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, pod szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na cele uzdrowiskowe, na cele rekreacyjno wypoczynkowe i na cele mieszkaniowo-usługowe,
    - jeżeli działalność będzie prowadzona z użyciem materiałów wybuchowych,
    - jeżeli w odległości nie większej niż 0,5 km od miejsca planowanego wydobywania kopaliny metodą odkrywkową znajduje się inny obszar górniczy ustanowiony dla wydobywania kopaliny metodą odkrywkową,
  - b) z obszaru górniczego o powierzchni większej niż 2 ha lub o wydobyciu większym niż 20 000 m<sup>3</sup> na rok, innych niż wymienione w lit. a;
- 10) wydobywania kopaliny ze złoża metodą podziemną lub metodą otworów wiertniczych;
- 11) wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych;
- 12) grzebowisk zwłok zwierzęcych;
- 13) torów wyścigowych lub próbnych dla pojazdów mechanicznych;
- 14) stanowisk testowania silników, turbin lub reaktorów;
- 15) instalacji do oczyszczania ścieków, przewidzianych do obsługi nie mniej niż 400 równoważnych mieszkańców w rozumieniu przepisów odrębnych, z dopuszczeniem realizacji przedsięwzięć na zasadach określonych w ust 7;
- 16) 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, z dopuszczeniem realizacji przedsięwzięć na zasadach określonych w ust 7;
- 17) instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, w tym instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 18) punktów do zbierania lub przeladunku złomu;
- 19) obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
- 20) unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych;
- 21) instalacji związanych z unieszkodliwianiem zasolonych wód kopalnianych;
- 22) instalacji do uboju zwierząt;
- 23) instalacji do produkcji tranu lub mączki rybnej;
- 24) chowu lub hodowli zwierząt, w liczbie nie mniejszej niż 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza;
- 25) chowu lub hodowli zwierząt, w liczbie nie mniejszej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza, jeżeli działalność ta prowadzona będzie:



a) w odległości mniejszej niż 100 m od terenów mieszkaniowych, innych zabudowanych z wyłączeniem cmentarzy i grzebowisk dla zwierząt, zurbanizowanych niezabudowanych i rekreacyjno-wypoczynkowych z wyłączeniem kurhanów, pomników przyrody oraz terenów zieleni nieurządzonej niezaliczonej do lasów oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, nie uwzględniając nieruchomości gospodarstwa, na którego terenie chów lub hodowla będą prowadzone,

b) na obszarach objętych formami ochrony przyrody;

26) chowu lub hodowli obcych rodzimej faunie zwierząt, innych niż gospodarskie w rozumieniu przepisów odrębnych.

7. Dopuszczeniu realizacji przedsięwzięć o jakich mowa w ust. 6, pkt 15 i pkt 16 jedynie w przypadku uzyskania zgody i na zasadach określonych przez gestora sieci;

**§ 28.** 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 60%;
- 3) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 10%, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) nakazuje się dla wyznaczonej na danej działce powierzchni biologicznie czynnej wykonanie nie mniej niż 40% nasadzeń zieleni wysokiego i średniego piętra;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu z zastrzeżeniem, że ograniczenie budowy budynków w liniach nieprzekraczalnych nie obejmuje wykuszy, zadaszeń, okapów, gzymsów i innych wystających elementów, jeśli ich wysięg nie sięga dalej, niż 2,0m poza wyznaczoną linię nieprzekraczalną i nie zawierają one pomieszczeń;
- 6) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu P/U i przyległych terenów P/KS lub P w przypadku lokalizowania na nich łącznie obiektów budowlanych w ramach jednej inwestycji o ile podstawowym przeznaczeniem terenu będzie wyłącznie zabudowa techniczno-produkcyjna, a uzupełniającym zabudowa usługowa lub obsługa komunikacji i transportu drogowego, w tym stacje paliw i stacje obsługi pojazdów,
- 7) w przypadku, o jakim mowa w pkt. 6, dopuszcza się także takie lokalizowanie obiektów budowlanych, w tym budynków i budowli, że nie będą obowiązywać odległości zabudowy określone w przepisach odrębnych, a także że powierzchnia ich zabudowy będzie mogła być wyznaczana w dowolnej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania, do 0,0m włącznie, a także w taki sposób, że części budynku lub budowli będą mogły być lokalizowane na różnych sąsiadujących terenach o różnym sposobie użytkowania, przy czym powyższe może dotyczyć wyłącznie spośród relacji między terenami P, P/U i P/KS.
- 8) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu P/U i przyległego terenu KDW wyłącznie dla celów realizacji infrastruktury dróg wewnętrznych, ciągów uzbrojenia podziemnego, budowli nadziemnych nie będących drogami i nie przekraczających wysokości 3,0m pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy każdego z nich z osobna nie przekracza 10,0m<sup>2</sup> w ramach jednej inwestycji, małej architektury, wyłącznie pod warunkiem zapewnienia nieograniczonego dostępu publicznego do całego terenu KDW, a także pod warunkiem, że taka forma zagospodarowania nie uniemożliwi przeprowadzania ciągów infrastruktury drogowej i podziemnej przez teren KDW,
- 9) w przypadku, o jakim mowa w pkt. 8, dopuszczeniu także takiego lokalizowania budowli wymienionych w pkt. 8, że nie będą obowiązywać odległości zabudowy określone w przepisach odrębnych, a także że powierzchnia ich zabudowy będzie mogła być wyznaczana w dowolnej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania, do 0,0m włącznie, a także w taki sposób, że części budynku lub budowli będą mogły być lokalizowane na różnych sąsiadujących terenach o różnym sposobie użytkowania, przy czym powyższe może dotyczyć wyłącznie spośród relacji między terenami P/U, P/KS i KDW,
- 10) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem że odległości te nie mogą być mniejsze niż 3,0m od granic działki.

## 2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się budowę budynków techniczno-produkcyjnych i usługowych, w tym drobnych usług i drobnego handlu, nie wyższych, niż o trzech kondygnacjach nadziemnych;
- 2) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków techniczno-produkcyjnych i usługowych wynoszącej 15,00m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków usługowych na potrzeby drobnych usług i drobnego handlu, wynoszącej 10,00m;
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości przewyższeń w budynkach techniczno-produkcyjnych, w przypadku technologicznej konieczności ich wykonania, wynoszącej 25,00m, z zastrzeżeniem że część przewyższona nie może obejmować więcej niż 5% dopuszczonej powierzchni zabudowy.
- 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów wynoszącej 12,00m;
- 6) zakazuje się przekraczania maksymalnej powierzchni sprzedaży budynków usługowych wynoszącej 2000m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
- 8) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 5,80m;
- 9) nie ogranicza się szerokości elewacji frontowej budynków;
- 10) dopuszcza się krycie budynków dachami o dowolnej geometrii;
- 11) dopuszcza się wprowadzanie na połaciach dachu elementów takich jak kominy, atyki, lecz jedynie będące przedłużeniem ścian budynku;
- 12) nakazuje się stosowanie na elewacji budynków usługowych lub mieszczących część usługową, w tym drobnych usług i drobnego handlu – dla zapewnienia właściwej jakości środowiska przestrzennego – szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 30% łącznej powierzchni elewacji, wybranych spośród wymienionych:
  - beton architektoniczny elewacyjny,
  - cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa,
  - okładziny modułowe ceramiczne,
  - okładziny z kamienia naturalnego,
  - okładziny z drewna naturalnego, impregnowanego, na stelażu drewnianym lub metalowym, o grubości fasadowych elementów drewnianych nie mniejszej, niż 18mm,
  - okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium,
  - okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej,
  - okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej,
  - okładziny modułowe lub systemowe szklane,przy czym zapis powyższy dotyczy łącznej powierzchni elewacji, z wyłączeniem elewacji ulegających zakryciu w zabudowie zwartej.
- 13) nakazuje się w obszarze pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, uwzględnienie zasad zgodnie z zapisami § 21, ust. 2, pkt 2, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 14;
- 14) dopuszcza się zabudowę w granicach części pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, zlokalizowanej w obszarze dopuszczonej zabudowy, wyznaczonej przez nieprzekraczalne linie zabudowy, w przypadku skablowania i zmiany trasy linii elektroenergetycznej.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.

#### **Rozdział 4. Teren P/KS**

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

1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa techniczno-produkcyjna, a także teren obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów.

2. Przeznaczeniem uzupełniającym terenu jest zabudowa usługowa.

3. Dopuszcza się, by przeznaczenia terenu, o jakich mowa w ust. 1, mogły być realizowane niezależnie, to jest odrębnie w zabudowie techniczno-produkcyjnej i jako teren obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów, zabudowie obejmującej łącznie obie formy przeznaczenia lub zabudowie obejmującej dowolną jedną z form przeznaczenia, w jednym lub wielu budynkach.

4. Dopuszcza się łączenie przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 w jednym budynku.

5. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem realizacji:

- 1) instalacji do zgazowania, odgazowania lub upłynnienia węgla lub łupku bitumicznego lub instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej;
- 2) instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego;
- 3) instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, z uwzględnieniem § 15;
- 4) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych;
- 5) instalacji do prażenia i spiekania rud żelaza;
- 6) instalacji do produkcji mas bitumicznych;
- 7) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest;
- 8) instalacji do przerobu kopaliny;
- 9) wydobywania kopaliny ze złoża metodą odkrywkową:
  - a) bez względu na powierzchnię obszaru górniczego:
    - jeżeli dotyczy torfu lub kredy jeziornej,
    - na terenie gruntów leśnych lub w odległości nie większej niż 100 m od nich,
    - na obszarach objętych formami ochrony przyrody,
    - w odległości nie większej niż 250 m od terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, pod szpitale i domy opieki społecznej, pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, na cele uzdrowiskowe, na cele rekreacyjno wypoczynkowe i na cele mieszkaniowo-usługowe,
    - jeżeli działalność będzie prowadzona z użyciem materiałów wybuchowych,
    - jeżeli w odległości nie większej niż 0,5 km od miejsca planowanego wydobywania kopaliny metodą odkrywkową znajduje się inny obszar górniczy ustanowiony dla wydobywania kopaliny metodą odkrywkową,
  - b) z obszaru górniczego o powierzchni większej niż 2 ha lub o wydobywaniu większym niż 20 000 m<sup>3</sup> na rok, innych niż wymienione w lit. a);
- 10) wydobywania kopaliny ze złoża metodą podziemną lub metodą otworów wiertniczych;
- 11) wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych;
- 12) grzebowisk zwłok zwierzęcych;

- 13) torów wyścigowych lub próbnych dla pojazdów mechanicznych;
- 14) stanowisk testowania silników, turbin lub reaktorów;
- 15) instalacji do oczyszczania ścieków, przewidzianych do obsługi nie mniej niż 400 równoważnych mieszkańców w rozumieniu przepisów odrębnych, z dopuszczeniem realizacji przedsięwzięć na zasadach określonych w ust 7;
- 16) 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, z dopuszczeniem realizacji przedsięwzięć na zasadach określonych w ust 7;
- 17) instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, w tym instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 18) punktów do zbierania lub przeładunku złomu;
- 19) obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
- 20) unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych;
- 21) instalacji związanych z unieszkodliwianiem zasolonych wód kopalnianych;
- 22) instalacji do uboju zwierząt;
- 23) instalacji do produkcji tranu lub mączki rybnej;
- 24) chowu lub hodowli zwierząt, w liczbie nie mniejszej niż 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza;
- 25) chowu lub hodowli zwierząt, w liczbie nie mniejszej niż 40 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza, jeżeli działalność ta prowadzona będzie:
  - a) w odległości mniejszej niż 100 m od terenów mieszkaniowych, innych zabudowanych z wyłączeniem cmentarzy i grzebowisk dla zwierząt, zurbanizowanych niezabudowanych i rekreacyjno-wypoczynkowych z wyłączeniem kurhanów, pomników przyrody oraz terenów zieleni nieurządzonej niezaliczonej do lasów oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, nie uwzględniając nieruchomości gospodarstwa, na którego terenie chów lub hodowla będą prowadzone,
  - b) na obszarach objętych formami ochrony przyrody;
- 26) chowu lub hodowli obcych rodzimej faunie zwierząt, innych niż gospodarskie w rozumieniu przepisów odrębnych.

7. Dopuszczeniu realizacji przedsięwzięć o jakich mowa w ust. 6, pkt 15 i pkt 16 jedynie w przypadku uzyskania zgody i na zasadach określonych przez gestora sieci.

8. Nakazie, w przypadku lokalizacji przedsięwzięcia polegającego na obsłudze komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów oraz konieczności wyznaczenia na tym terenie stref zagrożenia wybuchem, by cała strefa zagrożenia wybuchem mieściła się wyłącznie na terenie P/KS.

**§ 30.** 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 60%;
- 3) nakazuje się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż 10%, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) nakazuje się dla wyznaczonej na danej działce powierzchni biologicznie czynnej wykonanie nie mniej niż 40% nasadzeń zieleni wysokiego i średniego piętra;
- 5) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach wskazanych na Rysunku Planu z zastrzeżeniem, że ograniczenie budowy budynków w liniach nieprzekraczalnych nie obejmuje wykuszy,

zadaszeń, okapów, gzymsów i innych wystających elementów, jeśli ich wysięg nie sięga dalej, niż 2,0m poza wyznaczoną linię nieprzekraczalną i nie zawierają one pomieszczeń;

- 6) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu P/KS i przyległych terenów P/U lub P w przypadku lokalizowania na nich łącznie obiektów budowlanych w ramach jednej inwestycji o ile podstawowym przeznaczeniem terenu będzie wyłącznie zabudowa techniczno-produkcyjna, a uzupełniającym zabudowa usługowa lub obsługa komunikacji i transportu drogowego, w tym stacje paliw i stacje obsługi pojazdów,
- 7) w przypadku, o jakim mowa w pkt. 6, dopuszcza się także takie lokalizowanie obiektów budowlanych, w tym budynków i budowli, że nie będą obowiązywać odległości zabudowy określone w przepisach odrębnych, a także że powierzchnia ich zabudowy będzie mogła być wyznaczana w dowolnej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania, do 0,0m włącznie, a także w taki sposób, że części budynku lub budowli będą mogły być lokalizowane na różnych sąsiadujących terenach o różnym sposobie użytkowania, przy czym powyższe może dotyczyć wyłącznie spośród relacji między terenami P, P/U i P/KS,
- 8) dopuszcza się wspólne zagospodarowanie terenu P/KS i przyległego terenu KDW wyłącznie dla celów realizacji infrastruktury dróg wewnętrznych, ciągów uzbrojenia podziemnego, budowli nadziemnych nie będących drogami i nie przekraczających wysokości 3,0m pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy każdego z nich z osobna nie przekracza 10,0m<sup>2</sup> w ramach jednej inwestycji, małej architektury, wyłącznie pod warunkiem zapewnienia nieograniczonego dostępu publicznego do całego terenu KDW, a także pod warunkiem, że taka forma zagospodarowania nie uniemożliwi przeprowadzania ciągów infrastruktury drogowej i podziemnej przez teren KDW,
- 9) w przypadku, o jakim mowa w pkt. 8, dopuszczeniu także takiego lokalizowania budowli wymienionych w pkt. 8, że nie będą obowiązywać odległości zabudowy określone w przepisach odrębnych, a także że powierzchnia ich zabudowy będzie mogła być wyznaczana w dowolnej odległości od linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania, do 0,0m włącznie, a także w taki sposób, że części budynku lub budowli będą mogły być lokalizowane na różnych sąsiadujących terenach o różnym sposobie użytkowania, przy czym powyższe może dotyczyć wyłącznie spośród relacji między terenami P/U, P/KS i KDW,
- 10) dopuszcza się zachowanie pozostałych odległości zabudowy budynkami według przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem że odległości te nie mogą być mniejsze niż 3,0m od granic działki.

## 2. W ramach zabudowy:

- 1) dopuszcza się budowę budynków techniczno-produkcyjnych i usługowych nie wyższych, niż o trzech kondygnacjach nadziemnych;
- 2) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków techniczno-produkcyjnych i usługowych wynoszącej 15,00m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości przewyższeń w budynkach techniczno-produkcyjnych, w przypadku technologicznej konieczności ich wykonania, wynoszącej 25,00m, z zastrzeżeniem że część przewyższona nie może obejmować więcej niż 5% dopuszczonej powierzchni zabudowy.
- 4) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów wynoszącej 12,00m;
- 5) zakazuje się przekraczania maksymalnej powierzchni sprzedaży budynków usługowych wynoszącej 2000m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych jednokondygnacyjnych;
- 7) zakazuje się przekraczania maksymalnej wysokości budynków gospodarczych wynoszącej 5,80m;
- 8) nie ogranicza się szerokości elewacji frontowej budynków;
- 9) dopuszcza się krycie budynków dachami o dowolnej geometrii;
- 10) dopuszcza się wprowadzanie na połaciach dachu elementów takich jak kominy, attyki, lecz jedynie będące przedłużeniem ścian budynku;

11) nakazuje się stosowanie na elewacji budynków usługowych lub mieszczących część usługową – dla zapewnienia właściwej jakości środowiska przestrzennego – szlachetnych materiałów elewacyjnych w ilości nie mniejszej, niż 30% łącznej powierzchni elewacji, wybranych spośród wymienionych:

- beton architektoniczny elewacyjny,
- cegła elewacyjna, w tym cegła klinkierowa,
- okładziny modułowe ceramiczne,
- okładziny z kamienia naturalnego,
- okładziny z drewna naturalnego, impregnowanego, na stelażu drewnianym lub metalowym, o grubości fasadowych elementów drewnianych nie mniejszej, niż 18mm,
- okładziny modułowe z gładkich arkuszy aluminium,
- okładziny modułowe z gładkich arkuszy stali nierdzewnej,
- okładziny modułowe z arkuszy blachy perforowanej,
- okładziny modułowe lub systemowe szklane,

przy czym zapis powyższy dotyczy łącznej powierzchni elewacji, z wyłączeniem elewacji ulegających zakryciu w zabudowie zwartej.

12) nakazuje się w obszarze pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, uwzględnienie zasad zgodnie z zapisami § 21, ust. 2, pkt 2, z dopuszczeniem zasad określonych w pkt 13 i pkt. 14;

13) dopuszcza się zabudowę w granicach części pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, zlokalizowanej w obszarze dopuszczonej zabudowy, wyznaczonej przez nieprzekraczalną linię zabudowy, w przypadku skablowania i zmiany trasy linii elektroenergetycznej;

14) dopuszcza się zabudowę w granicach części pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15kV, w przypadku relokacji słupów linii elektroenergetycznej, zmiany przebiegu względnie skablowania, przy czym dopuszczenie to obowiązuje w zakresie umożliwiającym przez przeprowadzone zmiany przebiegu sieci elektroenergetycznej kumulatywnie.

3. W ramach działań na istniejącej zabudowie dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę pod warunkiem spełnienia ustaleń ust. 2 w odniesieniu do zabudowy.

