Projekt RGP.0006.8.2025

z dnia 29 stycznia 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Twardej i Pocztowej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 34 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.) oraz 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.) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota uchwalonego w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 grudnia 2022 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Twardej i Pocztowej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały, jako załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały;

4) dane przestrzenne GML tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów – nakazy i zakazy.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

§ 3. W realizacji miejscowego planu, oprócz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

§ 4. Każdy teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie poszczególnych terenów według oznaczeń legendy rysunku planu.

§ 5. Na rysunku planu obowiązują:

1) granica gminy;

2) granica obszaru objętego planem;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV;

6) granica strefy „W” ochrony archeologicznej;

7) granica obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego;

8) granica obszaru Natura 2000 – Dolina Noteci;

9) strefa ograniczonego użytkowania od istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV;

10) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 2.
Ogólne ustalenia planu

§ 6. 1. Ustalenia ogólne obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

1) w granicach planu wyznacza się tereny:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **MN**,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – **MN/U**,

c) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **U/MN**,

d) zabudowy usługowej, o symbolu – **U**,

e) zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, o symbolu – **U/P**,

f) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – **P**/**U**,

g) zieleni urządzonej, o symbolu – **ZP**,

h) zieleni nieurządzonej, o symbolu – **ZNn**,

i) rolny, o symbolu – **R**,

j) lasu, o symbolu – **ZL**,

k) zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu, o symbolu – **ZP/KP**,

l) wód powierzchniowych śródlądowych, o symbolu – **WS**,

m) drogi publicznej ekspresowej, o symbolu – **KD-S**,

n) dróg publicznych dojazdowych, o symbolu – **KD-D**,

o) dróg publicznych lokalnych, o symbolu – **KD-L**,

p) dróg wewnętrznych, o symbolu – **KDW**,

q) ciągów pieszojezdnych, o symbolu – **KX**;

2) dla nowej zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, w tym zachowanie istniejących form ukształtowania terenu z wyłączeniem realizacji obiektów budowlanych, oraz zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych.

5. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa „W” ochrony archeologicznej, wszelką działalność inwestycyjną na obszarze strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800 m^2;

3) 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;

4) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnych awarii przemysłowych;

5) na obszarze objętym planem obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Bydgoszcz-Szwederowo, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) obowiązuje wydzielenie minimum 2 miejsc parkingowych na mieszkanie oraz minimum 1 miejsca parkingowego na 100 m^2 powierzchni usługowej i minimum 2 miejsc parkingowych na 500 m^2 powierzchni produkcyjnej;

7) w ramach projektowanych miejsc parkingowych obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w przypadku przekroczenia przez istniejące budynki parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się:

a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do ±15%,

b) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy,

c) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połaci dachowych z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki, pokrycia dachu oraz kąt nachylenia połaci dachowych z tolerancją do ±10°,

d) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji z uwzględnieniem dotychczasowych funkcji;

9) wskaźniki zagospodarowania terenów – określone w ustaleniach szczegółowych.

9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego oraz w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Noteci, obowiązują nakazy i zakazy wynikające z ustanowienia obszaru chronionego.

10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.

11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: odległość posadowienia obiektów budowlanych od istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg;

2) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są do ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z utrzymaniem i obsługą komunikacji;

4) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej:

a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników okresowo opróżnianych;

7) odprowadzanie wód opadowych:

a) z terenów komunikacji odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

b) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacji na grunt, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) z pozostałych terenów odprowadzanie wód opadowych na grunt;

8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: należy zachować normatywne wartości emisji zanieczyszczeń do powietrza określone w przepisach odrębnych;

10) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji, przebudowy lub skablowania linii elektroenergetycznej 15 kV nieprzekraczalna linia zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać;

11) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych: gromadzenie odpadów w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczas obowiązujących zasadach.

14. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych 0,1%;

2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące na poszczególnych terenach objętych planem

§ 7. Teren oznaczony symbolem **1ZL** przeznacza się na cel lasu.

§ 8. Tereny oznaczone symbolami **2MN**, **9MN**, **23MN**, **24MN**, **25MN**, **29MN**, **35MN** i **38MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;

2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5^{o} do 60°;

3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5^{o} do 45°;

5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

7) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6.

§ 9. Tereny oznaczone symbolami **3U/P** i **13U/P** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 15,0 m;

2) dachy budynków usługowych oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 1,5^{o} do 50°;

3) 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;

4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

5) minimum 30% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

6) powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki lub terenu;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

8) 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.

