

**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 uwzględniać 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. Jatosiński
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 29 lipca 2024 r. do 30 sierpnia 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 16 września 2024 r.

Wójt Gminy Białe Błota rozpatrzył wniesione uwagi Zarządzeniem nr 107/2024 z dnia 3 października 2024 r. Rada Gminy Białe Błota podziela 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 złożone przez osobę prawną, data wpływu uwag 20.08.2024 r.

Treść uwag:

1) „...wrysowanie na mapie projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu drugiej linii nieprzekraczalnej zabudowy, obowiązującej w przypadku skablowania linii napowietrznej 110 kV (...)”

Uwaga nieuwzględniona

Ograniczenia w użytkowaniu terenu w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa się na podstawie aktualnego stanu zagospodarowania terenu.

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

Uwaga nieuwzględniona

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy umożliwia realizację wskazanych w planie miejscowym funkcji z zachowaniem właściwych proporcji zabudowy, ma również zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych.

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

Uwaga nieuwzględniona

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczony współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych.

4) „Zwiększenie maksymalnej wysokości budynku do 20 m jako tzw. podwyższenie lokalne - na części zachodniej możliwej zabudowy, zachowując wysokość 15 m od strony wschodniej przyszłej zabudowy (...)”

Uwaga nieuwzględniona

Informujemy, że wskazana wysokość zabudowy w planie miejscowym odzwierciedla wysokość zabudowy istniejących funkcji usługowych i produkcyjnych. Należy podkreślić, że w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej istnieje zasadność zachowania wskazanych w planie miejscowym wysokości.

2. Uwagi złożone przez osoby fizyczne, data wpływu uwag 19.08.2024 r.

Treść uwag:

1) „- kąt dachu zabudowy mieszkaniowej 25-60 stopni,”

Uwaga nieuwzględniona

Należy podkreślić, że ustalony dla funkcji mieszkaniowej w planie miejscowym kąt nachylenia dachu od 1,5° do 60° pozwala na jednolite ukształtowanie projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

2) „- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z dopiskiem nieuciążliwej dla mieszkańców (funkcji mieszkaniowej),”

Uwaga nieuwzględniona

Informujemy, że w ustaleniach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarto zapis „uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi”.

3) „- kąt dachu zabudowy usługowej taki sam jak zabudowy mieszkaniowej tzn. 25-60 stopni,”

Uwaga nieuwzględniona

Należy podkreślić, że ustalony dla funkcji usługowej w planie miejscowym kąt nachylenia dachu od 1,5° do 30° pozwala na jednolite ukształtowanie projektowanej zabudowy usługowej.

4) „- zabudowa usługowa o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego,

- dopuszcza się budowę wolnostojących garaży o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5m,”

Uwaga nieuwzględniona

Ze względu na możliwość etapowej realizacji inwestycji budynek usługowy może być realizowany w pierwszej kolejności, możliwość nawiązania architekturą do budynku mieszkalnego nie zaistnieje.

5) „- kąt dachu budynków garażowych, garażowo-gospodarczych taki sam jak zabudowy mieszkaniowej tzn. 25-60 stopni,”

Uwaga nieuwzględniona

Należy podkreślić, że ustalony dla funkcji garażowych, garażowo-gospodarczych w planie miejscowym kąt nachylenia dachu od 1,5° do 45° pozwala na jednolite ukształtowanie projektowanej zabudowy garażowej, garażowo-gospodarczej.

6) „- zakaz usług typu warsztat samochodowy, lakiernia, parking lub myjnia dla samochodów osobowych i ciężarowych.”

Uwaga nieuwzględniona

Regulacja określania funkcji danego terenu leży w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, plan miejscowy nie posiada kompetencji zawężania przepisów wyżej wskazanego rozporządzenia.

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

Treść uwag:

1) „kwestionuję brak wyznaczenia linii zabudowy w taki sposób aby ograniczyć, na terenach oznaczonych MN/U, nadmierne przybliżanie zabudowy usługowej do zabudowy mieszkaniowej (...)”

Uwaga nieuwzględniona

Funkcja usługowa jest funkcją uzupełniającą i niezbędną do prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej. Informujemy, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów MN/U wprowadzono zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

2) „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.

3) „kwestionuję brak zakazu lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego (...)”

Uwaga nieuwzględniona

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

4) „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.