## **Rozdział 5. Teren P/E**

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

1. Przeznaczeniem dominującym terenu jest zabudowa techniczno-produkcyjna, z zastrzeżeniem ust.3.

2. Równorzędnym przeznaczeniem dominującym terenu jest zagospodarowanie na cele infrastruktury elektroenergetycznej.

3. W ramach zabudowy techniczno-produkcyjnej dopuszcza się realizację stacji transformatorowych konsumenckich realizowanych w ramach realizacji inwestycji na przyległym terenie P.

**§ 32.** 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 wskazuje się minimalnej ani maksymalnej intensywności zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakazuje się przekraczania maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy wynoszącego 60%;
- 3) nie ustala się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) dopuszcza się budowę ogrodzenia, lecz jedynie jeśli ogrodzenie to służy zabezpieczeniu mienia lub zapewnieniu bezpieczeństwa, a wybudowane ogrodzenie zapewnia swobodny dostęp służb gestora sieci oraz służb naprawczych;

5) zakazuje się nasadzania zieleni wysokiego i średniego piętra w odległościach ochronnych dla sieci, określonych w przepisach odrębnych, a także przez gestorów sieci.

2. Dopuszcza się budowę jedynie takich budynków, w tym budynków tymczasowych i niepowiązanych trwale z gruntem, które służą realizacji obsługi infrastrukturalnej terenów i nie mają pomieszczeń na pobyt stały ludzi.

3. Nakazuje się w ramach zabudowy techniczno-produkcyjnej zachowanie określonych w Rozdziale 2 zasad zabudowy i zagospodarowania jak dla terenu P.

4. W ramach działań na istniejącej zabudowie dopuszcza się remonty, renowacje oraz przebudowy.

**§ 33.** Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Zakazuje się budowy jakichkolwiek budynków, w tym budynków tymczasowych i niepowiązanych trwale z gruntem, o ile budynki te nie są służą jedynie realizacji obsługi infrastrukturalnej terenów i nie mają pomieszczeń na pobyt stały ludzi.

2. Zakazuje się budowy pozostałych obiektów budowlanych, z wyłączeniem dróg i urządzeń drogowych, sieci infrastruktury, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się poprzeczne w stosunku do ciągów infrastruktury gminnej prowadzenie drogi w miejscach i na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci infrastruktury.

**§ 34.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Zasadnicze zasady dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określono w przepisach ogólnych.

2. Nakazuje się obowiązek uzgadniania wszelkich działań związanych z zagospodarowaniem terenu i zabudową z właściwymi gestorami sieci infrastruktury.

3. Dopuszcza się lokalizację i budowę sieci infrastruktury takich, które nie kolidują z istniejącymi sieciami infrastruktury.

4. Dopuszcza się jedynie budowę dróg służących obsłudze ciągów infrastrukturalnych.

5. Zakazuje się wyznaczania miejsc postojowych.

#### **DZIAŁ IV. Przepisy Końcowe**

**§ 35.** Na obszarze Planu, na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 22 października 2013 roku, znak pisma nr GZ.tr.057-602-521/13, przeznacza się na cele nierolnicze 0,2700 ha gruntów rolnych klasy IIIb.

**§ 36.** 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 %.

**§ 37.** Podmiot wykonujący Uchwałę.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rokietnica.

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

Przewodniczący  
Rady Gminy Rokietnica  
(-) Ryszard Lubka





Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr X/ 82 /2015  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia 29 czerwca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego obręb Kiekrz, rej. ul. Poznańskiej i Zachodniej Obwodnicy miasta Poznania.**

Na podstawie art. 20, ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.)  
Rada Gminy Rokietnica rozstrzyga, co następuje:

**§ 1**

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

**1. Treść uwagi:**

uwaga w pkt. (5) Wnoszę o zmniejszenie odległości zabudowy od łącznicy drogi krajowej do 25,0m.  
(dotyczy działki nr ewidencyjny 91/21 (obręb Nr 0003, Kiekrz))

**2. Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**3. Uzasadnienie:**

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, w tym zgodnie z wskazaniami gestora drogi ekspresowej S-11, tj. GDDKiA w Poznaniu, oraz wskazaniami w/w organu złożonymi w ramach procedury opracowania niniejszego projektu planu, minimalna odległość zabudowy dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi od drogi S-11, do której zalicza się również jej łącznicę z drogami gminnymi (w ramach węzłów drogowych) wynosi 40m.

**§ 2**

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: Przedsiębiorstwo Handlowe BA-W A s.c. Eugenia Bachorz, Roman Bachorz, w ustawowo określonym terminie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

**1. Treść uwagi:**

uwaga w pkt. (5) Wnosimy o redukcję nadmiernej odległości zabudowy od łącznicy drogi krajowej. Od drogi krajowej ustalono odległość zabudowy 40,0m, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Łącznica akumuluje ruch o innym natężeniu i innej charakterystyce, a ponadto przyległe tereny techniczno produkcyjne przesądzą o braku ryzyka występowania konfliktu przestrzennego między zakładami pracy / punktami usługowymi, a ciągiem komunikacyjnym wyprowadzającym część ruchu na drogę krajową. Uznając konieczność zachowania 40,0m odległości od drogi krajowej postulujemy przyjęcie odległości 25,0m od jednokierunkowych elementów wiążących drogę krajową z drogami gminnymi.

**2. Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**3. Uzasadnienie:**

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica, w tym zgodnie z wskazaniami gestora drogi ekspresowej S-11, tj. GDDKiA w Poznaniu, oraz wskazaniami w/w organu złożonymi w ramach procedury opracowania niniejszego projektu planu, minimalna odległość zabudowy dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi od drogi S-11, do której zalicza się również jej łącznicę z drogami gminnymi (w ramach węzłów drogowych) wynosi 40m.

**§ 3**

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: Zygmunt Paczkowski (zast. przez pełnomocnika Małdalena Paczkowska), w ustawowo określonym terminie **pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.**

**1. Treść uwagi:**

(1) Wnoszę o pominięcie w projekcie planu nieruchomości określonej jako działka nr 87 i zawężenie przedmiotu opracowania do działki nr 88 (ustalenie granicy opracowania na granicy działek nr 88 i 87), względnie określenie działki nr 87 jako drogi wewnętrznej (symbol KDW) lub terenu zabudowy techniczno-produkcyjnej (symbol P).

**Uzasadnienie:**

- a) Sprzeciwiam się w szczególności przeznaczeniu działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 87 na drogę publiczną (oznaczoną w projekcie planu symbolem 2KDZ). Działka ta wykorzystywana jest obecnie jako droga wewnętrzna na potrzeby działalności sadowniczej zlokalizowanej na działce nr 88 i jest niezbędna do prawidłowego prowadzenia owej działalności. Na działce tej poruszają się urządzenia i maszyny przeznaczone do oprysków i innych zabiegów pielęgnacji drzew. Z tego też względu działka jest ogrodzona i stanowi integralną część sadu. Właściciel zamierza w dalszym ciągu prowadzić działalność sadowniczą. Przeznaczenie działki nr 87 na drogę publiczną, a tym samym uczynienie jej docelowo ogólnodostępną, stworzy konieczność wytyczenia nowych dróg wewnętrznych na działce nr 88 i usunięcia wielu drzew
- b) Wyznaczenie drogi publicznej na działce nr 87 znacząco pogorszy warunki zagospodarowania działki nr 88, a to z uwagi na określoną jednocześnie linię zabudowy (15m od terenów komunikacji i transportu drogowego). Regulacje te oznaczają że podłużna w swoim kształcie działka nr 88 będzie wyłączona z uzasadnionego ekonomicznie zagospodarowania w pasie o szerokości 15 m i długości kilkuset metrów. Tym samym właściciel pozbawiony zostanie nie tylko własności działki nr 87, ale również możliwości pełnego wykorzystania potencjału działki nr 88, poprzez ograniczenie możliwości jej zabudowy. Tak daleko idąca ingerencja w prawo własności jest niemożliwa do zaakceptowania.
- c) postanowienia planu są całkowicie niejasne, gdy chodzi o szczegółowe regulacje dotyczące terenów 2KDZ (działka nr 87). Mianowicie § 17 ust. 2 pkt 3 uchwały dopuszcza wyznaczenie pasa drogowego na terenie 2KDZ o szerokości mniejszej niż 20,0 m, warunkowo do czasu realizacji inwestycji drogowej poza granicami Planu, zgodnie z wyznaczoną linią rozgraniczającą układu drogowego - poza granicami Planu. Skoro planowana jest realizacja inwestycji drogowej, częściowo poza granicami Planu, na działce sąsiadującej od północy z działką nr 87, to niezrozumiałym jest nieuwzględnienie w Planie owej nieruchomości sąsiedniej i całego zamierzenia drogowego. W ocenie zgłaszającego uwagi takie postanowienia planu otwierają drogę do kolejnych korekt planu w kierunku dalszego ograniczania prawa własności działki nr 88, poprzez „przesunięcie” planowanej drogi częściowo na działkę nr 88.
- d) należy stwierdzić, że wyznaczenie na obecnym etapie drogi publicznej na działce nr 87 nie ma żadnego uzasadnienia również z punktu widzenia pożądanego rozwiązań

komunikacyjnych. Wyznaczona droga prowadzić ma „w pole”, albowiem plan nie określa całościowo przebiegu drogi. W tej sytuacji zasadne jest pytanie o sens objęcia planem przedmiotowej nieruchomości, skoro postanowienia planu w tym zakresie nie artykułują żadnej kompleksowej wizji rozwiązań komunikacyjnych. W ocenie zgłaszającego uwagi taka postawa sugeruje wolę „zabezpieczenia” sobie przez Gminę praw do przedmiotowej działki „na wszelki wypadek” bez jakiegokolwiek związku całościowym planem rozwiązań transportowych.

- (2) Wnoszę o wyraźne wskazane w § 22, że tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób tymczasowy do czasu zmiany ich zagospodarowania przez uprawnionego.

*Uzasadnienie:*

Zwracam uwagę, że postanowienie § 22 projektu planu nie odpowiada dyspozycji art. 15 ust. 1 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który wymaga wyraźnego określenia w planie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów objętych planem. Stwierdzenie „nie ustala się” jest równoznaczne z odmową zastosowania powyższej normy, co oczywiście nie może być akceptowane.

- 2. Rozstrzygnięcie:** uwaga (1) nieuwzględniona  
uwaga (2) nieuwzględniona

**3. Uzasadnienie:**

uwaga (1) Pominięcie w projekcie planu działki nr 87 stanowiłoby istotne naruszenie prawa, z uwagi na fakt, że przedmiotowa działka zgodnie z uchwałą Nr XIII/107 Rady Gminy Rokietnica z 2006 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Kiekrz, rej. ul. Poznańskiej i Zachodniej Obwodnicy miasta Poznania została ujęta w granicach opracowania planu. Projekt planu sporządzono w granicach wyznaczonych w w/w uchwale. Z kolei z drugiej strony, nie można też włączyć w granice opracowania działki która to nie została ujęta w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu (tu wg uwagi, działki sąsiedniej, równoległej do działki nr 87 zlokalizowanej poza granicami opracowania). Zmiana przeznaczenia działki nr 87, z projektowanej drogi 2KDZ na drogę wewnętrzną lub teren zabudowy techniczno-produkcyjnej stała by w opozycji z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica. Droga jest kluczowym elementem systemu dróg obsługujących węzeł Starzyny i okoliczne tereny P. W pełni odzwierciedlają to zapisy Studium, a Plan jest z nimi całkowicie zgodny (*dotyczy również pkt a) i pkt d)*). Argument o pozbawieniu praw zagospodarowania jest nieprawidłowy. Dotychczas bowiem teren ten nie był inwestycyjnie aktywny – tereny upraw sadowniczych. Dopiero ustalenia Studium i w pełni z nim zgodne ustalenia Planu wprowadzają przywilej zabudowy – silnej urbanizacji, z której właściciel będzie mógł skorzystać, co wiąże się zatem z zyskiem właściciela (potencjalnym) a nie utratą wartości gruntu i jego możliwości zagospodarowania (*dotyczy pkt b)*). Droga 2KDZ, w tym działka nr 87 stanowi w Studium część drogi projektowanej o znaczeniu strategicznym dla gminy, którą to wyznacza się jako zbiorczą – klasa Z. Droga wyznaczona w aktualnym projekcie Planu stanowi minimalny przekrój drogowy niezbędny dla rozpoczęcia obsługi terenów P. Z czasem Gmina realizować będzie pełen wymiar drogi Z (dodatkowe 10 m pasa drogowego na północ od Planu). Nie ma zamiarów korygowania przebiegu drogi – to wyłącznie błędny domysł zgłaszającego uwagę (*dotyczy pkt c)*).

uwaga (2) Zarzut, wskazujący iż zapisy w planie mówiące o „nie podejmowaniu ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów” są nieprawidłowe i konieczne jest wskazanie powyższych ustaleń, należy uznać za bezpodstawny. Co prawda zgodnie z art.15 ust.2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie określa się obowiązkowo sposób i termin

tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, to powyższe zapisy reguluje się jeżeli intencją jest aby do czasu realizacji przeznaczenia „docelowego” – ustalonego w planie dany teren był zagospodarowany, urządzany i użytkowany w sposób inny niż wynika to z przeznaczenia dotychczasowego i „docelowego” przy jednoczesnym określeniu terminu funkcjonowania tej sytuacji tymczasowej. Jednocześnie zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób tymczasowego zagospodarowania. W kontekście zapisu §22 niniejszej uchwały Planu oznacza to, że nieruchomości (z uwagi na wskazanie, iż nie podejmuje się ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów) do czasu realizacji ustaleń planu może być wykorzystywana w dotychczasowy sposób.

#### § 4

Uwaga wniesiona do projektu planu przez NALEPA CAPITAL TRUST sp. z o.o., w ustawowo określonym terminie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu.

##### 1. Treść uwagi:

Nalepa Capital Trust Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu, działając poprzez Spółkę celową grupy holdingowej NALEPA CAPITAL TRUST, jako inwestor planowanej inwestycji zlokalizowanej w Rokietnicy przy ulicach Poznańskiej i Zachodniej Obwodnicy miasta Poznania, na nieruchomości opisanej, jako działka geodezyjna numer 90/22, obręb 302113\_2.0003, o powierzchni około 17783 m<sup>2</sup>, znajdującej się w jednostce planistycznej projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczonej literą P tj.: teren zabudowy techniczno-produkcyjnej.

Uprzejmie prosi o możliwości rozszerzenia możliwości inwestycyjnych i zapisów, jak i ich dostosowania w omawianej jednostce planistycznej w taki sposób, aby poza już dostępnymi możliwościami, zapisy te dodatkowo umożliwiły inwestorowi realizację następujących funkcji:

- (1) - techniczno-produkcyjnej realizowanej na powierzchni sprzedaży netto przekraczającej 2000m<sup>2</sup>
- (2) - logistycznej, składów i magazynów, wysokiego składowania realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
- (3) - usługowej, usług różnych realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
- (4) - usług handlu realizowanej na powierzchni sprzedaży netto przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
- (5) - obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów,
- (6) - usług gastronomicznych,
- (7) - usług hotelowych,
- (8) - biurowej i administracyjnej.

##### 2. Rozstrzygnięcie: uwaga (1) nieuwzględniona

uwaga (2) nieuwzględniona

uwaga (3) nieuwzględniona

uwaga (4) nieuwzględniona

uwaga (5) nieuwzględniona

uwaga (6) nieuwzględniona

uwaga (7) nieuwzględniona

uwaga (8) nieuwzględniona

##### 3. Uzasadnienie:

uwaga (1) Proponowane przeznaczenie jest z założenia niemożliwe do realizacji – zabudowy techniczno produkcyjnej nie realizuje się na powierzchni sprzedaży (tu na sprzedaży

- zaliczanej do handlu wielkopowierzchniowego, co ponadto stoi w opozycji do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica).
- uwaga (2) Proponowana funkcja, jest już dopuszczona w ustaleniach projektu planu, zgodnie z ustaleniami Studium. Funkcja logistyczna, składy i magazyny zaliczane są do dominującego przeznaczenia przedmiotowego terenu jakim jest zabudowa techniczno produkcyjna. Zgodnie z par. 13, ust. 4, pkt 1) projektu planu na przedmiotowym terenie dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 5000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 60m. Zgodnie z par. 26, ust. 1, pkt. 2 dla terenu wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 60%. Ponadto, zgodnie z par. 26, ust. 2, pkt. 2 i pkt. 3 dopuszcza się wysokość zabudowy techniczno-produkcyjnej do 15,00m, z dodatkową możliwością wykonania przewyższeń do wysokości 25,00m (w przypadku ich technologicznej konieczności wykonania i do maksymalnej powierzchni wynoszącej 5% dopuszczonej powierzchni zabudowy). Takie parametry zabudowy i zagospodarowania, w przypadku zapotrzebowania, pozwalają na realizację wskazanej zabudowy wysokiego składowania na powierzchni netto przekraczającej 2000m<sup>2</sup>. Zwraca się również uwagę na fakt, że wartość graniczna 2000m<sup>2</sup> nie występuje w prawodawstwie w odniesieniu do obiektów logistycznych bądź magazynowych, a zatem przywoływanie tej wartości jako oczekiwanej w regulacjach planu miejscowego nie jest uzasadnione (wartość ta dotyczy wyłącznie powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych).
- uwaga (3), (4), (6) i (7) Proponowane funkcje przeznaczenia terenu są niezgodne z założeniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica. Proponowane funkcje odnoszą się do możliwości realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, usług gastronomicznych i hotelowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę techniczno produkcyjną. Należy tu zauważyć, że przeznaczenie na handel wielkopowierzchniowy (powyżej 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży) można w planie miejscowym wyznaczać wyłącznie, jeśli uprzednio tereny takie zostały wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Gmina Rokietnica nie wyznaczyła takich obszarów, zatem w przypadku obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m<sup>2</sup> ich lokalizowanie na terenie Gminy nie będzie zgodne z prawem i nie może być przedmiotem regulacji prawa miejscowego (planu miejscowego) do czasu adekwatnej zmiany studium, o ile taka byłaby wola Rady Gminy.
- uwaga (5) i (8) Proponowane funkcje, są dopuszczone do realizacji w ramach ustaleń projektu planu jako przeznaczenie uzupełniające (par. 25, ust. 2 - zabudowa usługowa, a także teren obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów). Zgodnie z par. 2, pkt 9) projektu planu przeznaczenie uzupełniające to takie przeznaczenie 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. Należy podkreślić, że przeznaczenie na obsługę komunikacyjną oraz biura na wskazanym obszarze zgodnie z intencją Gminy ma służyć rozwojowi ośrodków produkcyjnych, magazynowych i związanych z silną aktywizacją gospodarczą, nie jest więc celem tej regulacji wprowadzanie autonomicznych centrów administracyjnych nie służących produkcji, badaniom lub rozwojowi względnie obszarów obsługi komunikacyjnej realizowanych w oderwaniu od obiektów techniczno-produkcyjnych.

