

**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 uwzględnic 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.

## 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 4 listopada 2024 r. do 6 grudnia 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 30 grudnia 2024 r.

Wójt Gminy Białe Błota rozpatrzył wniesione uwagi Zarządzeniem nr 10/2025 z dnia 20 stycznia 2025 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 o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie**

Treść uwagi:

„(...) uwaga dotyczy planowanej dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie oznaczonym jako 31P/U (...). W naszej ocenie nie powinien on być wyższy, niż 12 m (w projekcie planu przewidziano 15 m). (...) Projekt planu powinien zawierać w tym zakresie wytyczne dla przyjęcia co jest poziomem 0 (zero) metrów, przy ustalaniu maksymalnej wysokości zabudowy.”

### **Uwaga nieuwzględniona**

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

### **2. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 31.12.2024 r.**

Treść uwagi:

„... o zmianę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Lisi Ogon – rejon ulicy Twardej i Pocztovej w zakresie ograniczenia wysokości zabudowy dla wskazanych rejonów do maksymalnej wysokości 12 metrów. Dla rejonu

3U/P wnioskuje się również o zwiększenie linii oddzielającej tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowo/produkcyjnej z 6 do 20m ..."

### **Uwaga nieuwzględniona**

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczone wysokości zabudowy stanowią kontynuację istniejących budynków usługowych i produkcyjnych. Teren oznaczony symbolem 3U/P jest oddzielony od obszaru przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową poprzez drogę, wskazaną na rysunku planu jako symbol KD-D7, której szerokość wynosi około 8 metrów. Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 6MN i 3U/P zachowany jest odpowiedni odstęp między zabudową mieszkaniową a budynkami o funkcji usługowo-produkcyjnej.

### **3.Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwag 02.01.2025 r.**

Treść uwag:

**1) „... 1.** Tereny oznaczone symbolami 41MN/U, 44MN/U, 45MN/U

- oznaczyć symbolami 41MN, 44MN, 45MN bowiem na tych terenach funkcjonuje już wyłącznie budownictwo jednorodzinne,

- ustalenie na tych terenach zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości,

- ustalenie kąta nachylenia dachów w granicach 30-45 stopni, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jak i dopuszczonych do budowy garaży wolnostojących, których wysokość nie powinna przekroczyć 5,0 m,

- ustalenie powierzchni biologicznie czynnej jako minimum 50% działki budowlanej.”

### **Uwaga nieuwzględniona**

Na wskazanym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych.

**2) „...2.** Teren o symbolu 42MN/U

- ustalenie zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości,

- ustalenie kąta nachylenia dachów w granicach 30-45 stopni, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jak i dopuszczonej zabudowy usługowej oraz wolnostojących garaży. Zabudowa usługowa i garaże do jednej kondygnacji naziemnej oraz wysokości maksymalnie 5,0 m,

- minimum 50% działki budowlanej należy zachować w formie biologicznie czynnej,

- uzupełnić zapis § 14 pkt 11) i wprowadzić dodatkowo: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki.”

### **Uwaga nieuwzględniona**

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego.

### **3) „...3. Teren o symbolu 43P/U**

- wnioskuję o przywrócenie dotychczasowej funkcji tego terenu, zgodnie z zapisem z MPZP z 28.01.1999 r. i oznaczenie symbolem 43MN/U (...).”

### **Uwaga nieuwzględniona**

Zgodnie z art. 15 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), 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 ujednocionej 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.

### **4) „... 4. Tereny 31P/U i 32P/U**

- wysokość zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do wysokości maksymalnie 9,0 m,

- dachy budynków usługowy oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 30- 50 stopni,

- do treści pktu 4 w 19 należy dodać: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”,

- ustalenie, że minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinna pozostać w formie biologicznie czynnej,

- wprowadzenie dodatkowego punktu w 19, w brzmieniu: „Wprowadza się nakaz realizacji, od strony zabudowy mieszkaniowej, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery

pory roku", zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0 m (...)."

