

WÓJT
Magdalena Maison

Projekt RGP.0006.5.2025

z dnia 29 stycznia 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA**

z dnia 11 lutego 2025 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Twardej
i Pocztovej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnąć uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Twardej i Pocztovej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Łukasz J. Chosiński
radca prawny

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załącznik do uchwały.

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 i 11 ww. ustawy Wójt Gminy Białe Błota ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu w dniach od 06.05.2024 r. do 07.06.2024 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Twardej i Pocztovej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota. Określił także formę, miejsce i termin składania uwag dotyczących planu miejscowego, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu, tj. do dnia 24 czerwca 2024 r.

Wójt Gminy Białe Błota rozpatrzył wniesione uwagi Zarządzeniem nr SG.0050.70.2024 z dnia 15 lipca 2024 r. Rada Gminy Białe Błota podzieliła stanowisko organu wykonawczego co do nieuwzględnionych uwag. Rada Gminy Białe Błota na posiedzeniu w dniu 11 lutego 2025 r. rozpatrzyła indywidualnie złożone uwagi w następujący sposób:

1. Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.

Treść uwagi:

1) „...kwestionuję brak pasów zieleni izolacyjnej i wnoszę o wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej na planowanych dotychczas terenach produkcyjnych lub usługowych...”

Uwaga nieuwzględniona

Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zapis o nakazie realizacji zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U, U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej.

2) „...kwestionuję brak wyznaczenia linii zabudowy w taki sposób, aby uniemożliwić nadmierne przybliżenie zabudowy usługowej i produkcyjnej do zabudowy mieszkaniowej...”

Uwaga nieuwzględniona

Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości należy podkreślić, że powyższy postulat zrealizowany został po wprowadzeniu zapisu o realizacji zieleni izolacyjnej na terenach

oznaczonych symbolami P/U, U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej, który uniemożliwia usytuowanie budynku przy granicy działki.

3) „...kwestionuje brak określenia minimalnej powierzchni działek na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wnoszę o wprowadzenie nakazu zachowania minimalnej powierzchni działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 500m²...”

Uwaga nieuwzględniona

Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zapis „*minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800m²*”.

4) „...kwestionuję brak generalnych zakazów (poza niektórymi terenami) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz realizacji zabudowy na podstawie kryterium powierzchniowego...”

Uwaga nieuwzględniona

Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zapis dla wszystkich terenów oznaczonych symbolami U/P i P/U „obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi”.

5) „...kwestionuję wyrywkowe ustalenia w zakresie możliwości realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (...) wnoszę o ich wykreślenie...”

Uwaga nieuwzględniona

Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zapis dla wszystkich terenów oznaczonych symbolami U/P i P/U „obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi”.

6) „...kwestionuję brak jednoznacznego określenia, które tereny zalicza się do odpowiednich kategorii ochrony przed hałasem...”

Uwaga nieuwzględniona

Informujemy, że określone w zapisach planu funkcje terenu jednoznacznie wskazują na dopuszczalne maksymalne natężenie hałasu dla poszczególnego terenu w zależności od określonej funkcji.

7) „...kwestionuje brak jakichkolwiek ustaleń dla terenu KD-S dotyczących nakazu realizacji ekranów akustycznych...”

Uwaga nieuwzględniona

Złożona uwaga jest bezprzedmiotowa. Realizacja ekranów akustycznych leży w gestii zarządcy drogi.

8) „...kwestionuję brak zakazu lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego...”

Uwaga nieuwzględniona

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza możliwości realizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

9) „...kwestionuję zbyt łagodny wskaźnik dotyczący miejsc parkingowych...”

Uwaga nieuwzględniona

Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniono zapis dotyczący miejsc parkingowych na „*obowiązuje wydzielenie minimum 2 miejsc parkingowych na mieszkanie oraz minimum 1 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni usługowej i minimum 2 miejsc parkingowych na 500 m² powierzchni produkcyjnej*”.

10) „...kwestionuję możliwość wykraczania z oddziaływaniem poza granice działki dla obiektów łączności publicznej i wnoszę o usunięcie takiego zezwolenia...”