## § 5

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: Zygmunt Paczkowski (reprezentowany przez adw. Maciej Rynkowski, Kancelaria Adwokatów „Rynkowski, Olejnik” sp. p.), w ustawowo określonym terminie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu

**1. Treść uwagi:****(1) Uwagi ogólne**

Rozwiązania planistyczne przyjęte w projekcie planu odnoszące się do funkcji terenu, jego przeznaczenia, pozostają w kolizji z potrzebami wnioskodawcy w przedmiocie zagospodarowania nieruchomością. Wnioskodawca jest przeciwny zmianie przeznaczenia działki nr ewidencyjny 88 na zabudowę techniczno-produkcyjną, przeznaczenia całości działki nr ewidencyjny 87 na drogę o klasie Z oraz części działki nr 88 na drogę o klasie L jako terenu przestrzeni publicznej.

**(2) Działka o nr ewidencyjnym 88, która znajduje się niemalże na granicy obszaru objętego projektem planu wykorzystywana jest obecnie na potrzeby działalności sadowniczej. Na działce znajdują się nasadzenia drzewne, zaś działka nr 87 stanowi integralną część działki nr 88, co dodatkowo podkreśla łączne ogrodzenie obu działek. Zgodnie z planami wnioskodawcy i jego następców prawnych działalność sadownicza będzie w dalszym ciągu kontynuowana i rozwijana. Zmiana przeznaczenia działki stanowi zatem ingerencję w dotychczasową, wieloletnią działalność wnioskodawcy. Działka nr 88, jak wskazano już wcześniej, znajduje się na granicy obszaru objętego projektami planów, sąsiaduje z obszarami rolniczymi, które nie są obszarami silnie zurbanizowanymi. Tym samym, wobec utrzymania dotychczasowego przeznaczenia gruntu nie dojdzie na obszarze tejże działki do negatywnych skutków, chociażby w postaci przekształcenia struktury gruntu, drastycznego obniżenia poziomu wód gruntowych. Nadto przeznaczenie działki nr 87 na drogę o klasie Z oraz części działki nr 88 na drogę o klasie L jako terenu przestrzeni publicznej również godzi w dotychczasową działalność prowadzoną przez wnioskodawcę. Działka nr 87 stanowi wyłączną własność wnioskodawcy - wykorzystywana jest przez wnioskodawcę posiłkowo wobec działki nr 88. Na działce nr 87 zlokalizowana jest droga wewnętrzna, która stanowi element konieczny realizowania prawidłowej gospodarki sadowniczej - nią poruszają się maszyny i urządzenia niezbędne dla wykonywania zabiegów sadowniczych. Jak podkreślono już wcześniej działki nr 87 i 88 stanowią całość gospodarczą i są ogrodzone. Przeznaczenie działki nr 87 jako terenu przestrzeni publicznej na drogę o klasie Z oraz części działki nr 88 na drogę o klasie L spowoduje ograniczenie uprawnień właściciela, nie tylko w zakresie władztwa działek, ale również w zakresie korzystania z działki nr 88 w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem. Wnioskodawca będzie zmuszony ograniczyć obszar nasadzeń drzewnych na działce nr 88, m. in. wobec konieczności wytyczenia na jej obszarze dodatkowej drogi wewnętrznej, która zastąpiłaby w swej roli działkę nr 87.****(3) Całość działki nr 87 została oznaczona jako teren komunikacji i transportu drogowego - działkę przeznaczono na drogę o klasie Z. Działanie to jest o tyle nieuzasadnione, iż prawo własności wnioskodawcy zostało naruszone w sposób nieproporcjonalny. W planie przewidziano szerokość pasa drogowego na 20 m, nie mniej jednak w zasadzie całość pasa drogowego znajdzie się na działce wnioskodawcy. Tymczasem wydzielenie terenu z przeznaczeniem na komunikację i transport drogowy winno odbyć się równomiernie kosztem działki nr 87 oraz kosztem działki nr 86/3 - poprzez uszczuplenie obu działek o podobny areal przeznaczony na drogę. Wobec faktu, iż dotychczas tylko działka nr 87 została objęta planem zagospodarowania, gmina winna przeznaczyć na drogę jedynie jej część (wobec konieczności odpowiedniego obciążenia działki nr 86/3).**

Podobnie ma się sytuacja w zakresie przeznaczenia części działki nr 88 na drogę o klasie L. W zasadzie całość pasa drogowego także w tym przypadku znajdzie się na działce wnioskodawcy. Tymczasem wydzielenie terenu z przeznaczeniem na komunikację i transport drogowy winno odbyć się równomiernie kosztem działki nr 88 oraz kosztem działki nr 96/4 - poprzez uszczuplenie obu działek o podobny areal przeznaczony na drogę. Wobec faktu, iż dotychczas tylko działka nr 88 została objęta planem zagospodarowania, gmina winna przeznaczyć na drogę mniejszą jej część wobec konieczności odpowiedniego obciążenia działki nr 96/4.



- (4) Gmina, przeznaczając tereny pod jakąkolwiek zabudowę, zobligowana jest dokonać stosownych ustaleń w zakresie właściwego skomunikowania tych terenów. Gmina winna rozważyć różne konfiguracje przebiegu drogi i wybrać sposób najmniej dolegliwy dla właścicieli działek. Brak takiego zważenia interesu gminy sprowadzającego się do wytyczenia terenu pod drogę i interesu właściciela działki może doprowadzić do uznania przez sąd administracyjny konieczności wyeliminowania takich regulacji planu. W niniejszej sprawie przebieg drogi klasy Z przewidziano przez całość ogrodzonej działki nr 87 należącej do wnioskodawcy oraz drogi klasy L przez część działki nr 88 brak zaś rozważenia kwestii czy prawa własności wnioskodawcy nie ogranicza się w sposób nadmierny i nieproporcjonalny w stosunku do innych działek. Rada gminy nie rozważyła również w sposób niebudzący wątpliwości, czy istnieje możliwość innego przeprowadzenia projektowanych dróg w taki sposób, który w jak najmniejszym stopniu ograniczałby prawo własności do przedmiotowych nieruchomości. Nie wykazano, że rozważono w trakcie procesu planistycznego opcje zaprojektowania dróg w innym miejscu tak, aby nie odbyło się to wyłącznie kosztem wnioskodawcy. Nie sposób również przyjąć, że interes ogólny przemawia za zaplanowaniem przebiegu przedmiotowych dróg przez działkę nr 87 i nr 88 co powoduje naruszenie prawa własności obu tych działek. Tymczasem nie dość, że w przedmiotowym planie przewidziano zmianę przeznaczenia terenu działki nr 88, co koliduje z działalnością wnioskodawcy, to równocześnie naruszono jego prawo własności działki nr 87 oraz części działki nr 88. Łącznie te dwa ograniczenia powodują, iż nie ma żadnych wątpliwości, iż doszło do nieuzasadnionego nadmiernego obciążenia wnioskodawcy. Nie wykazano, iż rozważone były w trakcie procesu planistycznego opcje, czy przedmiotowe drogi może być zaprojektowana w innym miejscu i czy interes ogólny w tej sprawie uzasadnia zaprojektowanie dróg nierównomiernie, wyłącznie kosztem działek skarżącego. W uzasadnieniu uchwały w sprawie miejscowego planu powinny znaleźć się przesłanki, którymi gmina kierowała się, przyjmując konkretne rozwiązania planistyczne wpływające na sposób wykonywania prawa własności przez dysponenta prawa. Takie uzasadnienie jest istotne dla ewentualnej weryfikacji uchwały przez sąd administracyjny, a doszukać się go w niniejszej sprawie nie sposób. Wnioskodawca przyznaje, iż w latach 60. ubiegłego wieku planowano utworzenie drogi publicznej na terenie działki nr 87, nie mniej jednak plany te nigdy nie zostały zrealizowane. Nadto ówczesne plany nie mają znaczenia na gruncie niniejszej sprawy.
- (5) Zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gruntów rolnych i leśnych na inne cele wiąże się z koniecznością objęcia w tymże planie wszelkich terenów rolnych i leśnych, które według postanowień studium wymagają zmiany przeznaczenia, nawet gdyby znajdowały się w różnych miejscach na terenie gminy. Zgodnie ze stanowiskiem przyjętym w doktrynie przepis ten dotyczy zwartych kompleksów nieruchomości gruntowych, które zgodnie ze studium wymagają zmiany przeznaczenia. Tereny te winny zostać uwzględnione w projekcie planu. Tym samym w przedmiotowym planie winny zostać uwzględnione wszystkie tereny rolne na obszarze miejscowości Kiekrz, jakie wymagają zmiany przeznaczenia (zgodnie z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego). Tym bardziej uzasadnione jest wskazanie w planie całości rozwiązania komunikacyjnego, w związku z którym działka nr 87 ma zostać przeznaczona na drogę klasy Z, zaś część działki nr 88 na drogę o klasie L. Nadto brak przeszkód dla uwzględnienia w projekcie działki nr 86/3 oraz 96/4, której proporcjonalne części winny zostać przeznaczone pod wskazane drogi.
- (6) Propozycje
- W związku z powyższym wnioskodawca przedstawia następujące propozycje:
1. pozostawienie w niezmienionej postaci przeznaczenia działek nr 87 oraz 88 (z uwagi na możliwość wprowadzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

- zagospodarowaniu przestrzennym), ewentualnie wskazanie nowego przeznaczenia obu działek jako terenu zabudowy techniczno-produkcyjnej;
2. w razie konieczności wyznaczenia drogi o klasie Z między działkami nr 87 i 86/3, przeznaczenie proporcjonalnych części obu działek na drogę, a tym samym przeznaczenie jedynie części działki nr 87 na drogę klasy Z, a nie jej całości;
  3. w razie konieczności wyznaczenia drogi klasy L między działkami nr 88 i 96/4, przeznaczenie proporcjonalnych części obu działek na drogę, a tym samym przeznaczenie odpowiednio mniejszej części działki nr 88 na drogę klasy L niż przewidziano to w planie.

- 2. Rozstrzygnięcie:** uwaga (1) nieuwzględniona  
uwaga (2) nieuwzględniona  
uwaga (3) nieuwzględniona  
uwaga (4) nieuwzględniona  
uwaga (5) nieuwzględniona  
uwaga (6) nieuwzględniona

**3. Uzasadnienie:**

uwaga (1) Rozwiązania przyjęte w projekcie planu muszą być i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica. Wyznaczenie odmiennego przeznaczenia byłoby niezgodne z ustaleniami tego dokumentu i stanowiłoby istotne naruszenie prawa.

W opozycji z ustaleniami obowiązującego Studium byłby zatem:

- brak wyznaczenia na terenie działki nr 88 podstawowej funkcji jaką jest zabudowa techniczno produkcyjna.

- brak wyznaczenia drogi 2KDZ, której część projektowana jest na działce nr 87 i 88 - droga jest kluczowym elementem systemu komunikacyjnego obsługującego węzeł Starzyny i okoliczne tereny aktywizacji gospodarczej, a jako droga klasy zbiorczej w szerszym ujęciu ma również (w momencie jej pełnej realizacji) obsługiwać okoliczne tereny zurbanizowane.

Ponadto, wyznaczony na części działki nr 88 fragment drogi 1KDL stanowi istotny element szkieletu komunikacyjnego, niezbędnego dla obsługi projektowanego w tym rejonie kompleksu parku technologicznego.

Polityka przestrzenna realizowana na szczeblu gminnym zakłada odciążenie cennych gruntów rolnych położonych na północy Gminy i wykorzystanie potencjału węzła komunikacyjnego w celu zbudowania perspektywicznego obszaru stanowiącego gospodarcze zaplecze Gminy o strategicznym znaczeniu. Plany te były komunikowane społecznie na etapie sporządzania studium i obecne rozwiązanie planistyczne jest tego konsekwentnym rozwinięciem. Jest zatem wyrazem działań realizujących interes publiczny – lokalnej społeczności, na rzecz której za pośrednictwem wzmocnienia budżetu Gminy ma zbudować trwałe oparcie zarówno w aspekcie finansowym, jak i związanym z kształtowaniem miejsc pracy. Ten cel samorządu, jawny od co najmniej 2010 roku, nie może być podporządkowany partykularnemu interesowi jednostki, gdyż w ocenie całokształtu rozwiązań planistycznych należy brać pod uwagę docelowe funkcjonowanie całego kompleksu terenowego. Produkcja sadownicza na tym obszarze może być kontynuowana, ale nie jest zgodna z ustalonymi kierunkami zagospodarowania i ta forma użytkowania traktowana musi być jako warunkowa – dopuszczona do czasu realizacji przeznaczenia zdefiniowanego w studium. Droga jest przygotowaniem tego procesu i jest kluczowym czynnikiem, by dalekosiężne plany Gminy mogły się ziścić.

uwaga (2) Jak wskazano w uzasadnieniu do uwagi nr 1, rozwiązania przyjęte w projekcie planu muszą i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica. Przeznaczenie przedmiotowych jak i okolicznych



terenów pod aktywizację gospodarczą jest zgodne z polityką przestrzenną gminy, którą determinuje bliskość przebiegu drogi ekspresowej S-11 i równie bliskie położenie węzła drogowego tejże trasy. Argument wskazujący na ingerencję w dotychczasową działalność Wnioskodawcy jest nieprawidłowy. Ustalenia Planu wprowadzają przywilej zabudowy – silnej urbanizacji, z której właściciel będzie mógł skorzystać, co wiąże się zatem z zyskiem właściciela (potencjalnym) a nie utratą możliwości dotychczasowego utrzymania przeznaczenia. Jednocześnie wskazuje się że zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób tymczasowego zagospodarowania. W przedmiotowym przypadku nie ustalono w planie innego sposobu tymczasowego zagospodarowania.

Podkreślić warto, że z działki objętej uprawnami sadowniczymi plan zabiera obecnie pas szerokości 2,0m, co trudno uznać za znaczący uszczerbek dla upraw. Podnoszenie argumentu o potrzebie wytyczenia nowej drogi może być jedynie częściowo słuszne, gdyż do realizacji takiego zamierzenia nie będzie potrzebny pas dotychczas użytkowanej drogi wewnętrznej o szerokości 8,0m – wystarczający jest pas techniczny szerokości 4,0m, a 6,0m (w tym 2,0m o jakich mowa wyżej) to komfortowy pas techniczny, jaki służyć może z powodzeniem dla przejazdu sprzętu ciężkiego, sprzętu służącego do pielęgnacji sadowniczej itd. Podsumowując, projekt planu brał pod uwagę rozliczne możliwości pogodzenia interesu publicznego z interesem prywatnym i analizy te obejmowały również kwestie technicznego użytkowania, pozostałego po wyznaczeniu drogi, obszaru sadowniczego. Gdyby liczyć pas szerokości 2,0m to uszczerbek na terenach sadowniczych Wnioskodawcy wyniósłby ok. 2-3% działek przeznaczonych pod te uprawy, a gdyby ten pas zdefiniować jako 6,0m szerokości, wówczas byłoby to 5-6% całkowitej powierzchni przeznaczonej pod uprawy sadownicze. Trudno zatem wskazywać, by działanie realizujące umocowane w studium zamierzenia polityki przestrzennej naruszały istotnie możliwość korzystania i użytkowania przez Wnioskodawcę z dotychczasowej formuły funkcjonowania terenu.

- uwaga (3) Wskazanie, iż gmina winna przeznaczyć pod drogę proporcjonalnie część działki jednego właściciela i część działki drugiego jest nieuzasadnione. Nie ma podstaw prawnych ku temu, aby taki podział był wykonywany. Co prawda może on nastąpić, jednak niewątpliwie przypadki takie powinny być rozpatrywane indywidualnie, a czynnikami mogącymi mieć wpływ na dane rozwiązania powinny być przede wszystkim lokalne uwarunkowania przestrzenne, plany gminy co do możliwości i zamiarów inwestycyjnych w zakresie infrastruktury drogowej, czy w końcu istniejące podziały, klasyfikacje i własności gruntów. Należy jednak zauważyć, że w przypadku drogi 2KDZ, wnoszący uwagę nietrafnie wskazał, że całość pasa drogowego, szerokości 20m, znajduje się na jego działce (działkach). Zgodnie z projektem planu w granicach obszaru opracowania został wyznaczony teren drogi 2KDZ o szerokości 10m i zlokalizowany jest on na części działki nr 87 (tu również wyznaczono fragment drogi 1KDZ) i części działki nr 88. Zgodnie z wskazaniem na rysunku planu na zlokalizowanej poza granicami opracowania działce nr 86/3 (w ramach oznaczenia o charakterze informacyjnym) wskazano docelową linię rozgraniczającą układu drogowego, która informuje o planowanej, docelowej szerokości drogi. W granicach działki 86/3 szerokość planowanej drogi wynosi podobnie, jak na terenie 2KDZ, 10m. Ustalenia projektu planu, zgodnie z przepisami prawa, nie mogą wychodzić poza zakres jego opracowania, zatem nie mogą również usankcjonować prawnie części drogi na terenie działki znajdującej się poza granicami planu (86/3). Zgodnie jednak z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy docelowo realizacja takiego układu komunikacyjnego ma mieć miejsce – co jak wskazano wcześniej, informacyjnie oznaczono na rysunku planu. Faktem jest natomiast, że w przypadku drogi 1KDL cała jej 12m

szerokość została wyznaczona w granicach działki nr 88. W tym przypadku jednak taki podział gdzie część drogi, w jej szerokości znajdowałaby się w granicach jednej, a część w granicach drugiej i znajdującej się poza granicami planu działki, tworzyłby niedopuszczalną sytuację wyznaczenia drogi o szerokości 6m (przy podziale na dwie równe części). I tak jak w przypadku drogi 2KDZ gdzie realizacja obsługi komunikacyjnej na terenie o szerokości 10m (docelowo 20m) jest możliwa, tak już w przypadku drogi o szerokości 6m jest w przypadku konieczności obsługi terenów aktywnych gospodarczo (ruch pojazdów ciężkich – ciągniki siodłowe z naczepami) niemożliwa do realizacji.

