

WÓJT
Magdalena Maison

Projekt RGP.0006.3.2025

z dnia 28 stycznia 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA**

z dnia 2025 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łochowo Zachód”**

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

§ 1. Nie uwzględniać uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łochowo Zachód”.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Łukasz J. Katosiński
radca prawny

Zastępca Wójta
Natalia Ziebińska

Uzasadnienie

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

Zgodnie z art. 17 pkt. 9 i 11 ww. ustawy Wójt Gminy Białe Błota ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu w dniach od 14 października do 14 listopada 2024 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łochowo Zachód”. Określił także formę, miejsce i termin składania uwag dotyczących planu miejscowego, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu, tj. do dnia 29 listopada 2024 r.

Wójt Gminy Białe Błota rozpatrzył wniesione uwagi Zarządzeniem nr 146/2024 z dnia 19 grudnia 2024 r. Rada Gminy Białe Błota podziela stanowisko organu wykonawczego co do nieuwzględnionych uwag. Rada Gminy Białe Błota na posiedzeniu w dniu 11 lutego 2025 r. rozpatrzyła indywidualnie złożone uwagi w następujący sposób:

1. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 28.11.2024 r.

Uwaga dotyczy terenów 1MNW-U i 2MNW-U.

Treść uwagi: „(...) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej do dwóch kondygnacji oraz maks. 9 m”.

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy do 12 m.

2. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 29.11.2024 r.

Uwaga dotyczy terenów od 1MNW do 16MNW.

Treść uwagi: „(...) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji oraz maks. 9 m”.

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy do 12 m.

3. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 28.11.2024 r.

Uwaga dotyczy terenu 10MNW.

Treść uwagi: „(...) wyznaczenie od strony mieszkaniowej 10MNW, pas izolacyjny o charakterze zróżnicowanym min. szerokości 8 m i wysokości 4 m”.

Uwaga nieuwzględniona

Wyznaczenie osobnej funkcji zieleni urządzonej pomiędzy terenami 10MNW a 1US-UK-ZP nie jest zasadne, ponieważ teren 1US-UK-ZP wprowadza funkcję zieleni urządzonej i wskazuje na zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0,6.

4. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 28.11.2024 r.

Uwaga dotyczy terenu 1US-UK-ZP.

Treść uwagi: „(...) wyznaczenie od strony zabudowy mieszkaniowej 10MNW pas izolacyjny o charakterze zróżnicowanym min. szerokość 8 m wysokość min. 4 m”.

Uwaga nieuwzględniona

Wyznaczenie osobnej funkcji zieleni urządzonej pomiędzy terenami 10MNW a 1US-UK-ZP nie jest zasadne, ponieważ teren 1US-UK-ZP wprowadza funkcję zieleni urządzonej i wskazuje na zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0,6.

5. Uwagi złożone przez osoby fizyczne, data wpływu uwag 28.11.2024 r.

Treść uwag:

1) „Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MNW do 16MNW wnioskuję o

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji oraz maks. 9 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy do 12 m.

2) „Dla terenów oznaczonych 1MNW-U i 2MNW-U wnioskuję o

- wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo – usługowej do dwóch kondygnacji oraz maks. 9 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy do 12 m.

3) „- wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji oraz maks. 9 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy do 10 m.

4) „- obsługa komunikacyjna z tych terenów z drogi 1KDZ”;

Uwaga nieuwzględniona

Możliwość realizacji zjazdów i warunki zjazdów określone są na etapie pozwolenia na budowę. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazują realizacji zjazdów z drogi powiatowej.

5) „- dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej o nieuciążliwym charakterze świadczone na rzecz ludności o charakterze lokalnym (...)”;

Uwaga nieuwzględniona

Kompetencje ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą wskazywać jednoznacznie projektowanej usługi. Należy podkreślić, że w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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) „- wprowadzenie od strony zabudowy mieszkaniowej (11MNW i 14MNW) pasa izolacyjnego o charakterze zróżnicowanym min. szer. 6 m wys. min. 4 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej nie jest zasadne ponieważ tereny 1MNW-U i 2MNW-U nie wprowadzają możliwości realizacji usług uciążliwych. Należy podkreślić, że na wskazanych terenach 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.