### **Uwaga nieuwzględniona**

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

Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków.

Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego.

Dla obszarów przeznaczonych na funkcję usługowo-przemysłową uzasadnione jest utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie określonym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zachowanie odpowiednich proporcji powierzchni biologicznie czynnej dla usługowo-przemysłowych umożliwia właściwe rozmieszczenie i realizację planowanych obiektów budowlanych. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinny prowadzić do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji przewidzianych w planie funkcji terenów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych.

### **5) „...5. Teren 39U/P**

- wysokość zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do wysokości maksymalnie 9,0 m,
- dachy budynków usługowy oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 30- 50 stopni,
- do treści pktu 3 w 23 należy dodać: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”,
- ustalenie, że minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinna pozostać w formie biologicznie czynnej,
- w pktcie 8 23 należy dopisać, że obowiązuje nie tylko zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ale również tych mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- wprowadzenie dodatkowego punktu w 23, w brzmieniu: „Wprowadza się nakaz realizacji, od strony zabudowy mieszkaniowej, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0 m (...).”

### **Uwaga nieuwzględniona**

Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków.

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

Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego.

Dla obszarów przeznaczonych na funkcję usługowo-przemysłową uzasadnione jest utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie określonym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zachowanie odpowiednich proporcji powierzchni biologicznie czynnej dla usługowo-przemysłowych umożliwia właściwe rozmieszczenie i realizację planowanych obiektów budowlanych. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinny prowadzić do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji przewidzianych w planie funkcji terenów.

Zgodnie z § 3 ust 1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowę przemysłową o powierzchni większej niż 1 ha. Z uwagi na to, że przedmiotowy teren wyznaczony w planie miejscowym posiada powierzchnię powyżej 1 ha, wprowadzenie powyższego zapisu uniemożliwiłoby realizację dopuszczonych w ustaleniach planu miejscowego inwestycji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych.

#### **6) „...6. Teren 34MN/U, 35MN, 38MN**

- ustalenie zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości,
- ustalenie kąta nachylenia dachów, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej jak i wolnostojących garaży w granicach od 30- 45 stopni,
- Wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 5,0 m,
- ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na działce minimum 50%, a dla terenów o symbolu MN/U minimum 30%,
- ustalenie, w obrębie działek budowlanych o symbolu MN/U, linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania, w taki sposób by uniemożliwić nadmierne przybliżanie się zabudowy usługowej do sąsiadującej, istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej (...)",

- wprowadzenie uzupełnienia do zapisu w 14 pkt 11) (...) w brzmieniu: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”.

### **Uwaga nieuwzględniona**

Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków.

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

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

Funkcja usługowa jest funkcją uzupełniającą i niezbędną do prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej. Zwracamy uwagę, że tereny MN/U nie wprowadzają możliwości realizacji usług uciążliwych. 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.

Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego.

**7)** „...wykreślenie treści pktu 3 w 6 i wprowadzenie w tym miejscu pktu 3 następującej treści: „na terenach oznaczonych symbolami P/U, U/P, U, MN/U od strony zabudowy mieszkaniowej wprowadza się nakaz realizacji, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0 m (...)”

### **Uwaga nieuwzględniona**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych.

Zwracamy uwagę, że tereny U i MN/U nie wprowadzają możliwości realizacji usług uciążliwych. Należy podkreślić, że na terenach U i MN/U obowiązuje 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.

**8)** „6 pkt 8 ppkt d) uzupełnienie zapisu o słowa „pod warunkiem zgodności dotychczasowych funkcji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego”,

### **Uwaga nieuwzględniona**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza funkcje i parametry dla projektowanej zabudowy.

**9)** „ 6 pkt 12 ppkt 10) należy dodać zapis w brzmieniu: „za wyjątkiem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nawet gdy dzieli ją droga”, „

### **Uwaga nieuwzględniona**

Wyznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieprzekraczalna linia zabudowy od linii elektroenergetycznej dotyczy wyłącznie istniejącej linii elektroenergetycznej. Pozostawienie nieprzekraczalnej linii zabudowy od infrastruktury technicznej, która przestanie istnieć, nie jest zasadne.