§ 10. Teren oznaczony symbolem **4P/U** przeznacza się na cel obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;

2) dachy budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz usługowych o nachyleniu od 1,5^{o} do 50°;

3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

4) 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;

5) minimum 15% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

6) powierzchnia zabudowy do 85% powierzchni działki lub terenu;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

8) 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.

§ 11. Teren oznaczony symbolem **5U/P** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 15,0 m;

2) dachy budynków usługowych oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 1,5^{o} do 50°;

3) 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;

4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

5) minimum 20% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

6) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki lub terenu;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

8) 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.

§ 12. Teren oznaczony symbolem **6MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;

2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5^{o} do 60°;

3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;

4) wysokość zabudowy usługowej do jednej kondygnacji nadziemnej oraz maksymalnie 5,0 m;

5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5^{o} do 30°;

6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5^{o} do 45°;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

9) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

10) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

11) 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;

12) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

13) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

14) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

15) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;

16) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 13. Tereny oznaczone symbolami **7U**, **10U**, **11U** i **30U** przeznacza się na cel zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 15,0 m;

2) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 45°;

3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

4) 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;

5) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

6) dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;

7) minimum 25% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

8) powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki lub terenu;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

10) 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.

§ 14. Tereny oznaczone symbolami **8MN/U**, **14MN/U**, **19MN/U**, **22MN/U**, **26MN/U**, **27MN/U**, **28MN/U**, **34MN/U**, **41MN/U**, **42MN/U**, **44MN/U** i **45MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;

2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5° do 60°;

3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;

4) wysokość zabudowy usługowej do jednej kondygnacji nadziemnej oraz maksymalnie 5,0 m;

5) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 30°;

6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5° do 45°;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

9) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

10) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

11) 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;

12) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

13) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

14) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

15) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;

16) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 15. Teren oznaczony symbolem **12MN** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;

2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5° do 60°;

3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5° do 45°;

5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

6) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

7) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

8) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6.

§ 16. Teren oznaczony symbolem **15U/MN** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;

2) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5^{o} do 30°;

3) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;

5) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych o nachyleniu od 1,5^{o} do 60°;

6) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;

7) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, garażowo - gospodarczych od 1,5^{o} do 45°;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;

9) dopuszcza się wydzielenie funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

10) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;

11) 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;

12) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

13) minimum 60% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

14) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki lub terenu;

15) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;

16) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 17. Tereny oznaczone symbolami **16ZNn** i **40ZNn** przeznacza się na cel zieleni nieurządzonej.

§ 18. Teren oznaczony symbolem **17R** przeznacza się na cel rolny.

§ 19. Tereny oznaczone symbolami **18P/U**, **20P/U**, **21P/U**, **31P/U**, **32P/U** i **43P/U** przeznacza się na cel obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz zabudowy usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 15,0 m;

2) dachy budynków produkcyjnych, składowych i magazynowych oraz usługowych o nachyleniu od 1,5° do 50°;

3) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

4) 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;

5) minimum 10% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

6) powierzchnia zabudowy do 90% powierzchni działki lub terenu;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

8) 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.

§ 20. Teren oznaczony symbolem **33ZP/KP** przeznacza się na cel zieleni urządzonej z dopuszczeniem parkingu; obowiązują następujące ustalenia: dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu.

§ 21. Teren oznaczony symbolem **36WS** przeznacza się na cel wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 22. Teren oznaczony symbolem **37ZP** przeznacza się na cel zieleni urządzonej.

§ 23. Teren oznaczony symbolem **39U/P** przeznacza się na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;

2) dachy budynków usługowych oraz produkcyjnych, składowych i magazynowych o nachyleniu od 1,5° do 50°;

3) 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;

4) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z funkcją terenu;

5) minimum 15% powierzchni działki budowlanej należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;

6) powierzchnia zabudowy do 85% powierzchni działki lub terenu;

7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0;

8) 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.