7) „- Dla terenów oznaczonych symbolami 1US-UK-ZP wnioskuję – wyznaczyć od strony zabudowy mieszkaniowej 10MNW pas izolacyjny o charakterze zróżnicowanym min. szer. 8 m wys. min. 4 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Wyznaczenie osobnej funkcji zieleni urządzonej pomiędzy terenami 10MNW a 1US-UK-ZP nie jest zasadne, ponieważ teren 1US-UK-ZP wprowadza funkcję zieleni urządzonej i wskazuje na zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0,6.

8) „- Dla terenów oznaczonych 1KOP wyznaczyć od strony zabudowy mieszk. (14MNW) pas zieleni izolacyjnej o charakterze zróżnicowanym min szer. 3 m wys. min. 4 m”.

Uwaga nieuwzględniona

Teren oznaczony symbolem 14MNW znajduje się w strefie oddziaływania cmentarza, gdzie w odległości 50 m od granic cmentarza obowiązuje zakaz realizacji zabudowań mieszkalnych oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności. W związku z powyższym zapisy projektu planu pozwalają wyłącznie na utrzymanie istniejącej zabudowy i są jednoznaczne z zakazem realizacji dalszej zabudowy mieszkaniowej, która mogłaby być lokalizowana od strony istniejącego cmentarza jak również terenu parkingu.

6. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 28.11.2024 r.

Uwaga dotyczy terenów od 1MNW do 16MNW.

Treść uwagi: „(...) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji oraz maks. 9 m”.

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy do 12 m.

7. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 28.11.2024 r.

Uwaga dotyczy terenów od 1MNW do 16MNW

Treść uwagi: „(...) ograniczenie wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji oraz wysokości łącznej maksymalnie do 9 m”.

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy do 12 m.

8. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 28.11.2024 r.

Uwaga dotyczy terenów 1KOP.

Treść uwagi: „(...) wyznaczenie od strony zabudowy mieszkaniowej (14MNW) pasa zieleni izolacyjnej o charakterze zróżnicowanym min. 5 m wys. min. 4 m”.

Uwaga nieuwzględniona

Teren oznaczony symbolem 14MNW znajduje się w strefie oddziaływania cmentarza, gdzie w odległości 50 m od granic cmentarza obowiązuje zakaz realizacji zabudowań mieszkalnych oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności. W związku z powyższym

zapisy projektu planu pozwalają wyłącznie na utrzymanie istniejącej zabudowy i są jednoznaczne z zakazem realizacji dalszej zabudowy mieszkaniowej, która mogłaby być lokalizowana od strony istniejącego cmentarza jak również terenu parkingu.

9. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 28.11.2024 r.

Uwaga dotyczy terenów 1MNW-U.

Treść uwagi: „(...) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej do 2 kondygnacji oraz max. 9 m”.

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy do 12 m.

10. Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwag 02.12.2024 r.

Treść uwag:

1) „1. Dla terenów oznaczonych jako MNW wnioskuję o:

1.1. ograniczenie wysokości zabudowy do max. 9 m oraz do 2 kondygnacji (...);”

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy do 12 m.

2) „1.2. Uwzględnienie nasadzeń drzew przy drodze 6KDD (...);”

Uwaga nieuwzględniona

Złożona uwaga jest bezprzedmiotowa, nie dotyczy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3) „2. Dla terenów oznaczonych jako 1MNW-U i 2MNW-U wnoszę o:

2.1. ich obsługę komunikacyjną z drogi 1KDZ,”;

Uwaga nieuwzględniona

Możliwość realizacji zjazdów i warunki zjazdów określone są na etapie pozwolenia na budowę. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazują realizacji zjazdów z drogi powiatowej.

4) „...2.2. wysokość dla zabudowy mieszkaniowej oraz dla zabudowy usługowej – nie przekraczającą 9 m wysokości i 2 kondygnacji,”;

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni

zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy odpowiednio do 10 m i do 12 m.