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 46. pkt 1 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 604 z późn. zm.) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi”.

11) „...kwestionuję brak możliwości zachowania, a także realizacji nowego budynku mieszkalnego dla właściciela nieruchomości (zabudowa rzemieślnicza) w ustaleniach: §9, 10, 11, 13, 19 i 23...”

Uwaga nieuwzględniona

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 6 ust. 8 pkt 5 dopuszcza zachowanie dotychczasowych funkcji oraz dopuszcza przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota, które zostało uchwalone w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 grudnia 2022 r. wskazane tereny znajdują się w strefie 1.P1 - strefa produkcyjno-usługowa.

12) „...kwestionuję wysokość zabudowy (...) wnoszę o jej ustalenie jako: 10,0 m...”

Uwaga nieuwzględniona

Wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysokości zabudowy są kontynuacją wysokości istniejących budynków usługowych i produkcyjnych.

13) „...kwestionuję bardzo dużą dowolność kąta nachylenia połaci dachowych...”

Uwaga nieuwzględniona

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie.

14) „...kwestionuję minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej...”

Uwaga nieuwzględniona

Dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej zasadne jest niezwiększanie powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie właściwej powierzchni biologicznie czynnej dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej pozwala na właściwe zrealizowanie i posadowienie obiektów budowlanych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie.

15) „...kwestionuję maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki lub terenu...”

Uwaga nieuwzględniona

Dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej zasadne jest niezmnieszenie powierzchni zabudowy w stosunku do wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie właściwej powierzchni zabudowy dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej pozwala na właściwe zrealizowanie i posadowienie obiektów budowlanych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie.

16) „...kwestionuję maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (...) wnoszę o jego zmniejszenie do wartości 1... ”

Uwaga nieuwzględniona

Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie skorygowany wskaźnik intensywności zabudowy.

17) „...kwestionuję brak ograniczeń wielkości powierzchni zabudowy budynkami niemieszkalnymi na terenach MN/U i wnoszę o ograniczenie powierzchni zabudowy pojedynczych budynków i ich zespołów do 400 m²”

Uwaga nieuwzględniona

Kształtowanie powierzchni zabudowy zrealizowane jest poprzez zapisy dotyczące minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz wyznaczenie maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu.

18) „...kwestionuje brak ustaleń w zakresie zanieczyszczenia światłem...”

Uwaga nieuwzględniona

Wskazane w uwadze postulaty nie zawierają się z określonym w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszczalnym zakresem planu miejscowego.

2.Uwaga została złożona przez osobę prawną, data wpływu uwagi 25.06.2024 r.

Treść uwagi: „...składałam uwagi do projektu mpzp w rejonie ul. Twardej i Pocztowej w miejscowości Lisim Ogonie, wyrażając zdecydowany sprzeciw przeciwko uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przedstawionym przez Wójta Gminy Białe Błota kształcie, zakładającym dalszy rozwój i kontynuację zabudowy przemysłowej w tym rejonie, jak również sprzyjaniu władz Gminy Białe Błota, poprzez uchwalenie przedmiotowego planu dalszej degeneracji środowiska naturalnego, niekorzystnym zmianom krajobrazowym i klimatycznym...”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota, które zostało uchwalone w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 grudnia 2022 r. wyznaczono między innymi strefę produkcyjno-usługową. Zwracamy uwagę, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

3.Uwaga została złożona przez osobę prawną, data wpływu uwagi 04.06.2024 r.

Treść uwagi: „...My, mieszkańcy Lisiego Ogona nie zgadzamy się z propozycją MPZP w rejonie ulicy Twardej i Pocztowej w naszej miejscowości. Wnioskujemy o zaprzestanie dalszej rozbudowy „parku przemysłowo magazynowego” w Lisim Ogonie i nie zgadzamy się na powstanie kolejnych molochów...”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota, które zostało uchwalone w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe

Błota z dnia 27 grudnia 2022 r. wyznaczono między innymi strefę produkcyjno-usługową.