§ 24. Teren oznaczony symbolem **KD-S** przeznacza się na cel drogi publicznej ekspresowej; obowiązują następujące ustalenia:

1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków i urządzeń z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

§ 25. Tereny oznaczone symbolami **KD-L1** i **KD-L2** przeznacza się na cel drogi publicznej lokalnej; obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

§ 26. Tereny oznaczone symbolami od **KD-D1** do **KD-D26** przeznacza się na cel drogi publicznej dojazdowej; obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

§ 27. Tereny oznaczone symbolami od **KDW1** do **KDW8** przeznacza się na cel drogi wewnętrznej; obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

§ 28. Teren oznaczony symbolem **KX1** przeznacza się na cel ciągu pieszojezdnego; obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją terenu;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających – jak na rysunku planu.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 29. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 30. W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr VI/24/99 Rady Gminy w Białych Błotach z dnia 28 stycznia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rzemieślniczej – wieś Lisi Ogon oraz uchwała nr RGK.0007.7.2015 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 stycznia 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic Rekreacyjnej oraz Jeździeckiej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY TWARDEJ I POCZTOWEJ W MIEJSCOWOŚCI LISI OGON, GMINA BIAŁE BŁOTA

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA
Z DNIA .....

PLAN SPORZĄDZIŁ
WÓJT GMINY BIAŁE BŁOTA

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100m

OZNACZENIA

- GRANICA GMINY
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O TYM SAMYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA - ORIENTACYJNE
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY OD ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV
- GRANICA STREFY "W" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - DOLINA ŚRODKOWEJ NOTECI I KANAŁU BYDGOSKIEGO
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 - DOLINA NOTECI
- STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 110 kV

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U/MN	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
U/P	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
P/U	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
ZNn	TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
R	TEREN ROLNY
ZL	TEREN LASU
ZP/KP	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ Z DOPUSZCZENIEM PARKINGU
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KD-S	TEREN DROGI PUBLICZNEJ EKSPRESOWEJ
KD-D	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
KD-L	TEREN DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
KDW	TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KX	TEREN CIĄGÓW PIESZOJEZDNYCH

OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA GMINY
- GRANICE SOŁECTW
- LASY
- WODY

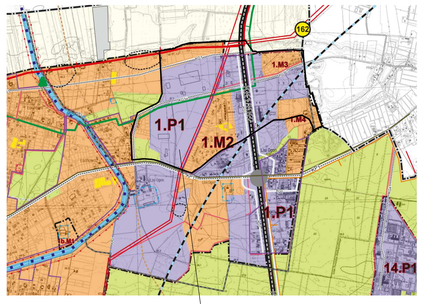
STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

- 8.01 STREFA KRAJOBRAZU DOLNY KANAŁU BYDGOSKIEGO
- 8.02 STREFA KRAJOBRAZU DOLNY KANAŁU NOTECIEGO
- M STREFA MIESZKALNO-USŁUGOWA
- P STREFA PRODUKCYJNO-USŁUGOWA
- R STREFA REKREACYJNO-USŁUGOWA
- GRANICA JEDNOSTEK OSADNICZYCH

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO

- DROGI KRAJOWE
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE
- DROGI PROJEKTOWANE
- DROGI OBSŁUGUJĄCE
- LINIE KOLEJOWE
- STACJE KOLEJOWE (ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE)
- TRASY ROWEROWE
- FRAGMENT DROGI WODNEJ KANAŁ BYDGOSKI - L DOPŁO -ra WATRA
- WĘZŁY DROGOWE

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



TEREN OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAORWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Białe Błota
z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY TWARDEJ I POCZTOWEJ W MIEJSCOWOŚCI LISI OGON, GMINA BIAŁE BŁOTA

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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.) przedkłada się Radzie Gminy Białe Błota listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Data wpływu uwagi
1	1) „…kwestionuję brak pasów zieleni izolacyjnej i wnoszę o wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej na planowanych dotychczas terenach produkcyjnych lub usługowych…” 2) „…kwestionuję brak wyznaczenia linii zabudowy w taki sposób, aby uniemożliwić nadmierne przybliżenie zabudowy usługowej i produkcyjnej do zabudowy mieszkaniowej…” 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 – 500m^2…” 4) „…kwestionuję brak generalnych zakazów (poza niektórymi terenami) realizacji przedsięwzięć	Obszar objęty planem	1) 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) 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) Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości w projekcie	Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.

	mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz realizacji zabudowy na podstawie kryterium powierzchniowego…” 5) „…kwestionuję wyrywkowe ustalenia w zakresie możliwości realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (…) wnoszę o ich wykreślenie…” 6) „…kwestionuję brak jednoznacznego określenia, które tereny zalicza się do odpowiednich kategorii ochrony przed hałasem…” 7) „…kwestionuje brak jakichkolwiek ustaleń dla terenu KD-S dotyczących nakazu realizacji ekranów akustycznych…” 8) „…kwestionuję brak zakazu lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego…” 9) „…kwestionuję zbyt łagodny wskaźnik dotyczący miejsc parkingowych…” 10) „…kwestionuję możliwość wykraczania z oddziaływaniem poza granicę działki dla obiektów łączności publicznej i wnoszę o usunięcie takiego zezwolenia…” 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…” 12) „…kwestionuję wysokość zabudowy (…) wnoszę o jej ustalenie jako: 10,0 m…”		miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zapis „minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszankowej jednorodzinnej 800m²”. 4) 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) 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) Informujemy, że określone w zapisach planu funkcje terenu jednoznacznie wskazują na dopuszczalne maksymalne natężenie	

	13) „...kwestionuję bardzo dużą dowolność kąta nachylenia połaci dachowych…” 14) „… kwestionuję minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej...” 15) „…kwestionuję maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki lub terenu…” 16) „…kwestionuję maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (…) wnoszę o jego zmniejszenie do wartości 1… ” 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 m^2” 18) „…kwestionuje brak ustaleń w zakresie zanieczyszczenia światłem …”		hałasu dla poszczególnego terenu w zależności od określonej funkcji. 7) Złożona uwaga jest bezprzedmiotowa. Realizacja ekranów akustycznych leży w gestii zarządcy drogi. 8) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza możliwości realizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego. 9) 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 m^2 powierzchni usługowej i minimum 2 miejsc parkingowych na 500 m^2 powierzchni produkcyjnej” . 10) 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) 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) Wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysokości zabudowy są kontynuacją wysokości istniejących	

			budynków usługowych i produkcyjnych. 13) Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. 14) 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 budowalnych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie. 15) Dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej zasadne jest niezmniejszanie 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 budowalnych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą	

			uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie. 16) Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie skorygowany wskaźnik intensywności zabudowy. 17) 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) Wskazane w uwadze postulaty nie zawierają się z określonym w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszczalnym zakresem planu miejscowego.	
2	„…składam 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	Obszar objęty planem	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	25.06.2024

	klimatycznym …”		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	„…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…”	Obszar objęty planem	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.	04.06.2024

4	„…postuluję o uchwalenie MPZP przy zachowaniu wszystkich zawartych w projekcie ustaleń (które projekt zawiera od chwili wciąż trwającego trzeciego wyłożenia MPZP) możliwie najszybciej…”	Obszar objęty planem	W wyniku częściowego uwzględnienia innych złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do projektu wprowadzone zostały zmiany.	20.06.2024
5	„…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 …”	U/P - zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	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 budowalnych. 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.	11.06.2024 r.
6	„…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% (...)”.	U/P - zabudowy usługowej z dopuszczenie m obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	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.	24.06.2024

7	„…1) kwestionuję wysokość zabudowy usługowej określoną 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. (...)”	Obszar objęty planem	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.	24.06.2024
8	„…Czy zatwierdzenie przedmiotowego planu umożliwi (?), czy też zablokuje dalsze niezbędne rozwiązania komunikacyjno-drogowe przechodzące przez rejon opracowania ? (...)”.	Obszar objęty planem	Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają istniejący i projektowany układ komunikacyjny, który w pełni gwarantuje dostęp do drogi publicznej.	24.06.2024
9	1) „…wrysowanie na mapie projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu drugiej linii nieprzekraczalnej zabudowy, obowiązującej w przypadku skablowania linii napowietrznej 110 kV (…)”	Obszar objęty planem	1) Ograniczenia w użytkowaniu terenu w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa się na podstawie aktualnego stanu zagospodarowania terenu.	20.08.2024

	2)„Zwiększenie powierzchni zabudowy z 80% do 90% (…)” 3)„Zmniejszenie współczynnika powierzchni biologicznie czynnej z 20% do 10% (…)” 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 (…)”		2) 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) W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczony współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. 4) 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.	
10	1) „- kąt dachu zabudowy mieszkaniowej 25-60 stopni,” 2) „- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z dopiskiem nieuciążliwej dla mieszkańców (funkcji mieszkaniowej),” 3)„- kąt dachu zabudowy usługowej taki sam jak zabudowy mieszkaniowej	Obszar objęty planem	1) Należy podkreślić, że ustalony dla funkcji mieszkaniowej w planie miejscowym kąt nachylenia dachu od 1,5^{o} do 60° pozwala na jednolite ukształtowanie projektowanej zabudowy mieszkaniowej. 2) Informujemy, że w ustalaniach projektu miejscowego plan zagospodarowania	19.08.2024