**10)** „ 6 pkt 12 Należy wprowadzić dodatkowo podpunkt w brzmieniu: „zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznej 110 kV strefa ograniczonego użytkowania na tych terenach obowiązuje nadal i ma za zadanie ochronę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. „

### **Uwaga nieuwzględniona**

Informujemy, że zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, od strony istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV wyznaczona została nieprzekraczalna linia zabudowy. Ustalona linia zabudowy stanowi ograniczenie obowiązujące bez względu na likwidację, przebudowę lub skablowanie linii elektroenergetycznej.

**11)** „ 6 pkt 12 ppkt 7) odprowadzanie wód opadowych:  
c) z pozostałych terenów odprowadzanie wód opadowych na grunt.  
W świetle powyższego bardzo istotnym jest zachowanie, na terenach U, U/P, P/U, U/MN powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%, a na terenach MN i MN/U 50%. „

### **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. Zwracamy uwagę, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów MN i MN/U wprowadzono minimum 60% powierzchni działki budowlanej, którą należy pozostawić w formie biologicznie czynnej.

**12)** „...brak jest oznaczenia symbolem i wskazania przeznaczenia – statusu dla drogi, która usytuowana jest równolegle do drogi KD-S (...). Wniosuję by wprowadzić dodatkowy paragraf w projekcie planu i oznaczyć tę drogę symbolem KD-D (drogi publiczne dojazdowe). „

### **Uwaga nieuwzględniona**



Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wskazuje na pas drogowy drogi krajowej, który może się również składać z dróg dojazdowych.

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

Treść uwag:

##### **1) „...1. Tereny oznaczone symbolami 9MN, 24MN, 25MN, 29MN**

- ustalenie na tych terenach zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości,

- ustalenie kąta nachylenia dachów w granicach 30-45 stopni, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jak i dopuszczonych do budowy wolnostojących garaży, których wysokość nie powinna przekroczyć 5,0 m,

- ustalenie powierzchni biologicznie czynnej jako minimum 50% działki budowlanej.”

##### **Uwaga nieuwzględniona**

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych.

##### **2) „...2. Tereny oznaczone 27MN/U, 28MN/U**

- ustalenie zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości,

- ustalenie kąta nachylenia dachów, zarówno zabudowy mieszkaniowej, usługowej jak i wolnostojących garaży w granicach 30-45 stopni,

Wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 5,0 m,

- ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na działce minimum 50%,

- ustalenie, w obrębie działki budowlanej, linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania, w taki sposób by uniemożliwić nadmierne przybliżanie się zabudowy usługowej do sąsiadującej, istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej (...),”

- wprowadzenie uzupełnienia do zapisu w 14 pkt 11) (...) w brzmieniu: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”.”

##### **Uwaga nieuwzględniona**

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. Funkcja usługowa jest funkcją uzupełniającą i niezbędną do prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej. Zwracamy uwagę, że tereny MN/U nie wprowadzają możliwości realizacji usług uciążliwych. 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. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego.

### **3) „...3. Tereny 3U/P i 5U/P**

- ustalenie zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do wysokości maksymalnie 12,0 m, z zastosowaniem stopniowania zabudowy poczynając od strony zabudowy mieszkaniowej tj. od 9,0 m wysokości,
- dachy budynków usługowych oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 30-50 stopni,
- w treści pktu 3 w § 11 należy dodać: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”,
- ustalenie, że minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinna pozostać w formie biologicznie czynnej,
- w pktcie 8 § 11 należy dopisać, że obowiązuje nie tylko zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ale również tych mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- wprowadzenie dodatkowego punktu w § 11, w brzmieniu: „Wprowadza się nakaz realizacji, od strony zabudowy mieszkaniowej, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0 m (...)”.