Wnioskodawca pragnąłby tu powołać się na zasadę solidarnego i zrównoważonego obciążania właścicieli skutkami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Temu działaniu służyło jednak podzielenie realizacji planistycznego drogi o szerokości 20,0m na dwa etapy, z których pierwszy realizowany jest obecnie, a drugi będzie realizowany z chwilą wywołania planu miejscowego dla terenów położonych na północ od objętych aktualną procedurą. Celem rozwiązań planistycznych jest zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania terenów i stworzenie racjonalnych form zagospodarowania. Nie sposób jednak mówić o racjonalnych formach realizacji drogi publicznej w pasie terenu węższym, niż 10,0m, gdyż dodatkowo byłoby to niezgodne z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie. Realizacja postulatu Wnioskodawcy byłaby więc nie tylko nielogiczna, ale i sprzeczna z prawem i zasadami kształtowania bezpiecznego środowiska przestrzennego.

uwaga (4) Zaznacza się że gmina sporządzając projekt planu dokonała stosownych ustaleń w zakresie obsługi komunikacyjnej i rozważyła alternatywne rozwiązania przebiegów dróg na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym brano pod uwagę sposób funkcjonowania terenów w skali całej Gminy, możliwości przeprowadzenia drogi zbiorczej (klasa Z) przez rzeczony teren, to jest między innymi przez działkę Wnioskodawcy. Wzięto też pod uwagę przeprowadzenie (co prawda nie wskazanej w studium – niższa ranga) drogi klasy L, która jednak ma istotne znaczenie w kwestii obsługi komunikacyjnej tych terenów. Plan miejscowy korzysta z tych analiz, ale nie dysponuje mechanizmami kontestowania skutków, jakie zawarto w studium. Ponadto stwierdzić należy, że w toku opracowywania planu miejscowego poddano analizie zasadność przyjętych rozwiązań planistycznych (także tych ze studium) i uznano je za optymalne. Droga tam, gdzie to możliwe, poprowadzona została po granicach własności działek ale także z uwzględnieniem konfiguracji terenu (rzędne), możliwości realizacji przedsięwzięcia drogowego, kwestii ewentualnych wykupów, sposobów racjonalnego łączenia z drogami istniejącymi i pod co najmniej kilkoma innymi względami – z zastosowaniem analizy wielokryterialnej. Plan miejscowy nie ma prawa dokonywać samodzielnych, niezależnych od kształtu studium spekulacji na temat trajektorii potencjalnych dróg – strategiczne drogi wyznacza się bowiem właśnie w studium. Stąd nie widzi się uzasadnienia dla przedstawiania jakichkolwiek analiz alternatywnych rozwiązań, które – w świetle potrzeby zapewnienia zgodności ze studium byłyby całkowicie jałowe. Zatem wskazanie, że brak takiego zapisu może być podstawą zakwestionowania ważności uchwały przez organ nadzorczy jest nietrafne.

uwaga (5) Wskazuje się, że wnoszący uwagę błędnie interpretuje zapisy art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapis nakazuje konieczność sporządzenia planu miejscowego dla całego terenu, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, lecz wyłącznie jeżeli teren taki został wyznaczony w studium (zgodnie z art. 10 ust. 2, pkt. 19). Wskazuje się, że w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica takie tereny nie zostały wyznaczone, zatem przedmiotowy zapis nie ma zastosowania. Błędny też jest wskazanie, że należy sporządzić plan obejmujący tereny rolne i leśne, które znajdują się „w różnych miejscach

na terenie gminy" czy też „wszystkie tereny rolne na obszarze miejscowości Kiekrz”. Informuje się, że plan miejscowy sporządza się w granicach wyznaczonych w uchwale o przystąpieniu do jego sporządzenia i jak wskazano wcześniej ustalenia projektu planu, zgodnie z przepisami prawa, nie mogą wychodzić poza zakres jego opracowania, zatem nie mogą również odnosić się do gruntów rolnych znajdujących się poza jego granicami, na co wskazuje wnoszący uwagę.

- uwaga (6) 1. utrzymuje się projektowane przeznaczenie (nie pozostawia się go w dotychczasowej niezmienionej postaci – tereny rolne/sady - o co się wnioskuje wnoszący uwagę) - wyjaśnienie tożsame jak w uzasadnieniu do uwagi nr 1 i 2.  
2. Docelowo taki podział jest już wyznaczony - wyjaśnienie tożsame jak w uzasadnieniu do uwagi nr 2 i 3.  
3. Utrzymuje się projektowany przebieg drogi - wyjaśnienie tożsame jak w uzasadnieniu do uwagi nr 2 i 3.

## § 6

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: Gérard Daqomo Adwokat Sądowy, w imieniu: Małdalena Paczkowska (na podstawie udzielonego pełnomocnictwa), w ustawowo określonym terminie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu

### 1. Treść uwagi:

*/Treść uwagi przetłumaczona z języka francuskiego przez tłumacza przysięgłego/*

Szanowni Państwo, Zwracam się w charakterze radcy prawnego Pani M (...) P (...), która wniosła do Państwa odwołanie. Potwierdzam niniejszym stanowisko mojej klientki, która kwestionuje plan zagospodarowania przestrzennego dotyczący obrębu Kiekrz, a w szczególności przebieg drogi publicznej. W planie tym przeprowadzona droga zachodzi w całości (to znaczy 20 metrów) na działkę K-05P3 (2KDZ.87 i 88). Pani P (...) wnosi sprzeciw i prosi, aby poprowadzenie drogi przebiegało zgodnie z wcześniejszym Planem, podzielone na działki K-05P3 i K-04P3 (to znaczy 10 metrów na każdej z działek). Łączę wyrazy szacunku.

### 2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

### 3. Uzasadnienie:

Należy zauważyć że, wnoszący uwagę nie trafnie wskazał, że całość pasa drogowego, szerokości 20m, znajduje się na działkach 87 i 88. Zgodnie z projektem planu w granicach obszaru opracowania został wyznaczony teren drogi 2KDZ o szerokości 10m i zlokalizowany jest on na części działki nr 87 i części działki nr 88. Zgodnie z wskazaniem na rysunku planu na zlokalizowanej poza granicami opracowania działce nr 86/3 (w ramach oznaczenia o charakterze informacyjnym) wskazano docelową linię rozgraniczającą układu drogowego, która informuje o planowanej, docelowej szerokości drogi. W granicach działki 86/3 szerokość planowanej drogi wynosi podobnie, jak na terenie 2KDZ 10m. Ustalenia projektu planu, zgodnie z przepisami prawa, nie mogą wychodzić poza zakres jego opracowania, zatem nie mogą również usankcjonować prawnie części drogi na terenie działki znajdującej się poza granicami planu (86/3). Zgodnie jednak z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy docelowo realizacja takiego układu komunikacyjnego ma mieć miejsce – co jak wskazano wcześniej, informacyjnie oznaczono na rysunku planu.

Ponadto należy zauważyć, że wnoszący uwagę wnosi o poprowadzenie drogi zgodnie z wcześniejszym Planem. Postulat ten nie może być jednak zrealizowany, gdyż przedmiotowa droga od początku procedury planistycznej nie zmieniła swojego przebiegu, zatem nie było takiej wersji planu który został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania, a dalej wyłożenia do publicznego wglądu, w którym omawiana droga miała inny przebieg.

Należy również dodać, że terenu tego nie obejmuje na chwilę obecną miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

## § 7

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: Mirosława Paczkowską (reprezentowana przez Magdalena Paczkowską), w ustawowo określonym terminie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu

### 1. Treść uwagi:

- (1) Fundamentalnym argumentem podważającym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest brak zgodności z obowiązującym Studium. Zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica droga publiczna przeprowadzona jest od ul. Poznańskiej docelowo do ronda ul. Gołęcińskiej tworząc w ten sposób całościowo rozwiązanie komunikacyjne. Natomiast w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona droga publiczna 2KDZ docelowo prowadzi donikąd. Dlatego projekt planu jest sprzeczny z obowiązującymi ustaleniami Studium. Gmina Rokietnica nie ma prawa wyznaczać drogi publicznej w miejscowym planie nie uwzględniając całego zamierzenia układu komunikacyjnego – bowiem droga publiczna musi mieć punkt docelowy, którego w projekcie planu brak. Mając na uwadze interes własny jak i publiczny sprzeciwiam się wytyczeniu drogi publicznej (2KDZ) w projekcie planu ze względu na niezgodności z wcześniejszymi ustaleniami Studium. Wyznaczenie drogi publicznej na obecnym etapie także nie ma w tym przypadku żadnego uzasadnienia interesu publicznego, gdyż droga 2KDZ nie ma całościowego układu komunikacyjnego.
- (2) Należy wskazać, że działka nr 87 służy wewnętrznej komunikacji obsługującej teren sadowniczy – jest integralną częścią, co poświadcza jednocześnie jednolite ogrodzenie terenu tych działek. Wnioskodawca nie ma zamiaru zmieniać profilu działalności tylko ze względu na ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nadto nie ma wytycznych przepisów, aby wnioskodawca był zobligowany do zmiany profilu działalności. Dlatego też wyznaczenie w projekcie planu drogi publicznej na działce nr 87 bez uwzględnienia całego układu komunikacyjnego jest bezzasadne.
- (3) Nie do przyjęcia są także ustalenia projektu planu, jeśli chodzi o szerokość przeprowadzenia drogi publicznej na działce nr 87. Ustalenia te obejmują przeprowadzenie drogi 2KDZ wyłącznie kosztem jednego właściciela. Błędne mniemanie, że wnioskodawca uzna za prawdę zapewnienia, że działka sąsiednia 86/3 (w ramach oznaczenia o charakterze informacyjnym) zostanie w perspektywie przeznaczona na drogę o szerokości 10 metrów. Mianowicie, po pierwsze, jak wskazano działka nr 86/3 nie jest objęta w granicach opracowania planu, a jej charakter informacyjny oznacza, że nie stanowi ustaleń planu. Tak więc uwzględnienie działki nr 86/3 w ramach oznaczenia o charakterze informacyjnym jest bezużyteczne, bowiem nie ma żadnych przepisów wiążących przeprowadzenie pasa drogowego na działce 86/3. A jedynie wprowadza celową dezinformację opinii publicznej i odwrócenie uwagi od zasadniczej kwestii jaką jest nadmierne łamanie prawa w uchwalonym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica. Bo jak można wytyczyć drogę publiczną o szerokości 20 metrów obciążając tylko jednego właściciela, w sytuacji możliwości wytyczenia drogi w sposób równomierny? Bez względu na to czy wnioskodawca o wcześniejszych ustaleniach Studium był zaznajomiony, czy nie – nie ma podstaw prawnych upoważniających Gminę Rokietnica do wyznaczenia drogi publicznej kosztem jednego właściciela. Dlatego należy odróżnić prawo od prawa fikcyjnego, co sprowadza zarządzenie do sprawiedliwości.
- (4) W związku z powyższym wnoszę, aby przeprowadzenie drogi publicznej przebiegało zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica obejmujące całe zamierzenie komunikacyjne. Ponadto wnoszę o konieczność dokonania zmiany w Studium, przestrzegając w ten sposób solidarnego

obciążenia równomiernie obu właścicieli gruntów graniczących ze sobą (K-04P3 i K-05P3) – to znaczy 10 metrów z działki nr 86/3 i 10 metrów z działki nr 87. Proszę o przeanalizowanie powyższej propozycji, dla utrzymania porządku prawnego i określonego ład moralnego – w społeczeństwie konieczne są wartości stanowiące fundament porozumienia i działania społecznego, przyczyniając się do wzajemnego zbudowania.

- 2. Rozstrzygnięcie:** uwaga (1) nieuwzględniona  
uwaga (2) nieuwzględniona  
uwaga (3) nieuwzględniona  
uwaga (4) nieuwzględniona

**3. Uzasadnienie:**

- uwaga (1) Rozwiązania przyjęte w projekcie planu muszą być i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica. Rozwiązanie komunikacyjne ujęte w Studium, o jakim pisze wnoszący uwagę, tj. „droga publiczna przeprowadzona od ul. Poznańskiej docelowo do ronda ul. Gołęcińskiej” jest ujęta w projekcie planu w części w której przebiega w jego granicach. Wskazuje się, że plan miejscowy sporządza się w granicach wyznaczonych w uchwale o przystąpieniu do jego sporządzenia, zatem nie może on obejmować terenów zlokalizowanych poza jego granicami, a w przedmiotowym przypadku nie może obejmować tych fragmentów wyznaczonej w Studium projektowanej drogi, które przebiegają na terenach nie objętych projektem planu. Jednocześnie wskazuje się, że gmina realizując swoją wyrażoną w Studium politykę przestrzenną, przeprowadza obecnie procedurę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy obszarem planu do którego złożono niniejszą uwagę a ul. Gołęcińską (projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Kiekrz, rejon Zachodniej obwodnicy miasta Poznania). W projekcie tym ujęty został odcinek drogi stanowiący kontynuację układu komunikacyjnego wyznaczonego w niniejszym projekcie planu, by w ten sposób, spełniając postulaty Studium połączyć ul. Poznańską z ul. Gołęcińską.
- uwaga (2) Ustalone w Planie przeznaczenie przedmiotowych terenów (aktywizacja gospodarcza, droga zbiorcza) jest zgodne z założeniami Studium. Plan wprowadza przywilej zabudowy – silnej urbanizacji, z której właściciel będzie mógł skorzystać, co wiąże się zatem z zyskiem właściciela (potencjalnym) a nie utratą możliwości dotychczasowego utrzymania przeznaczenia. Jednocześnie wskazuje się że zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób tymczasowego zagospodarowania. W przedmiotowym przypadku nie ustalono innego sposobu tymczasowego zagospodarowania. Wskazać należy zatem, że plan nie obliuguje zgłaszającego uwagę „do zmiany profilu działalności”. W stosunku do uwagi wskazującej za bezzasadne „wyznaczenie w projekcie planu drogi publicznej na działce nr 87 bez uwzględnienia całego układu komunikacyjnego” jako uzasadnienie wskazuje się na odwołanie do uzasadnienia wskazanego w pkt. 1 uwagi.
- uwaga (3) Należy zauważyć że, wnoszący uwagę nie trafnie wskazał, że całość pasa drogowego, szerokości 20m, została wyznaczona na jego działce (działkach). Zgodnie z projektem planu w granicach obszaru opracowania został wyznaczony teren drogi 2KDZ o szerokości 10m i zlokalizowany jest on na części działki nr 87 i części działki nr 88. Zgodnie z wskazaniem na rysunku planu na zlokalizowanej poza granicami opracowania działce nr 86/3 (w ramach oznaczenia o charakterze informacyjnym) wskazano docelową linię rozgraniczającą układu drogowego, która informuje o planowanej, docelowej szerokości drogi. W granicach działki 86/3 szerokość planowanej drogi wynosi podobnie, jak na



terenie 2KDZ 10m. Ustalenia projektu planu, zgodnie z przepisami prawa, nie mogą wychodzić poza zakres jego opracowania, zatem nie mogą również usankcjonować prawnie części drogi na terenie działki znajdującej się poza granicami planu (86/3). Zgodnie jednak z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy docelowo realizacja takiego układu komunikacyjnego ma mieć miejsce – co jak wskazano wcześniej, informacyjnie oznaczono na rysunku planu. Takie założenie jest zgodne z założeniami Studium, które zakłada docelowo realizację drogi klasy zbiorczej o szerokości 20m.

uwaga (4) Jak wskazano w uzasadnieniu do pkt. 1 uwagi kwestionowana droga jest ujęta w projekcie planu w części w której przebiega w jego granicach, a plan miejscowy nie może obejmować terenów zlokalizowanych poza jego granicami, a w przedmiotowym przypadku nie może obejmować tych fragmentów wyznaczonej w Studium projektowanej drogi, które przebiegają na terenach nie objętych projektem planu. Ponownie wskazuje się również, że obecnie opracowywany jest plan miejscowy dla terenu sąsiedniego, w którym ujęty został odcinek drogi stanowiący kontynuację układu komunikacyjnego wyznaczonego w niniejszym projekcie planu, by w ten sposób, spełniając postulaty Studium połączyć ul. Poznańską z ul. Gołęcińską. Z kolei wniosek o dokonanie zmiany Studium nie może zostać rozpatrzony, gdyż dotyczy dokumentu nie objętego niniejszą procedurą, tj. procedurą uchwalania planu miejscowego. Jednak, wskazuje się że zapisy obecnie obowiązującego Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego, rozdział 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, podrozdział 5.1. Ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjno-transportowego) opisują szczegółowo zasady wyznaczania projektowanych w Studium dróg, w tym „projektowanych dróg strategicznych” do których zaliczana jest droga kwestionowana przez wnoszącego uwagę. Zapisy Studium wskazują że dla dróg tych: „Określa się szerokość pasa terenu rezerwowanego na nie mniej, niż 50,0m i nie więcej, niż 100,0m, to jest odpowiednio po 25,0m do 50,0m od osi przebiegu drogi wyznaczonego na rysunku Studium”. Zatem wskazany na rysunku Studium przebieg drogi może być wyznaczany w innych, lecz zgodnych z powyższą zasadą miejscach. Z tej możliwości skorzystano w Planie miejscowym przesuwając oś drogi w stosunku do jej osi wyznaczonej na rysunku Studium o 10m.

## § 8

Uwaga wniesiona do projektu planu przez NALEPA CAPITAL TRUST sp. z o.o., w ustawowo określonym terminie **trzeciego wyłożenia** do publicznego wglądu.

### 1. Treść uwagi:

Nalepa Capital Trust Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu, działając poprzez Spółkę celową grupy holdingowej NALEPA CAPITAL TRUST, jako inwestor planowanej inwestycji zlokalizowanej w Rokietnicy przy ulicach Poznańskiej i Zachodniej Obwodnicy miasta Poznania, na nieruchomości opisanej, jako działka geodezyjna numer 90/22, obręb 302113\_2.0003, znajdującej się w jednostce planistycznej projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczonej literą P tj.: teren zabudowy techniczno-produkcyjnej.

Uprzejmie prosi o możliwości rozszerzenia możliwości inwestycyjnych i zapisów, jak i ich dostosowania w omawianej jednostce planistycznej w taki sposób, aby poza już dostępnymi możliwościami, zapisy te dodatkowo umożliwiały inwestorowi realizację następujących funkcji:

- (1) - techniczno-produkcyjnej realizowanej na powierzchni sprzedaży netto przekraczającej 2000m<sup>2</sup>
- (2) - logistycznej, składów i magazynów, wysokiego składowania realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
- (3) - usługowej, usług różnych realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,

- (4) - usług handlu realizowanej na powierzchni sprzedaży netto przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
- (5) - obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów,
- (6) - usług gastronomicznych,
- (7) - usług hotelowych,
- (8) - biurowej i administracyjnej.