5) „...2.3. wprowadzenie izolacyjnego pasa zieleni wzdłuż terenu 1MNW-U od strony 12-, 15-, 16 MNW.”;

Uwaga nieuwzględniona

Wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej nie jest zasadne ponieważ teren 1MNW-U nie przylega bezpośrednio do granicy terenów 12MNW, 15MNW i 16MNW, a oddzielony jest drogą dojazdową o szerokości 10 m. Zwracamy uwagę, że teren 1MNW-U nie wprowadza możliwości realizacji usług uciążliwych. Należy podkreślić, że na terenie 1MNW-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) „3. Dla terenu 1KOP wnoszę o pas zieleni izolacyjnej od strony terenu oznaczonego jako 13MNW.”.

Uwaga nieuwzględniona

Wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej nie jest zasadne ponieważ teren 13MNW nie przylega bezpośrednio do granicy parkingu, a oddzielony jest drogą wewnętrzną o szerokości 10 m.

11. Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwag 29.11.2024 r.

Uwaga dotyczy terenów 1MNW do 16MNW.

Treść uwag:

1) „(...) - wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji oraz maks. 9 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy do 12 m.

2) „- wnoszę o wprowadzenie zapisów – zakaz odlesienia dla terenów L (...)”;

Uwaga nieuwzględniona

Złożona uwaga jest bezprzedmiotowa. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono na użytkach leśnych teren o funkcji lasu.

3) „- zakaz scalania działek dla terenów od 1MNW do 16MNW chyba, że w drodze uchwały rady gminy”;

Uwaga nieuwzględniona

Zakaz scalania działek reguluje Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma kompetencji do ustalania zakazu scalania działek.

4) „- zakaz zmiany przeznaczenia terenów po zakończeniu i przyjęciu uchwały rady”.

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Władztwo planistyczne na terenie gminy leży wyłącznie w kompetencjach rady gminy.

12. Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwag 29.11.2024 r.

Treść uwag:

1) „(...) Wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 kondygnacji oraz maks. 8 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy do 12 m.

2) „Wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej do dwóch kondygnacji maks. 8 m. Wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji maks. 8 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy odpowiednio do 10 m i do 12 m.

3) „Obsługa komunikacyjna aby była z drogi 1KDZ”;

Uwaga nieuwzględniona

Możliwość realizacji zjazdów i warunki zjazdów określone są na etapie pozwolenia na budowę. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazują realizacji zjazdów z drogi powiatowej.

4) „Dla terenu 1KOP wyznaczyć do strony zabudowy mieszkaniowej (14MNW) pas zieleni izolacyjnej o charakterze zróżnicowanym min. 6 m wys. min. 5 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Teren oznaczony symbolem 14MNW znajduje się w strefie oddziaływania cmentarza, gdzie w odległości 50 m od granic cmentarza obowiązuje zakaz realizacji zabudowań

mieszkalnych oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności. W związku z powyższym zapisy projektu planu pozwalają wyłącznie na utrzymanie istniejącej zabudowy i są jednoznaczne z zakazem realizacji dalszej zabudowy mieszkaniowej, która mogłaby być lokalizowana od strony istniejącego cmentarza jak również terenu parkingu.

5) „Aby nie odleśnić terenu ponieważ w tym rejonie to jedyny las”;

Uwaga nieuwzględniona

Złożona uwaga jest bezprzedmiotowa. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono na użytkach leśnych teren o funkcji lasu.

6) „Aby nie scalać działek”;

Uwaga nieuwzględniona

Zakaz scalania działek reguluje Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie ma kompetencji do ustalania zakazu scalania działek.

7) „Po zatwierdzeniu MPZP zakaz zmiany przeznaczenia terenu”

Uwaga nieuwzględniona

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Władztwo planistyczne na terenie gminy leży wyłącznie w kompetencjach rady gminy.

13. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 29.11.2024 r.

Treść uwagi: „(...) wyznaczenie od strony zabudowy mieszkaniowej (14MNW) pasu zieleni izolacyjnej o charakterze zróżnicowanym min. szer. 5 m, wys. min. 4 m”.

Uwaga nieuwzględniona

Teren oznaczony symbolem 14MNW znajduje się w strefie oddziaływania cmentarza, gdzie w odległości 50 m od granic cmentarza obowiązuje zakaz realizacji zabudowań mieszkalnych oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności. W związku z powyższym zapisy projektu planu pozwalają wyłącznie na utrzymanie istniejącej zabudowy i są jednoznaczne z zakazem realizacji dalszej zabudowy mieszkaniowej, która mogłaby być lokalizowana od strony istniejącego cmentarza jak również terenu parkingu.

14. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 29.11.2024 r.

Dotyczy terenu ulic Leszczyńska – Akacyjowa – Graniczna - DP 1926C.

Treść uwagi: „(...) wnoszę o maksymalną wysokość zabudowy do 9 m dla usług i terenów mieszkaniowych”.

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni

zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy odpowiednio do 10 m i do 12 m.

15. Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 29.11.2024 r.

Treść uwagi:

1) „...Dla terenów 1MNW-16MNW:

- wysokość zabudowy mieszk. jednorodzinnej oraz mieszkaniowo - usługowej a także zabudowy usługowej do maks. 9 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy odpowiednio do 10 m i do 12 m.

2) „- obsługa komunikacyjna z tych terenów z drogi 1KDZ”;

Uwaga nieuwzględniona

Możliwość realizacji zjazdów i warunki zjazdów określone są na etapie pozwolenia na budowę. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazują realizacji zjazdów z drogi powiatowej.

3) „- usługi o charakterze nieuciążliwym świadczone na rzecz ludności o charakterze lokalnym”;

Uwaga nieuwzględniona

Kompetencje ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą wskazywać jednoznacznie projektowanej usługi. Należy podkreślić, że w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.

4) „- pas izolacyjny od str. zabudowy mieszkaniowej 11MNW i 14MNW pasa izolacyjnego o charakterze zróżnicowanym min. szer. 6 m wys. 4 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej nie jest zasadne ponieważ tereny 1MNW-U i 2MNW-U nie wprowadzają możliwości realizacji usług uciążliwych. Należy podkreślić, że na wskazanych terenach 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.

5) „Dla terenów 1US-UK-ZP

- wyznaczyć od strony 10MNW pas izolacyjny zróżnicowany o min, 8 m szerokości i 4 m wysokości”;

Uwaga nieuwzględniona

Wyznaczenie osobnej funkcji zieleni urządzonej pomiędzy terenami 10MNW a 1US-UK-ZP nie jest zasadne, ponieważ teren 1US-UK-ZP wprowadza funkcję zieleni urządzonej i wskazuje na zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0,6.

6) „Dla terenów 1KOP od strony 14MNW pas zieleni zróżnicowanej min. szer. 5 m wys. min. 4 m”.

Uwaga nieuwzględniona

Teren oznaczony symbolem 14MNW znajduje się w strefie oddziaływania cmentarza, gdzie w odległości 50 m od granic cmentarza obowiązuje zakaz realizacji zabudowań mieszkalnych oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności. W związku z powyższym zapisy projektu planu pozwalają wyłącznie na utrzymanie istniejącej zabudowy i są jednoznaczne z zakazem realizacji dalszej zabudowy mieszkaniowej, która mogłaby być lokalizowana od strony istniejącego cmentarza jak również terenu parkingu.

16. Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwag 29.11.2024 r.

Dotyczy terenu ulic Leszczynowa – Akacyjowa – Graniczna - DP 1926C.

Treść uwag:

1) „Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MNW do 16MNW wnoszę o wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 kondygnacji oraz maksymalnie do 9 m wysokości”;

Uwagi nieuwzględnione

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy do 12 m.

2) „Dla terenów oznaczonych 1MNW-U i 2MNWU wnoszę o wysokość zabudowy jednorodzinnej do wysokości 9 m, a dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej do 5 m wysokości i maksymalnie 2 kondygnacji w oby przypadkach”;

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy do 12 m.

3) „Dla zabudowy usługowej wnoszę o maksymalną wysokość zabudowy do 5 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połąci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy do 10 m.

4) „Wnoszę dla terenów MNW-U o obsługę komunikacyjną tylko z drogi powiatowej 1926C (...);”

Uwaga nieuwzględniona

Możliwość realizacji zjazdów i warunki zjazdów określane są na etapie pozwolenia na budowę. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazują realizacji zjazdów z drogi powiatowej.