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków.

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

Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego.

Dla obszarów przeznaczonych na funkcję usługowo-przemysłową uzasadnione jest utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie określonym w projekcie

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zachowanie odpowiednich proporcji powierzchni biologicznie czynnej dla usługowo-przemysłowych umożliwia właściwe rozmieszczenie i realizację planowanych obiektów budowlanych. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinny prowadzić do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji przewidzianych w planie funkcji terenów.

Zgodnie z § 3 ust 1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza zabudowę przemysłową o powierzchni większej niż 1 ha. Z uwagi na to, że przedmiotowy teren wyznaczony w planie miejscowym posiada powierzchnię powyżej 1 ha, wprowadzenie powyższego zapisu uniemożliwiłoby realizację dopuszczonych w ustaleniach planu miejscowego inwestycji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych.

**4)** „...wykreślenie treści pktu 3 w 6 i wprowadzenie w tym miejscu pktu 3 następującej treści: „na terenach oznaczonych symbolami P/U, U/P, U, MN/U od strony zabudowy mieszkaniowej wprowadza się nakaz realizacji, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0 m (...),”

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych. Zwracamy uwagę, że tereny U i MN/U nie wprowadzają możliwości realizacji usług uciążliwych.

**5)** „ 6 pkt 8 ppkt d) uzupełnienie zapisu o słowa „pod warunkiem zgodności dotychczasowych funkcji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego”,”

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza funkcje i parametry dla projektowanej zabudowy.

**6)** „ 6 pkt 12 ppkt 10) należy dodać zapis w brzmieniu: „za wyjątkiem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nawet gdy dzieli ją droga”,”

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Wyznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieprzekraczalna linia zabudowy od linii elektroenergetycznej dotyczy wyłącznie

istniejącej linii elektroenergetycznej. Pozostawienie nieprzekraczalnej linii zabudowy od infrastruktury technicznej, która przestanie istnieć, nie jest zasadne.

**7)** „ 6 pkt 12 Należy wprowadzić dodatkowo podpunkt w brzmieniu: „zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznej 110 kV strefa ograniczonego użytkowania na tych terenach obowiązuje nadal i ma za zadanie ochronę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.”

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Informujemy, że zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, od strony istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV wyznaczona została nieprzekraczalna linia zabudowy. Ustalona linia zabudowy stanowi ograniczenie obowiązujące bez względu na likwidację, przebudowę lub skablowanie linii elektroenergetycznej.

**8)** „ 6 pkt 12 ppkt 7) odprowadzanie wód opadowych:

c) z pozostałych terenów odprowadzanie wód opadowych na grunt. W świetle powyższego bardzo istotnym jest zachowanie, na terenach U, U/P, P/U, U/MN powierzchni biologicznie czynnej minimum 30%, a na terenach MN i MN/U 50%.”

#### **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. Zwracamy uwagę, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów MN i MN/U wprowadzono minimum 60% powierzchni działki budowlanej którą należy pozostawić w formie biologicznie czynnej.

**9)** „...brak jest oznaczenia symbolem i wskazania przeznaczenia – statusu dla drogi, która usytuowana jest równolegle do drogi KD-S (...). Wnioskuje by wprowadzić dodatkowy paragraf w projekcie planu i oznaczyć tę drogę symbolem KD-D (drogi publiczne dojazdowe).”

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wskazuje na pas drogowy drogi krajowej, który może się również składać z dróg dojazdowych.

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

Treść uwag:

**1)** „...1. Tereny oznaczone symbolami 23MN, 24MN,

- ustalenie na tych terenach zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości,

- ustalenie kąta nachylenia dachów w granicach 30-45 stopni, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jak i dopuszczonych do budowy wolnostojących garaży, których wysokość nie powinna przekraczać 5,0 m,

- ustalenie powierzchni biologicznie czynnej jako minimum 50% działki budowlanej."

### **Uwaga nieuwzględniona**

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych.