- 2. Rozstrzygnięcie:** uwaga (1) nieuwzględniona  
uwaga (2) nieuwzględniona  
uwaga (3) nieuwzględniona  
uwaga (4) nieuwzględniona  
uwaga (5) nieuwzględniona  
uwaga (6) nieuwzględniona  
uwaga (7) nieuwzględniona  
uwaga (8) nieuwzględniona

**3. Uzasadnienie:**

- uwaga (1) Proponowane przeznaczenie jest z założenia niemożliwe do realizacji – zabudowy techniczno produkcyjnej nie realizuje się na powierzchni sprzedaży (tu na sprzedaży zaliczanej do handlu wielkopowierzchniowego, co ponadto stoi w opozycji do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica).
- uwaga (2) Proponowana funkcja, jest już dopuszczona w ustaleniach projektu planu, zgodnie z ustaleniami Studium. Funkcja logistyczna, składy i magazyny zaliczane są do dominującego przeznaczenia przedmiotowego terenu jakim jest zabudowa techniczno produkcyjna. Zgodnie z par. 13, ust. 4, pkt 1) projektu planu na przedmiotowym terenie dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 5000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 60m. Zgodnie z par. 26, ust. 1, pkt. 2 dla terenu wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 60%. Ponadto, zgodnie z par. 26, ust. 2, pkt. 2 i pkt. 3 dopuszcza się wysokość zabudowy techniczno-produkcyjnej do 15,00m, z dodatkową możliwością wykonania przewyższeń do wysokości 25,00m (w przypadku ich technologicznej konieczności wykonania i do maksymalnej powierzchni wynoszącej 5% dopuszczonej powierzchni zabudowy). Takie parametry zabudowy i zagospodarowania, w przypadku zapotrzebowania, pozwalają na realizację wskazanej zabudowy wysokiego składowania na powierzchni netto przekraczającej 2000m<sup>2</sup>. Zwraca się również uwagę na fakt, że wartość graniczna 2000m<sup>2</sup> nie występuje w prawodawstwie w odniesieniu do obiektów logistycznych bądź magazynowych, a zatem przywoływanie tej wartości jako oczekiwanej w regulacjach planu miejscowego nie jest uzasadnione (wartość ta dotyczy wyłącznie powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych).
- uwaga (3), (4), (6) i (7) Proponowane funkcje przeznaczenia terenu są niezgodne z założeniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica. Proponowane funkcje odnoszą się do możliwości realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, usług gastronomicznych i hotelowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę techniczno produkcyjną. Należy tu zauważyć, że przeznaczenie na handel wielkopowierzchniowy (powyżej 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży) można w planie miejscowym wyznaczać wyłącznie, jeśli uprzednio tereny takie zostały wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Gmina Rokietnica nie wyznaczyła takich obszarów, zatem w przypadku obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m<sup>2</sup> ich lokalizowanie na terenie Gminy nie będzie zgodne z prawem i nie może być przedmiotem regulacji prawa miejscowego (planu miejscowego) do czasu adekwatnej zmiany studium, o ile taka byłaby wola Rady Gminy.
- uwaga (5) i (8) Proponowane funkcje, są dopuszczone do realizacji w ramach ustaleń projektu planu jako przeznaczenie uzupełniające (par. 25, ust. 2 - zabudowa usługowa, a także teren

obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów). Zgodnie z par. 2, pkt 9) projektu planu przeznaczenie uzupełniające to takie przeznaczenie 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. Należy podkreślić, że przeznaczenie na obsługę komunikacyjną oraz biura na wskazanym obszarze zgodnie z intencją Gminy ma służyć rozwojowi ośrodków produkcyjnych, magazynowych i związanych z silną aktywizacją gospodarczą, nie jest więc celem tej regulacji wprowadzanie autonomicznych centrów administracyjnych nie służących produkcji, badaniom lub rozwojowi względnie obszarów obsługi komunikacyjnej realizowanych w oderwaniu od obiektów techniczno-produkcyjnych.

## § 9

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: Zygmunta Paczkowskiego (reprezentowany przez adw. Macieja Rynkowskiego, Kancelaria Adwokatów „Rynkowski, Olejnik” sp. p.), w ustawowo określonym terminie trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu

### 1. Treść uwagi:

#### Uwagi ogólne

Rozwiązania planistyczne przyjęte w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego obręb Kiekrz, rej. Ul. Poznańskiej i zachodniej obwodnicy Poznania pozostają w kolizji ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica oraz bezpodstawnie obciążają właścicieli nieruchomości skutkami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w sposób nierównomierny.

#### Uwagi szczegółowe

Jak wynika z treści art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 oraz art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica.

Precyzyjnie relację studium do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrazuje ugruntowane orzecznictwo sądów administracyjnych. „Zestawiając treść art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) należy stwierdzić, że inne są zakresy przedmiotowe studium oraz planu miejscowego. W studium winny zostać określone uwarunkowania odnoszące się do zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 1), którymi są niezawierające ustaleń dane dotyczące spraw związanych z polityką przestrzenną oraz dane wynikające z przepisów prawnych. Wymagana przepisem art. 20 ust. 1 ustawy zgodność planu ze studium nie może więc polegać na zgodności dosłownej. Nie wszystkie ustalenia studium mogą zostać wprost przeniesione do postanowień planu miejscowego, znajdując w nim swoje odzwierciedlenie, z drugiej zaś strony plan miejscowy może zawierać regulacje pominięte w studium, jednakże w konsekwencji precyzuje założenia o charakterze ogólnym (wyrok wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Łodzi z dnia 6 marca 2012 r. II SA.Łd1001/11).

Nadto, jak słusznie zauważył Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 27 września 2007 r. w sprawie II OSK1028/07, stopień zawiązania miejscowego planu ustaleniami studium jest uzależniony od szczegółowości zapisów tego ostatniego aktu i w związku z tym może być silniejszy lub słabszy.

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż droga 2KDZ w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zaprojektowana tak, iż na chwilę obecną pas drogowy szerokości 10 m obciąża jedynie właściciela działki 87 z uwagi na granice opracowania wyznaczoną między działkami nr 87 oraz 86/3. Nie mniej jednak docelowo pas drogowy zlokalizowany ma być na



działce 87 oraz na działce 86/3. Tym samym projekt miejscowego planu zakłada w przyszłości poszerzenie pasa drogowego kosztem działki 86/3.

Tymczasem jak wynika wyraźnie z załącznika nr 03 do Studium, w treści Studium całość projektowanego pasa drogowego obciąża działkę nr 87. Brak planów obciążenia częścią pasa drogowego działki nr 86/3.

Dodatkowo nadmienić należy, iż studium w zakresie projektowania pasów drogowych niezwykle szczegółowo wytycza przebieg projektowanych inwestycji, z dokładnym zaznaczeniem działek, przez które docelowo pasy drogowe mają przebiegać. Tym samym Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Rokietnica, jako akt o wysokim stopniu uszczegółowienia przyszłych rozwiązań komunikacyjnych, winien stanowić precyzyjny wyznacznik dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wobec braku zgodności projektu planu ze Studium, brak podstaw do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w aktualnej postaci. Jeżeli zaś docelowo droga ma mieć przebieg inny niż ten zaproponowany w Studium, wówczas należy dokonać stosownych zmian w Studium uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica, a następnie uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zgodny z założeniami zaprezentowanymi w zmienionym Studium.

Ewentualnie, nawet gdyby hipotetycznie założyć, iż Studium, mimo swej precyzyjnej treści, nie przesądza ostatecznie o treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przedmiotowym zakresie, projekt drogi 2KDZ wskazany w planie powinien obejmować całe zamierzenie inwestycyjne, a nie jedynie jego część. Należało by wówczas przyjąć, iż plan stanowi jedynie doprecyzowanie założenia o bardziej ogólnym charakterze. Koniecznym byłby jednak, aby przebieg drogi równomiernie obciążał właścicieli nieruchomości skutkami zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Brak uwzględnienia całości zamierzenia inwestycyjnego w planie, wobec odbiegania projektu planu od treści Studium, powoduje stan niepewności właścicieli działek nr 87 i 86/3 w przedmiocie przyszłego obciążenia ich inwestycją w postaci drogi 2 KDZ. Właściciele nie mają bowiem pewności jaki będzie dokładnie przebieg całości inwestycji. Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę nr 86/3. Co ciekawe uwzględnienie w planie jedynie części pasa drogowego drogi 2KDZ w związku z ustalonymi granicami obszaru, dla którego plan jest przygotowywany, przy jednoczesnej niespójności ustaleń Studium z założeniami przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dodatkowo jedynie wydłuży czas realizacji potencjalnej inwestycji. Stanie się tak chociażby dlatego, iż sama procedura uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obejmującego m. In. działkę nr 86/3 może się znacznie przedłużyć z uwagi na odstępowania od projektu drogi do Studium. Tym samym plan w obecnej postaci swymi założeniami blokuje realizację inwestycji w postaci drogi 2 KDZ.

Nadto wskazać należy, iż przedmiotowe Studium, wobec swych precyzyjnych zapisów, mimo iż przewiduje drogi projektowane strategiczne, o przebiegu obligatoryjnym, o przebiegu alternatywnym oraz o przebiegu postulowanym, drogi 1 KDL w ogóle nie przewiduje.

Podstawową wytyczną określającą ustalenia przeznaczenia terenu objętego granicami planu jest studium gminne. Każde zaś planowane przedsięwzięcie wykraczające poza założenia studium winno być poprzedzone nowelizacją uchwały w sprawie studium.

Tymczasem na mapach stanowiących załącznik do studium brak projektowanej drogi 1KDL. Co więcej w treści Studium Nie sposób doszukać się jakichkolwiek ogólnych założeń wskazujących na potrzebę wytyczenia drogi tej klasy o takim przebiegu. Studium wskazuje jedynie na potrzebę „stworzenia korytarza komunikacyjnego obsługującego strefę zabudowy techniczno-produkcyjnej między Starzynami i Rokietnicą oraz Strefę Rezerw Inwestycyjnych SRI Trakt Napoleoński od skrzyżowania z droga powiatową nr 2424P u końca ul. Gołęcińskiej przecinającego tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej z węzłem na Trakcie napoleońskim i dalej aż po drogę powiatową nr 2400P z węzłem na jej odcinku między Rokietnica a Napachaniem.” Nie mniej jednak kolejne zdanie w treści Studium wskazuje jednoznacznie, iż chodzi o drogę gminną Dg-K1. Studium przewiduje zatem

według jednej drogi – Dg-K1, a nie siatkę/ szkielet komunikacyjny składający się z kilku nowych, krzyżujących się ze sobą dróg. Brak zatem podstaw do przyjęcia aby projektowana w planie droga 1 KDL stanowiła uszczegółowienie ogólnych założeń Studium. W związku z powyższym uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dotychczasowym kształcie spowoduje nieważność uchwały z uwagi na brak spójności ze Studium i konieczność skierowania skargi do wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu.

**2. Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**3. Uzasadnienie:**

Wnoszący uwagę niesłusznie wskazuje, że "projekt miejscowego planu zakłada w przyszłości poszerzenie pasa drogowego kosztem działki 86/3". Działka ta znajduje się poza granicami planu, zatem nie może i nie jest objęta jego regulacjami. Rysunek planu na zlokalizowanej poza granicami opracowania działce nr 86/3 wskazuje oznaczenie o charakterze informacyjnym, którym jest docelowa linia rozgraniczająca układu drogowego, która to informuje o planowanej, docelowej szerokości drogi, ale nie stanowi ustaleń projektu planu, a przedstawia zgodne ze Studium, zamierzenia polityki przestrzennej gminy.

Wnoszący uwagę wskazuje że Studium obciąża kwestionowaną drogą wyłącznie działkę 87, bez obciążania częścią pasa drogowego działki 86/3 jednocześnie wskazuje na brak zgodności planu ze Studium. Wskazuje się jednak, że zapisy obecnie obowiązującego Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego, rozdział 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, podrozdział 5.1. Ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjno-transportowego) opisują szczegółowo zasady wyznaczania projektowanych w Studium dróg, w tym „projektowanych dróg strategicznych” do których zaliczana jest droga kwestionowana przez wnoszącego uwagę. Zapisy Studium wskazują że dla dróg tych: „Określa się szerokość pasa terenu rezerwowanego na nie mniej, niż 50,0m i nie więcej, niż 100,0m, to jest odpowiednio po 25,0m do 50,0m od osi przebiegu drogi wyznaczonego na rysunku Studium”. Zatem wskazany na rysunku Studium przebieg drogi może być wyznaczany w innych, lecz zgodnych z powyższą zasadą miejscach. Z tej możliwości skorzystano w Planie miejscowym przesuwając oś drogi w stosunku do jej osi wyznaczonej na rysunku Studium o 10m. Niema zatem również podstaw ku temu aby przystąpić do zmiany Studium, które dostosowane byłoby do obecnej wersji projektu planu.

Wskazuje się również, że brak jest podstaw prawnych do objęcia projektem planu całości rozwiązania komunikacyjnego ujętego w Studium, o jakim pisze wnoszący uwagę. Wskazuje się, że plan miejscowy sporządza się w granicach wyznaczonych w uchwale o przystąpieniu do jego sporządzenia, zatem nie może on obejmować terenów zlokalizowanych poza jego granicami, a w przedmiotowym przypadku nie może obejmować tych fragmentów wyznaczonej w Studium projektowanej drogi, które przebiegają na terenach nie objętych projektem planu.

Jednocześnie wskazuje się, że gmina realizując swoją wyrażoną w Studium politykę przestrzenną, przeprowadza obecnie procedurę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy obszarem planu do którego złożono niniejszą uwagę a ul. Gołęcińską (projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Kiekrz, rejon Zachodniej obwodnicy miasta Poznania). W projekcie tym ujęty został odcinek drogi stanowiący kontynuację układu komunikacyjnego wyznaczonego w niniejszym projekcie planu, by w ten sposób, spełniając postulaty Studium połączyć ul. Poznańską z ul. Gołęcińską.

Wskazuje się, że realizacja drogi 2KDZ na omawianym terenie w pasie o szerokości 10m (docelowo 20m) umożliwi obsługę komunikacyjną terenów aktywizacji gospodarczej.

Uwaga, że Studium nie przewiduje realizacji drogi 1KDL jest bezpodstawną. Niema podstaw ku temu aby dokument ten wyznaczał każdą z dróg jaką należy wyznaczyć w planach miejscowych. Niema też podstaw, aby w planie miejscowym nie wyznaczać dróg jakie nie są ujęte w Studium. Wyznaczanie układu komunikacyjnego jest niezbędnym elementem potrzebnym do obsługi terenów inwestycyjnych.

## § 10

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: Gérard Daqorno w języku francuskim, z jednoczesnym przedłożeniem przy piśmie przewodnim, przez: Magdalena Paczkowska (na podstawie udzielonego pełnomocnictwa) przedmiotowej uwagi w języku francuskim z przetłumaczeniem na język polski przez tłumacza przysięgłego, w ustawowo określonym terminie **czwartego wyłożenia** do publicznego wglądu

**1. Treść uwagi:**

*/Treść uwagi przetłumaczona z języka francuskiego przez tłumacza przysięgłego/*

Nawiązuję do poprzedniego pisma z 07.04.2014 r. kwestionującego drogę publiczną poprowadzoną na działkach nr 87 i 88 położonych w Kiekrzu, gmina Rokietnica, przewidzianą w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obręb Kiekrz, ul. Poznańska i zachodnia obwodnica miasta Poznań. Wynika z niego, że w granice mpzp nie został włączony cały zamysł komunikacyjny odpowiadający drodze publicznej (2KDZ) zaplanowanej na działkach nr 86/3 (K-04P), 87, 88 (K-05P3), 96/4, 97, 18, 100/127 (K-03P3). Wynika z niego również, że aktualnie zaplanowane poprowadzenie drogi nie jest zgodne z interesem publicznym; droga publiczna (2KDZ) prowadzi donikąd, nie łączy się z żadną aktualnie istniejącą drogą i jest oderwana od ogólnego zamysłu komunikacyjnego ww. planie miejscowym. Zwracamy się o udzielenie jasnej odpowiedzi na uwagi poczynione podczas I, II i III konsultacji publicznej projektu mpzp i przedstawienie nam dokumentów prawnych, na które powołacie się Państwo w swojej odpowiedzi.

Wnoszę o zmianę przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego dla działek 87, 88, 86/3 (obręb 003 – Kiekrz), gmina Rokietnica, poprzez:

- odstąpienie od wyznaczenia w mpzp prowadzenia drogi publicznej 2KDZ;
- określenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania, i użytkowania terenów, co do których następuje zmiana sposobów zagospodarowania (art. 15. ust. 2 pkt 11 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
- odstąpienie od wyznaczania drogi 1KDL wobec braku zgodności planu ze Studium w tym zakresie i wybranie trasowania, które ogranicza konflikty z zagospodarowaniem (osadnictwem) oraz skutki dla środowiska, poprzez ominięcie wzdłuż granic i własności struktur sadowniczo-rolnych.

Zgodnie z treścią art. 9 ust.4, art. 15 ust.1, art. 20 ust.1 oraz art. 28 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy. Ustawodawca ustanowił dwa akty planowania lokalnego w gminie: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium wiążą organy gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, co wynika wprost z art. 9 ust. 4 Ustawy. Stopień związania planu miejscowego ustaleniami studium zależy w dużym stopniu od szczegółowości zapisów studium. Zasadą wyrażoną w art. 20 ust. 1 Ustawy, jest możliwość uchwalenia planu miejscowego przez radę gminy dopiero po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Wymóg stwierdzenia zgodności planu ze studium jest wymogiem bezwarunkowym (por. wyrok NSA z 9 kwietnia 2008 r., II OSK 32/08).

Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu innego niż zostało to określone w studium oznacza naruszenie zasad sporządzania planu. Planowana droga 2KDZ w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie posiada całościowego układu komunikacyjnego. Nie jest połączona z żadną inną aktualnie istniejącą drogą, prowadzi „donikąd”, nie tworzy harmonijnej całości i nie stanowi uzupełnienia istniejącej sieci dróg.