	tzn. 25-60 stopni,” 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,” 5) „- kąt dachu budynków garażowych, garażowo-gospodarczych taki sam jak zabudowy mieszkaniowej tzn. 25-60 stopni,” 6)„- zakaz usług typu warsztat samochodowy, lakiernia, parking lub myjnia dla samochodów osobowych i ciężarowych.”		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) 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) Ze względu na możliwość etapowej realizacji inwestycji budynek usługowy może być realizowany w pierwszej kolejności, możliwość nawiązania architekturą do budynku mieszkalnego nie zaistnieje. 5) 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) 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.	
11	1) „kwestionuję brak wyznaczenia linii zabudowy w taki sposób aby ograniczyć, na terenach oznaczonych MN/U, nadmierne przybliżanie zabudowy usługowej do zabudowy mieszkaniowej (…)” 2) „kwestionuję brak jednoznacznego określenia, które tereny zalicza się do odpowiednich kategorii ochrony przed hałasem (…)” 3) „kwestionuję brak zakazu lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego (…)” 4) „kwestionuję bardzo dużą dowolność kąta nachylenia połaci dachowych (…)” 5) „wnoszę pozostawienie działki 425 przy symbolu MN/U (…)” 6) „wnoszę o ustalenie dla terenów oznaczonych symbolami U, U/P i P/U wysokości (…) 12,0 m” 7) „kwestionuję minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (...)” 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 (…)”	Obszar objęty planem	1) 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) Informujemy, że określone w zapisach planu funkcje terenu jednoznacznie wskazują na dopuszczalne maksymalne natężenie hałasu dla poszczególnego terenu w zależności od określonej funkcji. 3) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza możliwości realizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego. 4) Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. 5) Zrealizowanie drogi krajowej w parametrach drogi ekspresowej	Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.

			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) Informujemy, że wskazana wysokość zabudowy w planie miejscowym odzwierciedla wysokość zabudowy istniejących funkcji usługowych i produkcyjnych. 7) 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 budowalnych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie. 8) Warunki realizacji projektowanych zjazdów ustalane są bezpośrednio przez zarządcę drogi na etapie projektowym związanym z realizacją inwestycji.	
12	1) „załącznik nr 1 w zakresie braku wyznaczenia linii zabudowy w taki sposób, aby uniemożliwić	Obszar objęty planem	1) W zapisach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 6 ust.	Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez

	nadmierne przybliżenie zabudowy usługowej i produkcyjnej do zabudowy mieszkaniowej (…)” 2) „(…) w zakresie minimalnej powierzchni działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalonej jako 800 m^2 zamiast 500 m^2 (…)” 3) „(…) w zakresie szerokości i wysokości pasów zieleni izolacyjnej (…)” 4) „(…) w zakresie ustanowienia wybiórczo, dla niektórych terenów zakazów realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco, a czasem też mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (…)” 5) „(…) w zakresie braku uwzględnienia w ustaleniach planu terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 Prawa ochrony środowiska (…)” 6) „(…) brak wyraźnego zakazu lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego (…)” 7) „(…) w zakresie brak ustaleń w zakresie zanieczyszczenia światłem (…)” 8) „(…) w zakresie ustanowienia wskaźnika dotyczącego miejsc parkingowych (…)” 9) „(…) w zakresie braku wyrażonej w ustaleniach planu wyraźnie możliwości zachowania, a także realizacji nowego budynku mieszkalnego dla właściciela nieruchomości (zabudowa rzemieślnicza)		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) Pozostawienie wskaźnika minimalnej powierzchni działki budowlanej na poziomie 800 m^2 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) 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 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	osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.

	(…)” 10) „(…) w zakresie zbyt dużej maksymalnej wysokość zabudowy (…)” 11) „(...) w zakresie dużej dowolności kąta nachylenia połaci dachowych (…)” 12) „(…) w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (...)” 13) „(…) w zakresie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki lub terenu (…)” 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 m^2;” 15) „(…) w zakresie braku ustaleń dotyczących nakazu, albo chociaż umożliwiających realizację ekranów akustycznych (…)”		publicznego w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi”. 5) Informujemy, że określone w zapisach planu funkcje terenu jednoznacznie wskazują na dopuszczalne maksymalne natężenie hałasu dla poszczególnego terenu w zależności od określonej funkcji. 6) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza możliwości realizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego. 7) Wskazana w uwadze postulaty nie zawierają się z określonym w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dopuszczalnym zakresem planu miejscowego. 8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa minimalną ilość miejsc parkingowych na wskazanym terenie, co nie wyklucza realizacji większej liczby miejsc parkingowych. 9) 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) Wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysokości zabudowy są kontynuacją wysokości istniejących budynków usługowych i produkcyjnych. 11) Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych wskazanym w projekcie. 12) 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 budowalnych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie. 13) Dla funkcji usługowej i usługowo-przemysłowej zasadne jest niezmniejszanie 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 budowalnych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie. 14) 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) Złożona uwaga jest bezprzedmiotowa. Realizacja ekranów akustycznych leży w gestii	