### **2) „...2. Tereny oznaczone 22MN/U, 26MN/U**

- ustalenie zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości,

- ustalenie kąta nachylenia dachów, zarówno zabudowy mieszkaniowej, usługowej jak i wolnostojących garaży w granicach 30-45 stopni,

Wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 5,0 m,

- ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na działce minimum 50%,

- ustalenie, w obrębie działki budowlanej, linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania, w taki sposób by uniemożliwić nadmierne przybliżanie się zabudowy usługowej do sąsiadującej, istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej (...),

- wprowadzenie uzupełnienia do zapisu w 14 pkt 11) (...) w brzmieniu: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”."

### **Uwaga nieuwzględniona**

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. Funkcja usługowa jest funkcją uzupełniającą i niezbędną do prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej. Zwracamy uwagę, że tereny MN/U nie wprowadzają możliwości realizacji usług uciążliwych. 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.

Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego.

### **3) „...3. Teren 3UP i 5UP**

- ustalenie zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do wysokości maksymalnie 12,0 m, z zastosowaniem stopniowania zabudowy poczynając od strony zabudowy mieszkaniowej tj. od 9,0 m wysokości,

- dachy budynków usługowych oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 30-50 stopni,

- w treści pktu 3 w § 11 należy dodać: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”,

- ustalenie, że minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinna pozostać w formie biologicznie czynnej,

- w pktcie 8 § 11 należy dopisać, że obowiązuje nie tylko zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ale również tych mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- wprowadzenie dodatkowego punktu w § 11, w brzmieniu: „Wprowadza się nakaz realizacji, od strony zabudowy mieszkaniowej, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0 m (...).”

### **Uwaga nieuwzględniona**

Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków.

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

Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego.

Dla obszarów przeznaczonych na funkcję usługowo-przemysłową uzasadnione jest utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie określonym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zachowanie odpowiednich proporcji powierzchni biologicznie czynnej dla usługowo-przemysłowych umożliwia właściwe rozmieszczenie i realizację planowanych obiektów budowlanych. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinny prowadzić do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji przewidzianych w planie funkcji terenów.

Zgodnie z § 3 ust 1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza zabudowę przemysłową o powierzchni większej niż 1 ha. Z uwagi na to, że przedmiotowy teren wyznaczony w planie miejscowym posiada powierzchnię powyżej 1 ha, wprowadzenie powyższego zapisu uniemożliwiłoby by realizację dopuszczonych w ustaleniach planu miejscowego inwestycji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych.

#### **4) „...4. Teren 21P/U**

- ustalenie zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do wysokości maksymalnie 9,0 m,

- dachy budynków usługowych oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 30-50 stopni,

- w treści pktu 4 w § 19 należy dodać: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”,

- ustalenie, że minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinna pozostać w formie biologicznie czynnej,

- wprowadzenie dodatkowego punktu w § 19, w brzmieniu: „Wprowadza się nakaz realizacji, od strony zabudowy mieszkaniowej, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0m (...).”

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków.

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

Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego.

Dla obszarów przeznaczonych na funkcję usługowo-przemysłową uzasadnione jest utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie określonym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zachowanie odpowiednich proporcji powierzchni biologicznie czynnej dla usługowo-przemysłowych umożliwia właściwe rozmieszczenie i realizację planowanych obiektów budowlanych. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinny

prowadzić do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji przewidzianych w planie funkcji terenów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych.

**5)** „...wykreślenie treści pktu 3 w 6 i wprowadzenie w tym miejscu pktu 3 następującej treści: „na terenach oznaczonych symbolami P/U, U/P, U, MN/U od strony zabudowy mieszkaniowej wprowadza się nakaz realizacji, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0 m (...).”

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych.

Zwracamy uwagę, że tereny U i MN/U nie wprowadzają możliwości realizacji usług uciążliwych. Należy podkreślić, że na terenach U i MN/U obowiązuje 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.