W obecnym kształcie nie służy miejscowym potrzebom i nie spełnia wymogów art. 7 Ustawy o drogach publicznych. Nadto, mając na względzie wcześniej kierowane do organu zarzuty dotyczące zasadności lokalizacji przedmiotowej drogi w obecnym kształcie, organ winien przeprowadzić dodatkowe rozpoznanie, zmierzające do ustalenia, czy trasa przebiegu planowanej drogi jest jedyną możliwą lokalizacją, biorąc pod uwagę zarówno potrzeby, jak i interesy mieszkańców i właścicieli

nieruchomości. Zadaniem planowania przestrzennego jest racjonalne przekształcanie i zagospodarowywanie struktur przestrzennych, a nie „zamrażanie” nieruchomości pod przyszłe inwestycje drogowe. Planowanie drogi jedynie w jej fragmencie nie prowadzi do racjonalnego wykorzystania, ani do racjonalnego zagospodarowania przestrzeni. Pas drogowy (szer. 10 m), z uwagi na granicę opracowania biegnącą między działkami 87 i 86/3, usytuowany jest jedynie na terenie działki nr 87. W ramach oznaczenia o charakterze informacyjnym (nie stanowi ustaleń planu) na zlokalizowanej poza granicami opracowania planu działce 86/3 wskazano docelową linię rozgraniczającą układu drogowego, która wskazuje na planowaną finalnie szerokość drogi. W rzeczywistości więc część przeznaczona pod drogę z działki 86/3 pozostaje przyszłym zamierzeniem inwestycyjnym, a dla działki nr 87 stwarza nieuzasadniony, długotrwały stan jej zarezerwowania w imię celu publicznego. Zgodnie z treścią art. 140 KC, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, właściciel może z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Projektując drogę 2KDZ w całości na działce nr 87 (Załącznik nr 03 Studium) i brak planów obciążenia częścią pasa drogowego działki nr 86/3, gmina wpłynęła na zakres uprawnień wnioskodawcy do korzystania z przedmiotowej nieruchomości w sposób wykraczający poza zakres uprawnień przyznanych jej przez prawo (por. wyrok WSA z dnia 16 lutego 2011r., IV SA/Wa 2084/10). Obciążając skutkami planowania jednego właściciela pozostaje w opozycji z zasadami wynikającymi z Konstytucji RP, w tym z zasadą równości i proporcjonalności (art. 32 i 33 Konstytucji). Każda ingerencja w sposób wykonywania prawa własności musi mieścić się w granicach wyznaczonych interesem publicznym (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, red. prof. zw. dr hab. Zygmunt Niewiadomski, Warszawa 2004, str. 39, 40, 42, 43, 57). Wobec nieprzeprowadzenia drogi publicznej zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica obejmującymi całe zamierzenie komunikacyjne - celu publicznego nie zrealizowała. Ponadto, zamierzenia miejscowego planu nie uwzględniają stanu prawnego nieruchomości 86/3 (działka w planie informacyjnie przeznaczona pod drogę 2KDZ), dla którego to terenu została wydana Decyzja o warunkach zabudowy (RG.6730.117.2011). Osoba legitymująca się przedmiotowym dokumentem otrzyma pozwolenie na budowę. Przysługuje jej również roszczenie formalne o uwzględnienie przez organ w postępowaniu poprzedzającym wydanie pozwolenia na budowę warunków zabudowy określonych w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy. Jeżeli więc adresat decyzji uzyska pozwolenie na budowę i rozpocznie prace projektowe, to zgodnie z wydanymi warunkami przedmiotowej decyzji wybuduje budynek mieszkalny w śladzie przeznaczonym pod przyszłą drogę 2KDZ. Decyzja ta przewiduje nieprzekraczalną linię zabudowy 7 m, co stanowi, iż w osi planowanej drogi może powstać budynek mieszkalny. Stwarza to stan, w którym wnioskodawca zapewnienia Gminy o przeznaczeniu działki 86/3 w bliskiej perspektywie pod drogę o szerokości 10 m uzna za deklaratywne. Wprowadzając zapis o przeznaczeniu części działki nr 87 pod pas drogowy Gmina ukształtowała nadto sposób wykonywania prawa własności przysługujący wnioskodawcy do tej nieruchomości. Zgodnie z przepisem art. 15 ust 2 pkt 11 Ustawy, w planie miejscowym określa się obowiązkowo sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, co do których następuje zmiana sposobu zagospodarowania. Ratio legis tego przepisu polega na zabezpieczeniu praw właścicieli nieruchomości. Unormowanie to ma ich uchronić przed niepewnością co do terminu zmiany sposobu zagospodarowania terenu, pozwolić na zaplanowanie sposobu korzystania z nieruchomości. Powyższy przepis ma również ochronić właścicieli przed przeciągającymi się procesami inwestycyjnymi, odwlekaniem inwestycji, czy wręcz bezpodstawną rezygnacją z tych inwestycji.

Brak określenia terminu tymczasowego zagospodarowania terenu może powodować, że właściciele nieruchomości będą "w nieskończoność" ograniczani w wykonywaniu przysługującego im prawa własności (por. wyrok WSA z dnia 8 lutego 2013r., II SA/Po 1006/12. Na powyższą kwestię zwrócił także uwagę Europejski Trybunał Praw Człowieka w swoich orzeczeniach z dnia 14 listopada 2006

roku sygn. 52589/99, z dnia 17 lipca 2007 roku sygn.17373/02 i z dnia 6 września 2007 roku o sygn.38672/02).

Przedmiotowe Studium nie przewiduje drogi 1KDL. Na mapach stanowiących załączniki do Studium brak projektowanej drogi 1KDL, a w treści Studium nie ma jakichkolwiek założeń wskazujących na konieczność wytyczenia drogi tej klasy i o takim przebiegu. Stwarza to brak podstaw do przyjęcia, aby projektowana w planie droga 1KDL stanowiła uszczegółowienie ogólnych założeń Studium.

Rozstrzygnięcie Gminy jakoby nie istniały podstawy, aby dokument ten wyznaczał każdą z dróg, jaką należy wyznaczyć w planach miejscowych jest błędne i nie wypełnia obowiązku szczegółowego, profesjonalnego i wiarygodnego uzasadnienia wyznaczenia w planie dodatkowych granic wykonywania prawa własności (por. wyrok NSA z dnia 22 kwietnia 2009 roku, II OSK 1510/08).

Mając na względzie powyższe, wskazuje, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w istniejącym kształcie pociągnie za sobą nieważność uchwały.

**2. Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona

**3. Uzasadnienie:**

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu muszą być i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica. Gmina realizując swoją wyrażoną w Studium politykę przestrzenną, przeprowadza obecnie procedurę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy obszarem planu do którego złożono niniejszą uwagę a ul. Gołęcińską (projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Kiekrz, rejon Zachodniej obwodnicy miasta Poznania). W projekcie tym ujęty został odcinek drogi stanowiący kontynuację układu komunikacyjnego wyznaczonego w niniejszym projekcie planu, by w ten sposób, spełniając postulaty Studium połączyć ul. Poznańską z ul. Gołęcińską. Działka nr 86/3 znajduje się poza granicami planu, zatem nie może i nie jest objęta jego regulacjami. Rysunek planu na zlokalizowanej poza granicami opracowania działce nr 86/3 wskazuje oznaczenie o charakterze informacyjnym, którym jest docelowa linia rozgraniczająca układu drogowego, która to informuje o planowanej, docelowej szerokości drogi, ale nie stanowi ustaleń projektu planu, a przedstawia zgodnie ze Studium, zamierzenia polityki przestrzennej gminny. Realizacja drogi 2KDZ na omawianym terenie w pasie o szerokości 10m (docelowo 20m) umożliwi obsługę komunikacyjną terenów aktywizacji gospodarczej. Nadto należy zaznaczyć, że zapisy obecnie obowiązującego Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego, rozdział 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, podrozdział 5.1. Ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjno-transportowego) opisują szczegółowo zasady wyznaczania projektowanych w Studium dróg, w tym „projektowanych dróg strategicznych”, do których zaliczana jest droga kwestionowana przez wnoszącą uwagę. Zapisy Studium wskazują że dla dróg tych: „Określa się szerokość pasa terenu rezerwowanego na nie mniej, niż 50,0 m i nie więcej, niż 100,0 m, to jest odpowiednio po 25,0 m do 50,0 m od osi przebiegu drogi wyznaczonego na rysunku Studium”. Zatem wskazany na rysunku Studium przebieg drogi może być wyznaczany w innych, lecz zgodnych z powyższą zasadą miejscach. Z tej możliwości skorzystano w Planie miejscowym.

Zaznacza się że gmina sporządzając projekt planu dokonała stosownych ustaleń w zakresie obsługi komunikacyjnej i rozważyła alternatywne rozwiązania przebiegów dróg na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym brano pod uwagę sposób funkcjonowania terenów w skali całej Gminy, możliwości przeprowadzenia drogi zbiorczej (klasa Z) przez rzeczony teren, to jest między innymi przez działkę Wnioskodawcy. Plan miejscowy korzysta z tych analiz, ale nie dysponuje mechanizmami kontestowania skutków, jakie zawarto w studium. Ponadto stwierdzić należy, że w toku opracowywania planu miejscowego poddano analizie zasadność przyjętych rozwiązań planistycznych (także tych ze studium) i uznano je za optymalne. Droga tam, gdzie to możliwe, poprowadzona została po granicach własności działek ale także z uwzględnieniem konfiguracji terenu (rzędne), możliwości realizacji przedsięwzięcia drogowego,



kwestii ewentualnych wykupów, sposobów racjonalnego łączenia z drogami istniejącymi i pod co najmniej kilkoma innymi względami – z zastosowaniem analizy wielokryterialnej.

Przedmiotowe plany Gminy dotyczące przedmiotowej drogi, a związane de facto z funkcjonowaniem zlokalizowanego w przedmiotowym obszarze kompleksu przeznaczonego pod zabudowę techniczno-produkcyjną, były komunikowane społecznie na etapie sporządzania studium i obecne rozwiązanie planistyczne jest tego konsekwentnym rozwinięciem. Jest zatem wyrazem działań realizujących interes publiczny – lokalnej społeczności, na rzecz której za pośrednictwem wzmocnienia budżetu Gminy ma zbudować trwałe oparcie zarówno w aspekcie finansowym, jak i związanym z kształtowaniem miejsc pracy. Ten cel samorządu, jawny od co najmniej 2010 roku, nie może być podporządkowany partykularnemu interesowi jednostki, gdyż w ocenie całokształtu rozwiązań planistycznych należy brać pod uwagę docelowe funkcjonowanie całego kompleksu terenowego.

Zarzut, odnoszący się do braku określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, należy uznać za bezpodstawny. Co prawda zgodnie z art.15 ust.2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie określa się obowiązkowo sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, to powyższe zapisy reguluje się jeżeli intencją jest aby do czasu realizacji przeznaczenia „docelowego” – ustalonego w planie dany teren był zagospodarowany, urządzany i użytkowany w sposób inny niż wynika to z przeznaczenia dotychczasowego i „docelowego” przy jednoczesnym określeniu terminu funkcjonowania tej sytuacji tymczasowej. Jednocześnie zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób tymczasowego zagospodarowania.

W kontekście zapisu §22 niniejszej uchwały Planu oznacza to, że nieruchomości (z uwagi na wskazanie, iż nie podejmuje się ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów) do czasu realizacji ustaleń planu może być wykorzystywana w dotychczasowy sposób.

Uwaga, że Studium nie przewiduje realizacji drogi 1KDL jest bezpodstawna. Zgodnie z wcześniejszymi wyjaśnieniami (wskazaniami już przy wykazach uwag sporządzonych na potrzeby wcześniejszych wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu) informuje się, że nie ma podstaw ku temu, aby dokument ten wyznaczał każdą z dróg, jaką należy wyznaczyć w planach miejscowych. Nie ma też podstaw, aby w planie miejscowym nie wyznaczać dróg jakie nie są ujęte w Studium. Wyznaczanie układu komunikacyjnego jest niezbędnym elementem potrzebnym do obsługi terenów inwestycyjnych.

## § 11

Uwaga wniesiona do projektu planu przez NALEPA CAPITAL TRUST sp. z o.o., w ustawowo określonym terminie **czwartego wyłożenia** do publicznego wglądu.

### 1. Treść uwagi:

Nalepa Capital Trust Sp. z o. o. z siedzibą w Poznaniu, działając poprzez Spółkę celową grupy holdingowej NALEPA CAPITAL TRUST, jako inwestor planowanej inwestycji zlokalizowanej w Rokietnicy przy ulicach Poznańskiej i Zachodniej Obwodnicy miasta Poznania, na nieruchomości opisanej, jako działka geodezyjna numer 90/22, obręb 302113\_2.0003, znajdującej się w jednostce planistycznej projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oznaczonej literą P tj.: teren zabudowy techniczno-produkcyjnej.

Uprzejmie prosi o możliwości rozszerzenia możliwości inwestycyjnych i zapisów, jak i ich dostosowania w omawianej jednostce planistycznej w taki sposób, aby poza już dostępnymi możliwościami, zapisy te dodatkowo umożliwiały inwestorowi realizację następujących funkcji:

- (1) - techniczno-produkcyjnej realizowanej na powierzchni sprzedaży netto przekraczającej 2000m<sup>2</sup>
- (2) - logistycznej, składów i magazynów, wysokiego składowania realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
- (3) - usługowej, usług różnych realizowanych na powierzchni netto przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
- (4) - usług handlu realizowanej na powierzchni sprzedaży netto przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
- (5) - obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów,
- (6) - usług gastronomicznych,
- (7) - usług hotelowych,
- (8) - biurowej i administracyjnej.

- 2. Rozstrzygnięcie:** uwaga (1) nieuwzględniona  
uwaga (2) nieuwzględniona  
uwaga (3) nieuwzględniona  
uwaga (4) nieuwzględniona  
uwaga (5) nieuwzględniona  
uwaga (6) nieuwzględniona  
uwaga (7) nieuwzględniona  
uwaga (8) nieuwzględniona

**3. Uzasadnienie:**

- uwaga (1) Proponowane przeznaczenie jest z założenia niemożliwe do realizacji – zabudowy techniczno produkcyjnej nie realizuje się na powierzchni sprzedaży (tu na sprzedaży zaliczanej do handlu wielkopowierzchniowego, co ponadto stoi w opozycji do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica).
- uwaga (2) Proponowana funkcja, jest już dopuszczona w ustaleniach projektu planu, zgodnie z ustaleniami Studium. Funkcja logistyczna, składy i magazyny zaliczane są do dominującego przeznaczenia przedmiotowego terenu jakim jest zabudowa techniczno produkcyjna. Zgodnie z par. 13, ust. 4, pkt 1) projektu planu na przedmiotowym terenie dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni nie mniejszej niż 5000m<sup>2</sup> i szerokości nie mniejszej niż 60m. Zgodnie z par. 26, ust. 1, pkt. 2 dla terenu wyznacza się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 60%. Ponadto, zgodnie z par. 26, ust. 2, pkt. 2 i pkt. 3 dopuszcza się wysokość zabudowy techniczno-produkcyjnej do 15,00m, z dodatkową możliwością wykonania przewyższeń do wysokości 25,00m (w przypadku ich technologicznej konieczności wykonania i do maksymalnej powierzchni wynoszącej 5% dopuszczonej powierzchni zabudowy). Takie parametry zabudowy i zagospodarowania, w przypadku zapotrzebowania, pozwalają na realizację wskazanej zabudowy wysokiego składowania na powierzchni netto przekraczającej 2000m<sup>2</sup>. Zwraca się również uwagę na fakt, że wartość graniczna 2000m<sup>2</sup> nie występuje w prawodawstwie w odniesieniu do obiektów logistycznych bądź magazynowych, a zatem przywoływanie tej wartości jako oczekiwanej w regulacjach planu miejscowego nie jest uzasadnione (wartość ta dotyczy wyłącznie powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych).
- uwaga (3), (4), (6) i (7) Proponowane funkcje przeznaczenia terenu są niezgodne z założeniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica. Proponowane funkcje odnoszą się do możliwości realizacji usług handlu wielkopowierzchniowego, usług gastronomicznych i hotelowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę techniczno produkcyjną. Należy tu zauważyć, że przeznaczenie na handel wielkopowierzchniowy (powyżej 2000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży) można w planie miejscowym wyznaczać wyłącznie, jeśli uprzednio tereny takie zostały wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Gmina Rokietnica nie wyznaczyła takich obszarów, zatem w przypadku obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży ponad 2000m<sup>2</sup> ich lokalizowanie na terenie Gminy nie będzie

zgodne z prawem i nie może być przedmiotem regulacji prawa miejscowego (planu miejscowego) do czasu adekwatnej zmiany studium, o ile taka byłaby wola Rady Gminy.

uwaga (5) i (8) Proponowane funkcje, są dopuszczone do realizacji w ramach ustaleń projektu planu jako przeznaczenie uzupełniające (par. 25, ust. 2 - zabudowa usługowa, a także teren obsługi komunikacji i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów). Zgodnie z par. 2, pkt 9) projektu planu przeznaczenie uzupełniające to takie przeznaczenie 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. Należy podkreślić, że przeznaczenie na obsługę komunikacyjną oraz biura na wskazanym obszarze zgodnie z intencją Gminy ma służyć rozwojowi ośrodków produkcyjnych, magazynowych i związanych z silną aktywizacją gospodarczą, nie jest więc celem tej regulacji wprowadzanie autonomicznych centrów administracyjnych nie służących produkcji, badaniom lub rozwojowi względnie obszarów obsługi komunikacyjnej realizowanych w oderwaniu od obiektów techniczno-produkcyjnych.

## § 12

Uwaga wniesiona do projektu planu przez: Mirosława Paczkowską (reprezentowana przez Magdalena Paczkowską), w ustawowo określonym terminie **czwartego wyłożenia** do publicznego wglądu

### 1. Treść uwagi:

Jako właściciel działek nr 87 i 88 wyrażam sprzeciw wobec projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obręb Kiekrz, rej. ul. Poznańskiej i zachodniej obwodnicy miasta Poznania, a w szczególności przeznaczeniu działek nr 87 i 88 na drogę publiczną 2KDZ i 1KDL. Informuję, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w istniejącym kształcie pociągnie za sobą nieważność uchwały.

### 2. Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

### 3. Uzasadnienie:

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu muszą być i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica. Wyznaczona w planie droga 2KDZ, której część projektowana jest na działce nr 87 i 88 - jest kluczowym elementem systemu komunikacyjnego obsługującego węzeł Starzyny i okoliczne tereny aktywizacji gospodarczej, a jako droga klasy zbiorczej w szerszym ujęciu ma również (w momencie jej pełnej realizacji) obsługiwać okoliczne tereny zurbanizowane. Z kolei wyznaczony na części działki nr 88 fragment drogi 1KDL stanowi istotny element szkieletu komunikacyjnego, niezbędnego dla obsługi projektowanego w tym rejonie kompleksu parku technologicznego. Wskazuje się że zapisy obecnie obowiązującego Studium (Kierunki zagospodarowania przestrzennego, rozdział 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, podrozdział 5.1. Ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjno-transportowego) opisują szczegółowo zasady wyznaczania projektowanych w Studium dróg, w tym „projektowanych dróg strategicznych” do których zaliczana jest chociażby droga 2KDZ. Nie ma jednak podstaw ku temu, aby Studium wyznaczało każdą z dróg, jaką należy wyznaczyć w planach miejscowych. Nie ma też podstaw, aby w planie miejscowym nie wyznaczać dróg jakie nie są ujęte w Studium – tak jak to miejsce w przypadku drogi 1KDL. Wyznaczanie układu komunikacyjnego jest niezbędnym elementem potrzebnym do obsługi terenów inwestycyjnych. Brak zatem podstaw do stwierdzenia, że uchwalenie miejscowego planu w istniejącym kształcie pociągnie za sobą nieważność uchwały.



## § 13

Uwaga wniesiona do projektu planu przez Bird & Bird Maciej Gawroński sp.k. (z pełnomocnictwem: Paczkowski Zygmunt) w ustawowo określonym terminie **czwartego wyłożenia** do publicznego wglądu.

**1. Treść uwagi:**

Podtrzymuję dotychczas wniesione uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie Kiekrz, rej. ul. Poznańskiej i Zachodniej Obwodnicy miasta Poznań dla działek o nr 87 - 89, 90/6, 90/7, 90/9, 90/10, 90/12, 90/17, 90/22, 90/24, 90/25, 90/26, 91/21, zgłoszone przy poprzednich wyłożeniach. Zastrzeżenia i uwagi była składane przez Mojego Mocodawcę przy wyłożeniach do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy czym były one nie uwzględniane bez pełnego, merytorycznego uzasadnienia i rozwiązania.