5) „Wnoszę o katalog zamknięty dopuszczalnej lokalizacji funkcji usługowej o nieuciążliwym charakterze świadczącej usługi na rzecz ludności o charakterze lokalnym (...);”

Uwaga nieuwzględniona

Kompetencje ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą wskazywać jednoznacznie projektowanej usługi. Należy podkreślić, że w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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) „Wprowadzenie pasów zieleni realnie izolujących, o charakterze zróżnicowanym (...):

- dla terenów 1US-UK-ZP od strony zabudowy mieszkaniowej 10MNW o szerokości 8 m i wysokości min. 4 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Wyznaczenie osobnej funkcji zieleni urządzonej pomiędzy terenami 10MNW a 1US-UK-ZP nie jest zasadne, ponieważ teren 1US-UK-ZP wprowadza funkcję zieleni urządzonej i wskazuje na zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0,6.

7) „- dla terenów oznaczonych 1KOP od strony zabudowy mieszkaniowej 14MNW o szerokości min. 5 m i wysokości min. 4 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Teren oznaczony symbolem 14MNW znajduje się w strefie oddziaływania cmentarza, gdzie w odległości 50 m od granic cmentarza obowiązuje zakaz realizacji zabudowań mieszkalnych oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności. W związku z powyższym zapisy projektu planu pozwalają wyłącznie na utrzymanie istniejącej zabudowy i są jednoznaczne z zakazem realizacji dalszej zabudowy mieszkaniowej, która mogłaby być lokalizowana od strony istniejącego cmentarza jak również terenu parkingu.

8) „Zapewnienie prawa realnej ochrony terenów objętych zakresem prawnym Natura 2000”.

Uwaga nieuwzględniona

W ustaleniach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte są zapisy o obowiązujących nakazach i zakazach wynikających z ustanowienia obszaru chronionego Natura 2000.

17. Uwagi złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwag 29.11.2024 r.

Treść uwag:

1) „(...) Dla terenów 1MNW-16MNW wnoszę o:

- ograniczyć wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo – usługowej, a także zabudowy usługowej do maksymalnie 9 m nad poziom terenu”;

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy odpowiednio do 10 m i do 12 m.

2) „- wskazanie do obsługi komunikacyjnej z tych terenów drogi 1KD2”;

Uwaga nieuwzględniona

Możliwość realizacji zjazdów i warunki zjazdów określane są na etapie pozwolenia na budowę. Należy podkreślić, że zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zakazują realizacji zjazdów.

3) „Dla terenów oznaczonych symbolami 1US-UK-ZP wnoszę o:

- wyznaczenie od strony zabudowy mieszkaniowej 10MNW pasa izolacyjnego o zróżnicowanym charakterze o minimalnej szerokości 8 m i minimalnej wysokości 4 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Wyznaczenie osobnej funkcji zieleni urządzonej pomiędzy terenami 10MNW a 1US-UK-ZP nie jest zasadne, ponieważ teren 1US-UK-ZP wprowadza funkcję zieleni urządzonej i wskazuje na zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0,6.

4) „... Dla terenów oznaczonych 1KOP wnoszę o:

- wyznaczenie od strony zabudowy mieszkaniowej (14MNW) pasa zieleni izolacyjnej o charakterze zróżnicowanym i minimalnej szerokości 5 m i minimalnej wysokości 4 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Teren oznaczony symbolem 14MNW znajduje się w strefie oddziaływania cmentarza, gdzie w odległości 50 m od granic cmentarza obowiązuje zakaz realizacji zabudowań mieszkalnych oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności. W związku z powyższym

zapisy projektu planu pozwalają wyłącznie na utrzymanie istniejącej zabudowy i są jednoznaczne z zakazem realizacji dalszej zabudowy mieszkaniowej, która mogłaby być lokalizowana od strony istniejącego cmentarza jak również terenu parkingu.

5) „... Dla terenów oznaczonych 1MNW-U i 2MNW-U wnoszę o:

- ograniczenie wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej do dwóch kondygnacji i maksymalnie 9 m”;

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy odpowiednio do 12 m.

6) „-ograniczenie wysokości zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji i maksymalnie 9 m wysokości”;

Uwaga nieuwzględniona

Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m², a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połaci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy odpowiednio do 10 m.

7) „- nakazanie obsługi komunikacyjnej z tych terenów z drogi 1KDZ”;

Uwaga nieuwzględniona