**6)** „ 6 pkt 8 ppkt d) uzupełnienie zapisu o słowa „pod warunkiem zgodności dotychczasowych funkcji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego”,

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza funkcje i parametry dla projektowanej zabudowy.

**7)** „ 6 pkt 12 ppkt 10) należy dodać zapis w brzmieniu: „za wyjątkiem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nawet gdy dzieli ją droga”,

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Wyznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieprzekraczalna linia zabudowy od linii elektroenergetycznej dotyczy wyłącznie istniejącej linii elektroenergetycznej. Pozostawienie nieprzekraczalnej linii zabudowy od infrastruktury technicznej, która przestanie istnieć, nie jest zasadne.

**8)** „ 6 pkt 12 Należy wprowadzić dodatkowo podpunkt w brzmieniu: „zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznej 110 kV strefa ograniczonego użytkowania na tych terenach obowiązuje nadal i ma za zadanie ochronę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.



### **Uwaga nieuwzględniona**

Informujemy, że zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, od strony istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV wyznaczona została nieprzekraczalna linia zabudowy. Ustalona linia zabudowy stanowi ograniczenie obowiązujące bez względu na likwidację, przebudowę lub skablowanie linii elektroenergetycznej.

**9)** „...brak jest oznaczenia symbolem i wskazania statusu dla drogi, która usytuowana jest równolegle do drogi KD-S (...). Wnoszę by wprowadzić dodatkowy paragraf w projekcie planu i oznaczyć tę drogę symbolem KD-D (drogi publiczne dojazdowe).”

### **Uwaga nieuwzględniona**

Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wskazuje na pas drogowy drogi krajowej, który może się również składać z dróg dojazdowych.

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

Treść uwag:

**1)** „...1. Tereny oznaczone symbolami 41MN/U, 44MN/U, 45MN/U

- oznaczyć symbolami 41MN, 44MN, 45MN bowiem na tych terenach funkcjonuje już wyłącznie budownictwo jednorodzinne,

- ustalenie na tych terenach zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości,

- ustalenie kąta nachylenia dachów w granicach 30-45 stopni, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jak i dopuszczonych do budowy garaży wolnostojących, których wysokość nie powinna przekroczyć 5,0 m,

- ustalenie powierzchni biologicznie czynnej jako minimum 50% działki budowlanej.”

### **Uwaga nieuwzględniona**

Na wskazanym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który wyznacza teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych.

**2)** „...2. Teren o symbolu 42MN/U

- ustalenie zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości,

- ustalenie kąta nachylenia dachów w granicach 30-45 stopni, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jak i dopuszczonej zabudowy usługowej oraz wolnostojących garaży.

Zabudowa usługowa i garaże do jednej kondygnacji naziemnej oraz wysokości maksymalnie 5,0 m,

- minimum 50% działki budowlanej należy zachować w formie biologicznie czynnej,
- uzupełnić zapis § 14 pkt 11) i wprowadzić dodatkowo: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki.”

### **Uwaga nieuwzględniona**

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego.

### **3) „...Teren o symbolu 43P/U**

- wnioskuję o przywrócenie dotychczasowej funkcji tego terenu, zgodnie z zapisem z MPZP z 28.01.1999 r. i oznaczenie symbolem 43MN/U (...).”

### **Uwaga nieuwzględniona**

Zgodnie z art. 15 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), 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 ujednoczonej 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.

- 4) „...brak jest oznaczenia symbolem i wskazania statusu dla drogi, równoległej do drogi KD-S (...). Wnioskuję by wprowadzić dodatkowy paragraf w projekcie planu i oznaczyć tę drogę symbolem KD-D (drogi publiczne dojazdowe).”**

### **Uwaga nieuwzględniona**

Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wskazuje na pas drogowy drogi krajowej, który może się również składać z dróg dojazdowych.