Dlatego wnoszę o zmianę przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego dla w/w działek poprzez:

- odstąpienie od wyznaczania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego prowadzenia drogi publicznej 2KDZ,
- określenie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, co do których następuje zmiana sposobów zagospodarowania (art. 15 ust.2 pkt 11 Ustawy);
- odstąpienie z wyznaczania drogi 1KDL wobec braku zgodności planu ze Studium w tym zakresie i wybranie trasowania, które ogranicza konflikty z zagospodarowaniem - osadnictwem oraz skutki dla środowiska, poprzez ominięcie wzdłuż granic i własności struktur rolnych.

Dokonując uszczegółowienia powyższych sugestii podnoszę, co następuje:

- (1) Zgodnie z treścią art. 9 ust. 4, art. 15 ust.1, art. 20 ust.1 oraz art. 28 Ustawy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rokietnica. Ustawodawca ustanowił dwa akty planowania lokalnego w gminie: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia studium wiążą organy gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, co wynika wprost z art. 9 ust. 4 Ustawy. Stopień związania planu miejscowego ustaleniami studium zależy w dużym stopniu od szczegółowości zapisów studium. Zasadą wyrażoną w art. 20 ust. 1 Ustawy, jest możliwość uchwalenia planu miejscowego przez radę gminy dopiero po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium. Wymóg stwierdzenia zgodności planu ze studium jest wymogiem bezwarunkowym (por. wyrok NSA z 9 kwietnia 2008r., II OSK 32/08). Ustalenie w planie miejscowym przeznaczenia terenu innego niż zostało to określone w studium oznacza naruszenie zasad sporządzania planu.
- (2) Przy czym, Studium zakłada przeprowadzenie drogi tylko na terenie - działki nr 87 i 88 w obrębie Kiekrz na terenie gminy Rokietnica, tj. drogę 20 metrową oraz 15 metrów linii zabudowy od drogi 2KDZ co łącznie wynosi 35 metrów na całej szerokości nieruchomości, wobec czego studium zakłada wyłączenie z użytkowania około 1,5 ha powierzchni działki Mojego Mocodawcy. obciążając skutkami planowania jednego właściciela pozostaje w opozycji z zasadami wynikającymi z Konstytucji RP, w tym z zasadą równości i proporcjonalności (art. 32 i 33 Konstytucji). Studium jest niezgodne z prawem – należy w pierwszej kolejności dokonać zmian w Studium.
- (3) Natomiast planowana droga 2KDZ w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie posiada całościowego układu komunikacyjnego. Nie jest połączona z żadną inną drogą, prowadzi "do nikąd", nie tworzy harmonijnej całości i nie stanowi uzupełnienia istniejącej sieci dróg. W obecnym kształcie nie służy miejscowym potrzebom i nie spełnia wymogów art. 7 Ustawy o drogach publicznych. Nadto mając na względzie wcześniej kierowane do organu zarzuty do zasadności lokalizacji przedmiotowej drogi w obecnym kształcie - organ winien przeprowadzić dodatkowe rozpoznanie, zmierzające do ustalenia, czy trasa przebiegu planowanej drogi jest jedyną możliwą lokalizacją, biorąc pod uwagę zarówno potrzeby, jak i interesy mieszkańców i właścicieli

nieruchomości. Gmina nie przeprowadziła żadnej analizy zasadności przeprowadzenia drogi 2KDZ wyłącznie kosztem działek nr 87 i 88. Zadaniem planowania przestrzennego jest racjonalne przekształcanie i zagospodarowywanie struktur przestrzennych, a nie "zamrażanie" nieruchomości pod przyszłe inwestycje drogowe. Planowanie drogi jedynie w jej fragmencie nie prowadzi do racjonalnego wykorzystania przestrzeni i nie prowadzi do zagospodarowania przestrzeni.

- (4) Pas drogowy (szer. 10 m) - z uwagi na granicę opracowania biegnącą między działkami 87 i 86/3 - usytuowany jest jedynie na terenie działki nr 87. W ramach oznaczenia o charakterze informacyjnym (nie stanowi ustaleń planu) na zlokalizowanej poza granicami opracowania planu działce 86/3 wskazano docelową linię rozgraniczającą układu drogowego, która wskazuje na planowaną finalnie szerokość drogi. W rzeczywistości więc część przeznaczona pod drogę z działki 86/3 pozostaje przyszłym zamierzeniem inwestycyjnym, a dla działki nr 87 stwarza nieuzasadniony, długotrwały stan jej zarezerwowania w imię celu publicznego. Skoro planowana jest realizacja inwestycji drogowej poza granicami planu, na działce nr 86/3, to niezrozumiałe jest nieuwzględnienie w planie owej nieruchomości i całego zamierzenia komunikacyjnego. Zgodnie ze stanem na dzień dzisiejszy, część przeznaczona pod przedmiotową drogę z działki o nr 86/3 pozostaje przyszłym zamierzeniem, który może ulec zmianie poprzez rezygnację. Takie postanowienia planu otwierają drogę do kolejnych korekt planu w kierunku dalszego ograniczania praw własności działki nr 88 poprzez przesunięcie planowanej drogi na działkę 88, w konsekwencji droga o szerokości 20 metrów będzie usytuowana wyłącznie kosztem działek nr 87 i 88, których właścicielem jest inwalida I grupy. Zgodnie z treścią art. 140 KC, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, właściciel może z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Projektując drogę 2KDZ w całości na działce nr 87 (załącznik nr 03 Studium) i brak planów obciążenia częścią pasa drogowego działki nr 86/3, gmina wpłynęła na zakres uprawnień wnioskodawcy do korzystania z przedmiotowej nieruchomości w sposób wykraczający poza zakres uprawnień przyznanych jej przez prawo (por. wyrok WSA z dnia 16 lutego 2010., IV SA/Wa 2084/10). Jak wskazano wcześniej obciążając skutkami planowania jednego właściciela pozostaje w opozycji z zasadami wynikającymi z Konstytucji RP, w tym z zasadą równości i proporcjonalności (art. 32 i 33 Konstytucji). Wprowadzając zapis o przeznaczeniu działki nr 87 i 88 pod pas drogowy ukształtowała nadto sposób wykonywania prawa własności przysługujący wnioskodawcy do tej nieruchomości. Projektowana droga w sposób znaczący zmniejszy powierzchnię gospodarstwa rolniczego i w konsekwencji sprawi, że prowadzenie gospodarstwa stanie się nie opłacalne. Właściciel nie ma zamiaru dzielić nieruchomości, wyłącznie on będzie korzystał ze swojej własności, zatem brak podstaw by wyznaczać na tym etapie drogę publiczną jego kosztem. Zgodnie z art. 21 Konstytucji RP, Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Zasada ta została podniesiona do rangi jednej z podstawowych zasad ustrojowych. Ustrojodawca wyraźnie wskazał, że ochrona prawa własności jest jednym z najważniejszych obowiązków demokratycznego państwa prawa. Właściciel zostanie pozbawiony własności działki o nr 87, ale także zostanie pozbawiony możliwości pełnego eksploataowania i wykorzystania potencjału działki nr 88, poprzez ograniczenie w sposób znaczny możliwości jej zabudowy. Każda ingerencja w sposób wykonywania prawa własności musi mieścić się w granicach wyznaczonych interesem publicznym (Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, red. prof. zw. dr hab. Zygmunt Niewiadomski, Warszawa 2004, str. 39, 40, 42, 43, 57). Zgodnie z art. 21 ust. 2 wyłączenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem. Gmina wobec nie przeprowadzenia drogi publicznej zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica obejmującymi całe zamierzenie komunikacyjne - celu publicznego nie zrealizowała.
- (5) Ponadto zamierzenia miejscowego planu nie uwzględniają stanu prawnego nieruchomości 86/3 (działka w planie informacyjnie przeznaczona pod drogę 2KDZ), dla terenu którego została wydana Decyzja o warunkach zabudowy (RG.6730.117.2011). Osoba legitymująca się przedmiotowym

- dokumentem otrzyma pozwolenie na budowę. Przysługuje jej również roszczenie formalne o uwzględnienie przez organ w postępowaniu poprzedzającym wydanie pozwolenia na budowę warunków zabudowy określonych w ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy. Jeżeli więc adresat decyzji uzyska pozwolenie na budowę i rozpocznie prace projektowe, to zgodnie z wydanymi warunkami przedmiotowej decyzji wybuduje budynek mieszkalny w śladzie przeznaczonym pod przyszłą drogę 2KDZ. Decyzja ta przewiduje nieprzekraczalną linię zabudowy 7 m., co stanowi, iż w osi planowanej drogi może powstać budynek mieszkalny. Stwarza to stan, w którym wnioskodawca zapewnienia Gminy o przeznaczeniu działki 86/3 w bliskiej perspektywie pod drogę o szerokości 10 m. uzna za deklaratywne. Jednocześnie wskazują, że decyzja dotycząca warunków zabudowy dla działki 86/3 została wydana w tym samym dniu, co Rada Gminy uchwaliła Studium. W związku z tym gmina mogła przewidzieć w Studium przeprowadzenie drogi publicznej również na działce 86/3
- (6) Zgodnie z przepisem art. 15 ust 2 pkt 11 Ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, co do których następuje zmiana sposobu zagospodarowania. Ratio legis tego przepisu polega na zabezpieczeniu praw właścicieli nieruchomości. Unormowanie to, ma ich uchronić przed niepewnością co do terminu zmiany sposobu zagospodarowania terenu, pozwolić na zaplanowanie sposobu korzystania z nieruchomości. Powyższy przepis ma również ochronić przed przeciągającymi się procesami inwestycyjnymi, odwlekaniem inwestycji, czy wręcz bezpodstawną rezygnacją z tych inwestycji. Brak określenia terminu tymczasowego zagospodarowania terenu może powodować, że właściciele nieruchomości będą "w nieskończoność" ograniczani w wykonywaniu przysługującego im prawa własności (por. wyrok WSA z dnia 8 lutego 2013r., II SA/Po 1006/12, „na powyższą kwestię zwrócił także uwagę Europejski Trybunał Praw Człowiek w swoich orzeczeniach z dnia 14 listopada 2006 r. sygn.52589/99, z dnia 17 lipca 2007 r. sygn.17373/02 i z dnia 6 września 2007 r. o sygn.38672/02).
- (7) Przedmiotowe Studium nie przewiduje drogi 1KDL. Na mapach stanowiących załączniki do Studium brak projektowanej drogi 1 KDL, a w treści Studium nie ma jakichkolwiek założeń wskazujących na konieczność wytyczenia drogi tej klasy i o takim przebiegu. Stwarza to brak podstaw do przyjęcia, aby projektowana w planie droga 1KDL stanowiła uszczegółowienie ogólnych założeń Studium. Rozstrzygnięcie Gminy jakoby nie istniały podstawy aby dokument ten wyznaczał każdą z dróg, jaką należy wyznaczyć w planach miejscowych jest błędne i nie wypełnia obowiązku szczegółowego, profesjonalnego i wiarygodnego uzasadnienia wyznaczenia w planie dodatkowych granic wykonywania prawa własności (por. wyrok NSA z dnia 22 kwietnia 2009r., II OSK 1510/08).
- (8) Jednocześnie, ponownie wskazują, że zgodnie z art. 14 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy w wyniku, którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium, w związku z czym przewidziana zmiana powinna być przeprowadzona na większym obszarze niż zostało to ustalone w uchwale Gminy o nr XIII/107/2011 z dnia 26 września 2011 r.
- (9) Racjonalne i konieczne w tej sytuacji jest przeprowadzenie drogi 2KDZ w sposób całościowy, realizując całe zamierzenie komunikacyjne bez dzielenia tego procesu na trzy etapy. Tylko wtedy można mówić o ewentualnym porozumieniu w świetle prawa. Przystępując do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmina powinna przede wszystkim objąć planem działkę 86/3 oraz uwzględnić cały obszar pod przyszłą drogę 2KDZ. Przeprowadzenie drogi 2KDZ w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonym przez Radę Gminy Rokietnica jest nieracjonalne i bezprawne. Wójt Gminy Rokietnica nie zważając na uwagi i zastrzeżenia mieszkańców i właścicieli nieruchomości, kontynuuje działania zmierzające do wyznaczenia drogi 2KDZ w tej lokalizacji. Ustalenie drogi w tym miejscu powodują konieczność wypłaty odszkodowań właścicielom nieruchomości ze środków publicznych w sytuacji kiedy droga 2 KDZ w obecnym kształcie nie jest przeprowadzana w interesie publicznym i nie ma podstaw prawnych.
- (10) Mając na względzie powyższe, wskazują, iż uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w istniejącym kształcie pociągnie za sobą nieważność uchwały.

- 2. Rozstrzygnięcie:** uwaga (1) nieuwzględniona  
uwaga (2) nieuwzględniona  
uwaga (3) nieuwzględniona  
uwaga (4) nieuwzględniona  
uwaga (5) nieuwzględniona  
uwaga (6) nieuwzględniona  
uwaga (7) nieuwzględniona  
uwaga (8) nieuwzględniona  
uwaga (9) nieuwzględniona  
uwaga (10) nieuwzględniona

**3. Uzasadnienie:**

Rozstrzygnięcia merytoryczne przedstawiono dla poszczególnych 10 uwag, które stanowią zgodnie z wskazaniem wnoszącego uwagę, uszczegółowienie (zawartych we wstępnie pisma) sugestii.

- uwaga (1) Rozwiązania przyjęte w projekcie planu muszą być i są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica. Brak zatem podstaw do stwierdzenia, że w projekcie planu miejscowego zostało ustalone inne przeznaczenie terenu niż zostało to określone w Studium. Z kolei brak wskazania w niniejszym punkcie przez wnoszącego uwagę konkretnych, rzekomych naruszeń ustaleń Studium, nie pozwala na udzielenie szczegółowego uzasadnienia.
- uwaga (2) Mimo że uwaga odnosi się do obowiązującego Studium, a nie do procedury projektu planu, wyjaśnia się że Studium dla kwestionowanej drogi, oprócz jej graficznego przedstawienia na rysunku Studium – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, wskazuje w tekście tego dokumentu (Kierunki zagospodarowania przestrzennego, rozdział 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, podrozdział 5.1. Ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjno-transportowego) szczegółowe zasady wyznaczania projektowanych w Studium dróg, w tym „projektowanych dróg strategicznych” do których zaliczana jest droga kwestionowana przez wnoszącego uwagę. Zapisy Studium wskazują że dla dróg tych: „Określa się szerokość pasa terenu rezerwowanego na nie mniej, niż 50,0m i nie więcej, niż 100,0m, to jest odpowiednio po 25,0m do 50,0m od osi przebiegu drogi wyznaczonego na rysunku Studium”. Zatem wskazany na rysunku Studium przebieg drogi może być wyznaczany w innych, lecz zgodnych z powyższą zasadą miejscach, a tym samym nie jest obligatoryjne wg Studium aby przedmiotowa droga przebiegała wyłącznie na terenie kwestionowanych przez wnoszącego uwagę działkach nr 87 i 88 (z możliwości zmiany przebiegu drogi skorzystano w Planie miejscowym przesuwając oś drogi w stosunku do jej osi wyznaczonej na rysunku Studium o 10m). Jednocześnie wskazuje się, że uwaga mówiąca o fakcie rzekomego wyznaczenia w Studium linii zabudowy 15m od drogi 2KDZ jest bezpodstawna, gdyż zarówno wskazaną odległość jak i drogę o w/w przypisanym kodzie terenu wyznaczono w projekcie planu. Uwaga co do konieczności dokonania w pierwszej kolejności zmian w Studium nie może być rozpatrzona, gdyż również nie odnosi się do przedmiotowego projektu planu.
- uwaga (3) Gmina realizując swoją wyrażoną w Studium politykę przestrzenną, przeprowadza obecnie procedurę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu zlokalizowanego pomiędzy obszarem planu do którego złożono niniejszą uwagę a ul. Goleścińską (projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obręb Kiekrz, rejon Zachodniej obwodnicy miasta Poznania). W projekcie tym ujęty został odcinek drogi stanowiący kontynuację układu komunikacyjnego wyznaczonego w niniejszym projekcie planu, tj. kontynuację kwestionowanej drogi 2KDZ, by w ten sposób, spełniając postulaty Studium połączyć ul. Poznańską z ul. Goleścińską. Zaznacza się że gmina sporządzając projekt planu dokonała stosownych ustaleń w zakresie obsługi komunikacyjnej i rozważyła

alternatywne rozwiązania przebiegów dróg na etapie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym brano pod uwagę sposób funkcjonowania terenów w skali całej Gminy, możliwości przeprowadzenia drogi zbiorczej (klasa Z) przez rzeczony teren, to jest między innymi przez kwestionowane działki. Plan miejscowy korzysta z tych analiz, ale nie dysponuje mechanizmami kontestowania skutków, jakie zawarto w studium. Ponadto stwierdzić należy, że w toku opracowywania planu miejscowego poddano analizie zasadność przyjętych rozwiązań planistycznych (także tych ze studium) i uznano je za optymalne. Droga tam, gdzie to możliwe, poprowadzona została po granicach własności działek ale także z uwzględnieniem konfiguracji terenu (rzędne), możliwości realizacji przedsięwzięcia drogowego, kwestii ewentualnych wykupów, sposobów racjonalnego łączenia z drogami istniejącymi i pod co najmniej kilkoma innymi względami – z zastosowaniem analizy wielokryterialnej. Przedmiotowe plany Gminy dotyczące rzeczonyj drogi, a związane de facto z funkcjonowaniem zlokalizowanego w przedmiotowym obszarze kompleksu przeznaczonego pod zabudowę techniczno-produkcyjną, były komunikowane społecznie na etapie sporządzania studium i obecne rozwiązanie planistyczne jest tego konsekwentnym rozwinięciem. Jest zatem wyrazem działań realizujących interes publiczny – lokalnej społeczności, na rzecz której za pośrednictwem wzmocnienia budżetu Gminy ma zbudować trwałe oparcie zarówno w aspekcie finansowym, jak i związanym z kształtowaniem miejsc pracy. Ten cel samorządu, jawny od co najmniej 2010 roku, nie może być podporządkowany partykularnemu interesowi jednostki, gdyż w ocenie całokształtu rozwiązań planistycznych należy brać pod uwagę docelowe funkcjonowanie całego kompleksu terenowego.