5) „wnoszę pozostawienie działki 425 przy symbolu MN/U (...)”

Uwaga nieuwzględniona

Zrealizowanie drogi krajowej w parametrach drogi ekspresowej i związane z tym uciążliwości i potencjalny wpływ na projektowaną zabudowę mieszkaniową jednoznacznie wskazuje na zasadność pozostawienia funkcji wskazanej na przedmiotowej działce bez dopuszczenia funkcji mieszkaniowej.

6) „wnoszę o ustalenie dla terenów oznaczonych symbolami U, U/P i P/U wysokości (...) 12,0 m”

Uwaga nieuwzględniona

Informujemy, że wskazana wysokość zabudowy w planie miejscowym odzwierciedla wysokość zabudowy istniejących funkcji usługowych i produkcyjnych.

7) „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.

8) „wnoszę o ograniczenie uciążliwości działalności o symbolach U/P i P/U w stosunku do MN i MN/U poprzez wprowadzenie nakazu wjazdu na działkę od strony drogi technicznej – serwisowej, w przypadku gdy działka do niej bezpośrednio przylega (...)”

Uwaga nieuwzględniona

Warunki realizacji projektowanych zjazdów ustalane są bezpośrednio przez zarządcę drogi na etapie projektowym związanym z realizacją inwestycji.

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

Treść uwag:

1) „załącznik nr 1 w zakresie braku wyznaczenia linii zabudowy w taki sposób, aby uniemożliwić nadmierne przybliżenie zabudowy usługowej i produkcyjnej do zabudowy mieszkaniowej (...)”

Uwaga nieuwzględniona

W zapisach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 6 ust. 8 pkt 3 znajduje się zapis (na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony

terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zrealizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m), który uniemożliwia posadowienie budynku przy granicy działki.

2)„(...) w zakresie minimalnej powierzchni działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalonej jako 800 m² zamiast 500 m² (...)”

Uwaga nieuwzględniona

Pozostawienie wskaźnika minimalnej powierzchni działki budowlanej na poziomie 800 m² pozwala na racjonalne kształtowanie funkcjonowania terenów w zakresie intensywności komunikacji, chłonności wód opadowych i właściwe regulowanie wysokości powierzchni biologicznie czynnej na terenach o funkcjach mieszkaniowych.

3)„(...) w zakresie szerokości i wysokości pasów zieleni izolacyjnej (...)”

Uwaga nieuwzględniona

Pozostawienie zapisu dotyczącego zieleni izolacyjnej w dotychczasowej treści pozwala na wprowadzenie na przedmiotowych terenach zieleni izolacyjnej i właściwe możliwe do zrealizowania inwestycje wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4)„(...) w zakresie ustanowienia wybiórczo, dla niektórych terenów zakazów realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco, a czasem też mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (...)”

Uwaga nieuwzględniona

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)„(...) w zakresie braku uwzględnienia w ustaleniach planu terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 Prawa ochrony środowiska (...)”

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.

6)„(...) brak wyraźnego zakazu lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego (...)”

Uwaga nieuwzględniona

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

7)„(...) w zakresie braku ustaleń w zakresie zanieczyszczenia światłem (...)”

Uwaga nieuwzględniona

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

8)„(...) w zakresie ustalenia wskaźnika dotyczącego miejsc parkingowych (...)”

Uwaga nieuwzględniona

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa minimalną ilość miejsc parkingowych na wskazanym terenie, co nie wyklucza realizacji większej liczby miejsc parkingowych.

9)„(...) w zakresie braku wyrażonej w ustaleniach planu wyrażnie możliwości zachowania, a także realizacji nowego budynku mieszkalnego dla właściciela nieruchomości (zabudowa rzemieślnicza) (...)”

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.

10)„(...) w zakresie zbyt dużej maksymalnej wysokości zabudowy (...)”

Uwaga nieuwzględniona

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

11)„(...) w zakresie dużej dowolności kąta nachylenia połaci dachowych (...)”

Uwaga nieuwzględniona

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

12)„(...) w zakresie minimalnego udziału 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.

13)„(...) w zakresie maksymalnego udziału 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.

14)„(...) w zakresie braku 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.

15)„(...) w zakresie braku ustaleń dotyczących nakazu, albo chociaż umożliwiających realizację ekranów akustycznych (...)”

Uwaga nieuwzględniona

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