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

Treść uwag:

**1)** „...1. Tereny oznaczone symbolami 24MN, 25MN, 29MN, 9MN

- ustalenie na tych terenach zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości,

- ustalenie kąta nachylenia dachów w granicach 30-45 stopni, zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jak i dopuszczonych do budowy wolnostojących garaży, których wysokość nie powinna przekraczać 5,0 m,

- ustalenie powierzchni biologicznie czynnej jako minimum 50% działki budowlanej.”

### **Uwaga nieuwzględniona**

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych.

**2)** „...2. Tereny oznaczone 26MN/U, 27MN/U, 28MN/U

- ustalenie zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji naziemnych i maksymalnie do 9,0 m wysokości,

- ustalenie kąta nachylenia dachów, zarówno zabudowy mieszkaniowej, usługowej jak i wolnostojących garaży w granicach 30-45 stopni,

Wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 5,0 m,

- ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na działce minimum 50%,

- ustalenie, w obrębie działki budowlanej, linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania, w taki sposób by uniemożliwić nadmierne przybliżanie się zabudowy usługowej do sąsiadującej, istniejącej lub planowanej zabudowy mieszkaniowej (...),

- wprowadzenie uzupełnienia do zapisu w 14 pkt 11) (...) w brzmieniu: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”.”

### **Uwaga nieuwzględniona**

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. Funkcja usługowa jest funkcją uzupełniającą i niezbędną do prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej. Zwracamy uwagę, że tereny MN/U nie wprowadzają możliwości realizacji usług uciążliwych. 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. Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego.

### **3) „...3. Teren 3UP i 5UP**

- ustalenie zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do wysokości maksymalnie 12,0 m, z zastosowaniem stopniowania zabudowy poczynając od strony zabudowy mieszkaniowej tj. od 9,0 m wysokości,

- dachy budynków usługowych oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 30-50 stopni,

- do treści pktu 3 w § 11 należy dodać: „Strefa uciążliwości winna być uzgodniona z organami do spraw ochrony środowiska naturalnego i inspektorem sanitarnym na etapie projektu zagospodarowania działki”,

- ustalenie, że minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinna pozostać w formie biologicznie czynnej,

- w pktcie 8 § 11 należy dopisać, że obowiązuje nie tylko zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ale również tych mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- wprowadzenie dodatkowego punktu w § 11, w brzmieniu: „Wprowadza się nakaz realizacji, od strony zabudowy mieszkaniowej, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0m (...).”

### **Uwaga nieuwzględniona**

Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków.

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

Zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego.

Dla obszarów przeznaczonych na funkcję usługowo-przemysłową uzasadnione jest utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej na poziomie określonym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zachowanie odpowiednich proporcji powierzchni biologicznie czynnej dla usługowo-przemysłowych umożliwi właściwe rozmieszczenie i realizację planowanych obiektów budowlanych. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinny prowadzić do uniemożliwienia lub znacznego utrudnienia realizacji przewidzianych w planie funkcji terenów.

Zgodnie z § 3 ust 1 pkt 54 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza zabudowę przemysłową o powierzchni większej niż 1 ha. Z uwagi na to, że przedmiotowy teren wyznaczony w planie miejscowym posiada powierzchnię powyżej 1 ha, wprowadzenie powyższego zapisu uniemożliwiałoby realizację dopuszczonych w ustaleniach planu miejscowego inwestycji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych.

**4)** „...zmianę treści pktu 3 w § 6 i wprowadzenie w tym miejscu następującej treści „na terenach oznaczonych symbolami P/U, UP, U od strony zabudowy mieszkaniowej wprowadza się nakaz realizacji, pasa zróżnicowanej, na zasadzie „cztery pory roku”, zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 5,0 m (...)”

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza i przewiduje pas zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że ustalenia wysokości i szerokości zieleni izolacyjnej są minimalnymi wartościami, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazuje wprowadzania wartości większych.

**5)** „ 6 pkt 8 ppkt d) uzupełnienie zapisu o słowa „pod warunkiem zgodności dotychczasowych funkcji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego”,

#### **Uwaga nieuwzględniona**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza funkcje i parametry dla projektowanej zabudowy.