- uwaga (4) Zgodnie z projektem planu w granicach obszaru opracowania został wyznaczony teren drogi 2KDZ o szerokości 10m i zlokalizowany jest on na części działki nr 87 i części działki nr 88. Zgodnie z wskazaniem na rysunku planu na zlokalizowanej poza granicami opracowania działce nr 86/3 (w ramach oznaczenia o charakterze informacyjnym) wskazano docelową linię rozgraniczającą układu drogowego, która informuje o planowanej, docelowej szerokości drogi. W granicach działki 86/3 szerokość planowanej drogi wynosi podobnie, jak na terenie 2KDZ, 10m. Ustalenia projektu planu, zgodnie z przepisami prawa, nie mogą wychodzić poza zakres jego opracowania, zatem nie mogą również usankcjonować prawnie części drogi na terenie działki znajdującej się poza granicami planu (86/3). Zgodnie jednak z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy docelowo realizacja takiego układu komunikacyjnego ma mieć miejsce – co jak wskazano wcześniej, informacyjnie oznaczono na rysunku planu. Podkreślić należy, że z działki nr 88 objętej (dotychczasowymi) uprawniami sadowniczymi plan zabiera obecnie pas szerokości 2,0m, co trudno uznać za znaczący uszczerbek dla upraw, a z działki nr 87 pas szerokości 8,0m, która to stanowi fizycznie, a w ewidencji gruntów stanowiła (do czasu zmiany jej klasyfikacji) drogę wewnętrzną. Jednocześnie wskazuje się, że projekt planu brał pod uwagę rozliczne możliwości pogodzenia interesu publicznego z interesem prywatnym i analizy te obejmowały również kwestie technicznego użytkowania, pozostałego po wyznaczeniu drogi, obszaru sadowniczego. Wskazuje się, że uszczerbek na kwestionowanych terenach sadowniczych wyniósłby zaledwie kilka procent w stosunku do ogólnej powierzchni działek przeznaczonych pod te uprawy. Trudno zatem wskazywać, by działanie realizujące umocowane w studium zamierzenia polityki przestrzennej naruszały istotnie możliwość korzystania i użytkowania przez wnoszącego uwagi z dotychczasowej formuły funkcjonowania terenu. Ustalone w Planie przeznaczenie przedmiotowych terenów (aktywizacja gospodarcza, droga zbiorcza) jest zgodne z założeniami Studium. Plan wprowadza przywilej zabudowy – silnej urbanizacji, z której właściciel będzie mógł skorzystać, co wiąże się zatem z zyskiem właściciela (potencjalnym) a nie utratą możliwości dotychczasowego utrzymania przeznaczenia. Jednocześnie wskazuje się że



zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób tymczasowego zagospodarowania. W przedmiotowym przypadku nie ustalono innego sposobu tymczasowego zagospodarowania. Wskazać należy zatem, że plan nie obliuguje zgłaszającego uwagę „do zmiany profilu działalności”. W stosunku do uwagi wskazującej na rzekome nie przeprowadzenie drogi zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami Studium obejmującego całe zamierzenie komunikacyjne wskazuje się na odwołanie do uzasadnienia wskazanego w pkt. 3 uwagi.

- uwaga (5) Działka nr 86/3 znajduje się poza granicami planu, zatem nie może i nie jest objęta jego regulacjami.
- uwaga (6) Zarzut, odnoszący się do braku określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, należy uznać za bezpodstawny. Co prawda zgodnie z art.15 ust.2 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie określa się obowiązkowo sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, to powyższe zapisy reguluje się jeżeli intencją jest aby do czasu realizacji przeznaczenia „docelowego” – ustalonego w planie dany teren był zagospodarowany, urządzany i użytkowany w sposób inny niż wynika to z przeznaczenia dotychczasowego i „docelowego” przy jednoczesnym określeniu terminu funkcjonowania tej sytuacji tymczasowej. Jednocześnie zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób tymczasowego zagospodarowania. W kontekście zapisu §22 niniejszej uchwały Planu oznacza to, że nieruchomości (z uwagi na wskazanie, iż nie podejmuje się ustaleń w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów) do czasu realizacji ustaleń planu może być wykorzystywana w dotychczasowy sposób.
- uwaga (7) Uwaga, że Studium nie przewiduje realizacji drogi 1KDL jest bezpodstawna. Podtrzymuje się wcześniejsze wyjaśnienia mówiące o fakcie, że nie ma podstaw ku temu, aby dokument ten wyznaczał każdą z dróg, jaką należy wyznaczyć w planach miejscowych. Nie ma też podstaw, aby w planie miejscowym nie wyznaczać dróg jakie nie są ujęte w Studium. Wyznaczanie układu komunikacyjnego jest niezbędnym elementem potrzebnym do obsługi terenów inwestycyjnych. Droga 1KDL została zatem wyznaczona w planie, a jej przebieg (podobnie jak przebieg drogi 2KDZ) został poparty stosownymi analizami, w tym droga tam, gdzie to możliwe, poprowadzona została po granicach własności działek ale także z uwzględnieniem konfiguracji terenu (rzędne), możliwości realizacji przedsięwzięcia drogowego, kwestii ewentualnych wykupów, sposobów racjonalnego łączenia z drogami istniejącymi i pod co najmniej kilkoma innymi względami – z zastosowaniem analizy wielokryterialnej.
- uwaga (8) Wskazuje się, że wnoszący uwagę błędnie interpretuje zapisy art. 14 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zapis nakazuje konieczność sporządzenia planu miejscowego dla całego terenu, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, lecz wyłącznie jeżeli teren taki został wyznaczony w studium (zgodnie z art. 10 ust. 2, pkt. 19). Wskazuje się, że w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rokietnica takie tereny nie zostały wyznaczone, zatem przedmiotowy zapis nie ma zastosowania. Błędny też jest w konsekwencji wskazanie, że należy sporządzić plan na większym obszarze niż został on określony w uchwale o przystąpieniu do jego sporządzenia. Informuje się, że plan miejscowy sporządza się w granicach wyznaczonych w uchwale o przystąpieniu do jego sporządzenia i jak wskazano

wcześniej ustalenia projektu planu, zgodnie z przepisami prawa, nie mogą wychodzić poza zakres jego opracowania, zatem nie mogą również odnosić się do gruntów rolnych znajdujących się poza jego granicami, na co wskazuje wnoszący uwagę.

- uwaga (9) W kontekście uwagi odnoszącej się do racjonalności przeprowadzenia drogi 2KDZ, jej całościowego ujęcia czy relacji w stosunku do działek położonych poza obszarem opracowania wskazuje się na odwołanie do uzasadnień dotyczących przedmiotowej drogi wskazanych w pkt. 2, 3 i 4 uwagi.
- uwaga (10) W kontekście uwagi wskazuje się na odwołanie do uzasadnień wskazanych w pkt. 1 – 9 uwagi, a w konsekwencji wskazuje się na brak podstaw do stwierdzenia, że uchwalenie miejscowego planu w istniejącym kształcie pociągnie za sobą nieważność uchwały.

#### § 14

Uwaga wniesiona do projektu planu przez Franciszek Paczkowski, w ustawowo określonym terminie czwartego wyłożenia do publicznego wglądu.

##### 1. Treść uwagi:

Sprzeciwiam się bezprawnemu akceptowaniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obręb Kiekrz, rej. ul. Poznańskiej i zachodniej obwodnicy miasta Poznania, szczególnie przeznaczania terenu działek nr 87 i 88 własności inwalidy I grupy na drogę publiczną 2KDZ. Działanie Urzędu Gminy Rokietnica jest wbrew prawu polskiemu, europejskiemu i Organizacji Narodów Zjednoczonych. Po przeanalizowaniu dokumentów wychodzi na jaw, że:

- (1) Gmina Rokietnica w Studium zaprojektowała drogę 20 metrową wyłącznie na terenie działek nr 87 i 88 - właściciela, inwalidy I grupy, bez poinformowania go o tym nadużyciu.
- (2) Gmina Rokietnica w Studium nie obciążyła drogą publiczną Sołtysa Kiekrz - Pawłowice, a dodatkowo wydała decyzję nr RG.6730.117.20 11 w dniu 27.06.2011 roku o warunkach zabudowy dla jego działki nr 86/3. Wynika z tego, że od samego początku w Studium było brak planów obciążenia działki nr 86/3 pod drogę publiczną, choćby z tego względu, że zainteresowany wystąpił o warunki zabudowy zaledwie miesiąc przed uchwaleniem Studium (Studium uchwalono 27.06.2011 roku).
- (3) Gmina Rokietnica wydała decyzję nr RG.6730. 1 17.201 I o warunkach zabudowy dla działki 86/3 przywłaszczając sobie jednocześnie działkę nr 87 - oznaczając ją jako dr Poznańska.
- (4) Gmina Rokietnica planuje drogę 20 metrową na działkach 87 i 88 , co potwierdzają również dokumenty dotyczące przebudowy ulicy Poznańskiej w m. Starzyny oraz Trakt Napoleoński w m. Rokietnica etap I. część 2 projekt architektoniczno budowlany; branża drogowa z 2009 roku, projekt budowlano - wykonawczy w/w tematu z 2013 roku oraz projekt budowlany zamienny w/w tematu z 2014 roku.
- (5) Gmina Rokietnica w dniu 28 kwietnia 2013 roku bezprawnie wdarła się na prywatny teren działek nr 87 i 88 wkopując urządzenie komunalne na terenie działki nr 87. Poprzez te bezprawne działanie Gminy Rokietnica skradziono maszyny rolnicze o wartości 30 tys. złotych. Pomimo, że Prezes Przedsiębiorstwa Usług Komunalnych przyznał się do tego czynu - iż to on z upoważnienia Wójta wdarł się na teren prywatny, do dnia dzisiejszego Gmina Rokietnica nie wypłaciła odszkodowania za ten bezprawny czyn.
- (6) Gmina Rokietnica przystępując uchwałą Nr XIII/107/2011 do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obręb Kiekrz, rej. ul. Poznańskiej i zachodniej obwodnicy miasta Poznania wiedziała jeszcze przed przystąpieniem do opracowywania projektu planu, że droga publiczna będzie przebiegać wyłącznie na terenie działek nr 87 i 88. W sprawie wyjaśnień Gmina Rokietnica twierdzi, że planuje również drogę publiczną o szerokości 10 metrów na działce 86/3. Niezrozumiałe tedy jest, dlaczego Gmina Rokietnica nie uwzględniła w granice miejscowego planu działki 86/3 ?

- (7) Gmina Rokietnica nie odpowiada merytorycznie na pisma prawne. Dotyczy się to w szczególności pisma Adwokata dr Krzysztofa Kukuryka z dnia 17 września 2014 roku w sprawie debaty dotyczącej planowania i zagospodarowania przestrzennego Gminy Rokietnica oraz wniosku z dnia 17 października 2014 roku w sprawie uchylenia uchwały Nr XIII/107/2011. Do dnia dzisiejszego Gmina Rokietnica nie udzieliła żadnej prawnej odpowiedzi na argumenty podważające uchwałę Nr XIII/107/2011 przystępującej do opracowania przedmiotowego planu miejscowego. Nadto pomimo nie udzielenia odpowiedzi merytorycznej na w/w pisma Gmina Rokietnica decyduje o kontynuacji swoich planów wbrew wszelkiemu prawu, rozsądkowi, poczucia odpowiedzialności i sprawiedliwości.
- (8) Gmina Rokietnica wyznacza drogę publiczną na 3 etapy. Nie służy to harmonijnemu planowaniu i zagospodarowaniu przestrzeni, wręcz stwarza nieuzasadniony chaos. Wynioskować można, że Gmina Rokietnica, nie działa na korzyść materialną właścicieli tylko na korzyść materialną urzędników.
- (9) Gmina Rokietnica nie ma wyznaczonej daty realizacji przedmiotowej drogi publicznej i żadnej wiarygodnej wizji przeprowadzenia drogi publicznej w sposób całościowy. Czyli Gmina Rokietnica wykorzystuje nieprawne działanie, żeby nie zapłacić należnego odszkodowania za przeprowadzenie drogi 2KDZ - zbiorczej o znaczeniu strategicznym dla Gminy Rokietnica; na działkach nr 87 i 88.
- Z powyższego wnioskuje, że Gmina Rokietnica działa bezprawnie, aby to zmienić zgodnie z prawem wyjaśnionym w piśmie Adwokata dr Krzysztofa Kukuryka z dnia 17 października 2014 roku konieczne jest uchylenie uchwały Nr XIII/107/2011 Rady Gminy Rokietnica z dnia 26 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Kiekrz, rej. ul. Poznańskiej i Zachodniej Obwodnicy Poznania.

- 2. Rozstrzygnięcie:** uwaga (1) nieuwzględniona  
uwaga (2) nieuwzględniona  
uwaga (3) nieuwzględniona  
uwaga (4) nieuwzględniona  
uwaga (5) nieuwzględniona  
uwaga (6) nieuwzględniona  
uwaga (7) nieuwzględniona  
uwaga (8) nieuwzględniona  
uwaga (9) nieuwzględniona

**3. Uzasadnienie:**

- uwaga (1) Ustalenia projektu planu, zgodnie z przepisami prawa, nie mogą wychodzić poza zakres jego opracowania, zatem nie mogą również usankcjonować prawnie części drogi na terenie działki znajdującej się poza granicami planu (86/3). Zgodnie jednak z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy docelowo realizacja takiego układu komunikacyjnego ma mieć miejsce – co jak wskazano wcześniej, informacyjnie oznaczono na rysunku planu. Takie założenie jest zgodne z założeniami Studium, które zakłada docelowo realizację drogi klasy zbiorczej o szerokości 20m. Ponadto wskazuje się, że projekt planu został opracowany zgodnie z procedurą planistyczną o jakiej mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. został on wyłożony do publicznego wglądu (w przedmiotowej procedurze miało to miejsce 4 razy). Podczas wyłożeń do publicznego wglądu zostały też wyznaczone dyskusje publiczne, jednocześnie każdemu umożliwiono składanie uwag do projektu planu.
- uwaga (2) Mimo że uwaga odnosi się do obowiązującego Studium, a nie do procedury projektu planu, wyjaśnia się że Studium dla kwestionowanej drogi, oprócz jej graficznego przedstawienia na rysunku Studium – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego, wskazuje w tekście tego dokumentu (Kierunki zagospodarowania przestrzennego, rozdział 5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, podrozdział 5.1. Ogólne zasady kształtowania układu komunikacyjno-transportowego) szczegółowe zasady wyznaczania



projektowanych w Studium dróg, w tym „projektowanych dróg strategicznych” do których zaliczana jest droga kwestionowana przez wnoszącego uwagę. Zapisy Studium wskazują że dla dróg tych: „Określa się szerokość pasa terenu rezerwowanego na nie mniej, niż 50,0m i nie więcej, niż 100,0m, to jest odpowiednio po 25,0m do 50,0m od osi przebiegu drogi wyznaczonego na rysunku Studium”. Zatem wskazany na rysunku Studium przebieg drogi może być wyznaczony w innych, lecz zgodnych z powyższą zasadą miejscach, a tym samym nie jest obligatoryjne wg Studium aby przedmiotowa droga przebiegała wyłącznie na terenie kwestionowanych przez wnoszącego uwagę działkach nr 87 i 88 (z możliwości zmiany przebiegu drogi skorzystano w Planie miejscowym przesuwając oś drogi w stosunku do jej osi wyznaczonej na rysunku Studium o 10m). Zgodnie z projektem planu w granicach obszaru opracowania został wyznaczony teren drogi 2KDZ o szerokości 10m i zlokalizowany jest on na części działki nr 87 i części działki nr 88. Zgodnie z wskazaniem na rysunku planu na zlokalizowanej poza granicami opracowania działce nr 86/3 (w ramach oznaczenia o charakterze informacyjnym) wskazano docelową linię rozgraniczającą układu drogowego, która informuje o planowanej, docelowej szerokości drogi. W granicach działki 86/3 szerokość planowanej drogi wynosi podobnie, jak na terenie 2KDZ, 10m. Ustalenia projektu planu, zgodnie z przepisami prawa, nie mogą wychodzić poza zakres jego opracowania, zatem nie mogą również usankcjonować prawnie części drogi na terenie działki znajdującej się poza granicami planu (86/3). Zgodnie jednak z zamierzeniami inwestycyjnymi gminy docelowo realizacja takiego układu komunikacyjnego ma mieć miejsce – co jak wskazano wcześniej, informacyjnie oznaczono na rysunku planu. Dopełniając powyższego, wskazuje się, że działka nr 86/3 nie może i nie jest objęta żadnymi regulacjami planu.

- uwaga (3) Uwaga (informacja) nie odnosi się do zagadnień dotyczących projektu planu zatem nie może zostać rozpatrzona.
- uwaga (4) W kontekście uwagi odnoszącej się do wyznaczanej w planie szerokości drogi 2KDZ, wskazuje się na odwołanie do uzasadnień dotyczących przedmiotowej drogi wskazanych w pkt. 1 i 2 uwagi, z kolei część uwagi dotycząca przebudowy ul. Poznańskiej i Traktu Napoleńskiego nie odnosi się do zagadnień dotyczących projektu planu zatem nie może zostać rozpatrzona.
- uwaga (5) Uwaga (informacja) nie odnosi się do zagadnień dotyczących projektu planu zatem nie może zostać rozpatrzona.
- uwaga (6) W kontekście uwagi odnoszącej się do wyznaczanej w planie szerokości i przebiegu drogi 2KDZ, wskazuje się na odwołanie do uzasadnień dotyczących przedmiotowej drogi wskazanych w pkt. 1 i 2
- uwaga (7) Uwaga (informacja) dotycząca (tu należy wskazać niezależnej) korespondencji pomiędzy wskazanym Adwokatem, a UG Rokietnica mimo, że odnosi się do uchwały o przystąpieniu do przedmiotowego planu nie dotyczy prowadzonej procedury planistycznej, w tym przedmiotowego etapu wyłożenia do publicznego wglądu, nie odnosi się tym samym do zagadnień dotyczących projektu planu zatem nie może zostać rozpatrzona.
- uwaga (8) Uwaga, że gmina wyznacza drogę publiczną na 3 etapy, jest uwagą niezrozumiałą. Plan w swych granicach nie wyznacza etapowania dróg. Polityka przestrzenna realizowana na szczeblu gminnym zakłada odciążenie cennych gruntów rolnych położonych na północy Gminy i wykorzystanie potencjału węzła komunikacyjnego w celu zbudowania perspektywicznego obszaru stanowiącego gospodarcze zaplecze Gminy o strategicznym znaczeniu. Plany te były komunikowane społecznie na etapie sporządzania studium i obecne rozwiązanie planistyczne jest tego konsekwentnym rozwinięciem. Jest zatem wyrazem działań realizujących interes publiczny – lokalnej społeczności, na rzecz której za pośrednictwem wzmocnienia budżetu Gminy ma zbudować trwałe oparcie zarówno w aspekcie finansowym, jak i związanym z kształtowaniem miejsc pracy. Zarzut, że gmina działa na korzyść materialną urzędników jest zarzutem bezpodstawnym i niezrozumiałym.

uwaga (9) W planie nie wyznacza się terminów w jakich infrastruktura drogowa miałaby być realizowana. W kontekście uwagi odnoszącej się do wyznaczonej w planie drogi 2KDZ, wskazuje się na odwołanie do uzasadnień dotyczących przedmiotowej drogi wskazanych w pkt. 1 i 2 uwagi.

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XI/ 82 /2015  
Rady Gminy Rokietnica  
z dnia 29 czerwca 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Rokietnica  
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
obręb Kiekrz, rejon ul. Poznańskiej i Zachodniej Obwodnicy miasta Poznania,  
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 2015r. poz. 199 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 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.