			zarządcy drogi.	
13	„(…) 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.”	P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczenie m zabudowy usługowej	Wyznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wysokości zabudowy są kontynuacją wysokości istniejących budynków usługowych i produkcyjnych.	Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.
14	„… o zmianę w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Lisi Ogon – rejon ulicy Twardej i Pocztowej 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 …”	Obszar objęty planem	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.	31.12.2024
15	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,	Obszar objęty planem	1) 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	02.01.2025

	- 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.” 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.” 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 (…).” 4) „… 4. Tereny 31P/U i		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) 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) Zgodnie z art. 15 ust. 1	

	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 (…).” 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		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 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. 4)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	

	działki”, - ustalenie, że minimum 30% powierzchni działki budowlanej powinna pozostać w formie biologicznie czynnej, - w pkcie 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 (…).” 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		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) Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych	

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

	elektroenergetycznej 110 kV strefa ograniczonego użytkowania na tych terenach obowiązuje nadal i ma za zadanie ochronę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.” 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%.” 12) „…brak jest oznaczenia symbolem i wskazania przeznaczenia – statusu dla drogi, która usytuowana jest równolegle do drogi KD-S (…). Wnioskuję by wprowadzić dodatkowy paragraf w projekcie planu i oznaczyć tę drogę symbolem KD-D (drogi publiczne dojazdowe).”		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 uniemożliwiało 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. 6) 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) 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) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza funkcje i parametry dla projektowanej zabudowy. 9) 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) 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) 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 budowalnych. 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) Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wskazuje na pas drogowy drogi krajowej, który może się również składać z dróg dojazdowych.	
16	1) „…1. Tereny oznaczone symbolami 9MN, 24MN, 25MN, 29MN - ustalenie na tych terenach zabudowy mieszkaniowej do dwóch	Obszar objęty planem	1) Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajdują się budynki o nachyleniu połaci dachowych	Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne,

	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.” 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”.”		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) 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	uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.

	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 pkcie 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 (…)”.” 4) „…wykreślenie treści pktu 3 w § 6 i wprowadzenie w tym miejscu pktu 3 następującej treści: „na terenach oznaczonych		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) 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	

	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 (…),” 5) „§ 6 pkt 8 ppkt d) uzupełnienie zapisu o słowa „pod warunkiem zgodności dotychczasowych funkcji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego”,” 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”,” 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”.” 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%.”		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 uniemożliwiało 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	

	9) „…brak jest oznaczenia symbolem i wskazania przeznaczenia – statusu dla drogi, która usytuowana jest równolegle do drogi KD-S (…). Wnioskuję by wprowadzić dodatkowy paragraf w projekcie planu i oznaczyć tę drogę symbolem KD-D (drogi publiczne dojazdowe).”		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) 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) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza funkcje i parametry dla projektowanej zabudowy. 6)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) 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) 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 budowalnych. 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) Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu i różnych	

			zasadach zagospodarowania wskazuje na pas drogowy drogi krajowej, który może się również składać z dróg dojazdowych.	
17	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.” 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	Obszar objęty planem	1) 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) 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	Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.

	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”.” 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 pkcie 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		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) 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	

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

	6) „§ 6 pkt 8 ppkt d) uzupełnienie zapisu o słowa „pod warunkiem zgodności dotychczasowych funkcji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego”,” Uwagę rozpatrzono 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”,” 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”.” 9) „…brak jest oznaczenia symbolem i wskazania statusu dla drogi, która usytuowana jest równolegle do drogi KD-S (…). Wnioskuję by wprowadzić dodatkowy paragraf w projekcie planu i oznaczyć tę drogę symbolem KD-D (drogi publiczne dojazdowe).”		uniemożliwiało 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) 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) 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) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza funkcje i parametry dla projektowanej zabudowy. 7) 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) 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) Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wskazuje na pas drogowy drogi krajowej, który może się również składać z dróg dojazdowych.	
18	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.” 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	Obszar objęty planem	1) 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) 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	Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.