4.Uwaga została złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 20.06.2024 r.

Treść uwagi: „...postuluję o uchwalenie MPZP przy zachowaniu wszystkich zawartych w projekcie ustaleń (które projekt zawiera od chwili wciąż trwającego trzeciego wyłożenia MPZP) możliwie najszybciej...”.

Uwaga nieuwzględniona

W wyniku częściowego uwzględnienia innych złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do projektu wprowadzone zostały zmiany.

5.Uwaga została złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 11.06.2024 r.

Treść uwagi: „...Dotyczy obszaru oznaczonego 5U/P ze szczególnym uwzględnieniem terenu przylegającego do działek mieszczących się przy ul. Igrzyskowej od numeru 15 do 19a w Lisim Ogonie. Wnoszę o: a) zwiększenie terenu biologicznie czynnego b) zmniejszenie wysokości zabudowy”.

Uwaga nieuwzględniona

Dla funkcji usługowo-przemysłowej zasadne jest niezwiększanie powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie właściwej powierzchni biologicznie czynnej dla funkcji usługowo-przemysłowej pozwala na właściwe zrealizowanie i posadowienie obiektów budowlanych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite wysokości i parametry projektowanych budynków.

6.Uwaga została złożona przez osobę prawną, data wpływu uwagi 24.06.2024 r.

Dotyczy terenu 5U/P

Treść uwagi: „...1. wrysowanie na mapie projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu drugiej linii nieprzekraczalnej zabudowy, obowiązującej w przypadku skablowania linii napowietrznej 110 kV w trasie aktualnego jej przebiegu (...).

2. Zwiększenie powierzchni zabudowy z 80% do 90% (...)

3. Zmniejszenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 10% (...).”.

Uwaga nieuwzględniona

Ograniczenia w użytkowaniu terenu w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa się na podstawie aktualnego stanu zagospodarowania terenu. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni

biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych.

7.Uwagi zostały złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwag 24.06.2024 r.

Treść uwag: „...1) kwestionuję wysokość zabudowy usługowej określonej w § 14 pkt 4 projektu planu zagospodarowania.

3) wnoszę o wskazanie w zapisach powoływanego projektu planu zagospodarowania jakie działania będą podjęte by uciążliwość prowadzonej działalności nie wykraczała poza granice działki, na której jest prowadzona.

4) Wnoszę o umieszczenie zapisu w projekcie planu z informacją w jaki sposób będzie egzekwowane zachowanie odpowiedniej wielkości powierzchni biologicznie czynne.

5) Wnoszę o szczegółowe wypunktowanie, wyjaśnienie znaczenia w rozumieniu przyjętym w projekcie planu, - w związku z brakiem definicji prawnej pojęcia usługi nieuciążliwe, które usługi zaliczane są do uciążliwych, które do nieuciążliwych.

Ponadto załącznik graficzny do proponowanej Uchwały nie spełnia wymagań Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. (...).

Uwaga nieuwzględniona

Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite wysokości i parametry projektowanych budynków. Plan miejscowy określa wyłącznie funkcję projektowanego budynku oraz jego parametry kubaturowe. Plan miejscowy jest podstawą rozpoczęcia procesu realizacji inwestycji budowlanej. W celu uzyskania pozwolenia na budowę projekt budowlany musi być zgodny z wytycznymi zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Należy wskazać, że projekt planu miejscowego nie może powielać zapisów obowiązującego prawa lub ich modyfikować. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została podjęta dnia 16 października 2018 r. - zgodnie z tym stosuje się dla tej procedury Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8.Uwaga została złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.06.2024 r.

Treść uwagi: „...Czy zatwierdzenie przedmiotowego planu umożliwi (?), czy też zablokuje dalsze niezbędne rozwiązania komunikacyjno-drogowe przechodzące przez rejon opracowania ? (...).

Uwaga nieuwzględniona

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają istniejący i projektowany układ komunikacyjny, który w pełni gwarantuje dostęp do drogi publicznej.