	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”.” 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 (…).” 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).”		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) 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 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. 4) Linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wskazuje na pas drogowy drogi krajowej, który może się również składać z dróg dojazdowych.	
19	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.” 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	Obszar objęty planem	1) 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) 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	Uwagi o tej samej treści zostały złożone przez osoby fizyczne, uwagi zostały złożone w ustawowym terminie.

	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”.” 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 pkcie 8 § 11 należy dopisać, że obowiązuje nie tylko zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, ale również tych mogących		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 przestrzenny. Należy podkreślić, że wskazywanie uzgodnienia na etapie występowania o pozwolenie na budowę nie jest przedmiotem planu miejscowego. 3) Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite dla wskazanych funkcji wysokości i parametry projektowanych budynków. Na obszarze objętym	

	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 (…).” 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 (…).” 5) „§ 6 pkt 8 ppkt d) uzupełnienie zapisu o słowa „pod warunkiem zgodności dotychczasowych funkcji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego”,”		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 uniemożliwiało 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) 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) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznacza funkcje i parametry dla projektowanej zabudowy.	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Białe Błota
z dnia.....2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY TWARDEJ I POCZTOWEJ W MIEJSCOWOŚCI LISI OGON, GMINA BIAŁE BŁOTA

Na podstawie 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.) Rada Gminy Białe Błota określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. **Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią:**

a) **drogi publiczne wraz z uzbrojeniem podziemnym, urządzeniami infrastruktury technicznej, oświetleniem, ścieżkami rowerowymi, zielenią towarzyszącą i odpowiednim zabezpieczeniem technicznym zmniejszającym uciążliwość komunikacyjną w stosunku do innych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska**; modernizacja istniejących zjazdów oraz budowa nowych połączeń komunikacyjnych z terenu objętego planem miejscowym, realizacja dróg dojazdowych publicznych, prace związane z utrzymaniem i modernizacją terenu dróg publicznych oraz parkingów zrealizowanych w liniach rozgraniczających tych dróg, perspektywiczna budowa oświetleń drogowych;

b) **urządzenia elektroenergetyczne**; budowa linii kablowych nn dla obsługi projektowanych inwestycji oraz utrzymanie istniejących linii elektroenergetycznych;

c) **sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne oraz gazowe**; utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych oraz gazowych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych przyłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych;

d) **sieć telekomunikacyjna**; podłączenie projektowanych obiektów budowlanych do istniejącej linii telekomunikacyjnej.

2. **Sposób realizacji inwestycji:**

a) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Twardej i Pocztowej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota;

b) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym zakresie, m. in. z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1320), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.). Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.). Sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji, dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. **Zasady finansowania:**

a) realizacja inwestycji drogowych, parkingów oraz z zakresu zieleni urządzonej publicznej będzie finansowana przez budżet gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami zgodnie z obowiązującymi przepisami, m. in. Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) oraz z Ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 688);

b) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną, gazową będzie realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami;

c) inwestycje z zakresu sieci telekomunikacyjnej będą realizowane ze środków finansowych przedsiębiorstwa z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami;

d) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami; wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy zostaną zapisane w uchwale budżetowej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....
Rady Gminy Białe Błota
z dnia ..... 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 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.)

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały nr RGK.0007.103.2018 Rady Gminy Białe Błota z dnia 16 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Twardej i Pocztowej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota.

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalnoprawny sporządzenia planu miejscowego określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 1 i 2 i ust. 5 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.).

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę:

1)**wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w 6 ust. 3 zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Określono również wymagania sytuowania nowych budynków oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

2)**walory architektoniczne i krajobrazowe:** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych;

3)**wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu:** plan miejscowy w 6 ust. 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego oraz w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Noteci, obowiązują nakazy i zakazy wynikające z ustanowienia obszaru chronionego;

4)**wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** plan miejscowy w § 6 ust. 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa „W” ochrony archeologicznej, wszelką działalność inwestycyjną na obszarze strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5)**wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi**

potrzebami (Dz. U. 2022 r. poz. 2240 z późn. zm.): plan miejscowy w § 6 ust. 11 zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, a w § 6 ust. 9 ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Obszar opracowania planu położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Ustalenia w § 6 ust. 8 pkt 6 określają minimalną liczbę miejsc do parkowania, a w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową odsyłają do obowiązujących przepisów odrębnych;

6)**walory ekonomiczne przestrzeni**: plan miejscowy poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowana przestrzennego;

7)**prawo własności:** ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności oraz uwzględniając złożone wnioski i uwagi;

8)**potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa);

9)**potrzeby interesu publicznego:** plan miejscowy w § 6 ust. 12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego;

10)**potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** w ustaleniach projektu planu dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczegółowymi. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej;

11)**zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** w celu zapewnienia udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu zgodnie z art. 17 pkt 1 oraz pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39, art. 40 i art. 41 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Białe Błota kolejno dopełnił czynności określone w ww. ustawach. Ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia.

Następnie ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni

przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz zorganizował w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu poinformowano o możliwości składania uwag do projektu planu oraz wyznaczono termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 7 listopada 2023 r. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr SG.0050.120.2023 Wójta Gminy Białe Błota z dnia 18 grudnia 2023 r.

W wyniku uwzględnienia uwag projekt planu został wyłożony ponownie do publicznego wglądu. Ponownie zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która odbyła się w dniu 30 stycznia 2024 r. Do wyłożonego ponownie projektu planu również wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 17/2024 Wójta Gminy Białe Błota z dnia 15 marca 2024 r.

Ponownie w wyniku uwzględnienia uwag projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która odbyła się w dniu 21 maja 2024 r. Do wyłożonego projektu planu również wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr SG.0050.70.2024 Wójta Gminy Białe Błota z dnia 15 lipca 2024 r.

Ponownie w wyniku uwzględnienia części złożonych uwag projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, która odbyła się w dniu 31 lipca 2024 r. Do wyłożonego projektu planu również wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 107/2024 Wójta Gminy Białe Błota z dnia 3 października 2024 r.

Przystąpiono do kolejnego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, odbyła się w dniu 6 listopada 2024 r. Do wyłożonego projektu planu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 10/2025 Wójta Gminy Białe Błota z dnia 20 stycznia 2025 r.;

12)**zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewniono jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. W całości wypełniono art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto organ sporządzający projekt planu miejscowego zapewnia stałą możliwość udzielenia wszelkich informacji związanych z etapem i trybem sporządzania przedmiotowego planu miejscowego;

13)**potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** plan miejscowy w § 6 ust. 12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Wyznaczono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub z własnego ujęcia wody. Istniejąca sieć wodociągowa

w pełni zapewnia dostateczną ilość dla zabudowy istniejącej oraz posiada rezerwy dla zapewnienia ilości i jakości wody dla zabudowy projektowanej;

14)**ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** w ramach procedury planistycznej, w odpowiedzi na ogłoszenie Wójta Gminy Białe Błota o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Na etapie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniami: nr SG.0050.120.2023 Wójta Gminy Białe Błota z dnia 18 grudnia 2023 r., nr 17/2024 Wójta Gminy Białe Błota z dnia 15 marca 2024 r., nr SG.0050.70.2024 Wójta Gminy Białe Błota z dnia 15 lipca 2024 r., nr 107/2024 Wójta Gminy Białe Błota z dnia 3 października 2024 r. oraz nr 10/2025 Wójta Gminy Białe Błota z dnia 20 stycznia 2025 r.;

15)**wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:**

-**kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** istniejąca i projektowana sieć komunikacyjna uwzględnia odpowiednie kształtowanie potoków komunikacyjnych, co pozwala na właściwe i oszczędne ekonomicznie prowadzenie transportu indywidualnego jak i zbiorowego;

-**lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** plan miejscowy zapewnia dla nowej zabudowy mieszkaniowej dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez wyznaczone ciągi komunikacyjne;

-**zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** zapewniono obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg;

-**dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:** obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy jest zgodny z polityką przestrzenną gminy sformułowaną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z uchwałą Rady Gminy Białe Błota nr RGK.0007.119.2016 z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Białe Błota.

Rozwiązania układu komunikacyjnego pozawalają na zapewnienie potrzeb osobom ze szczególnymi potrzebami na etapie realizacji projektowanej inwestycji. Również przyjęte parametry obiektów budowlanych pozwalają na zrealizowanie projektowanej inwestycji z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami.

3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowana przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zapewnia minimalizowanie kosztów inwestycyjnej realizacji planu poprzez uzupełnienie terenów inwestycyjnych wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz wykorzystanie istniejącej infrastruktury społecznej oraz istniejącego transportu publicznego.

W tej sytuacji wywołanie uchwały jest uzasadnione.