

UCHWAŁA NR XIII/11/2025
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA

z dnia 11 lutego 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łochowo Zachód”

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.) 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 „Łochowo Zachód”, 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. 1. Następujące oznaczenia, zawarte na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowań mieszkalnych oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 5) strefa ograniczonego użytkowania od istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 6) granica obszaru Natura 2000 - Dolina Noteci - specjalny obszar ochrony siedlisk;
- 7) granica obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego - specjalny obszar ochrony ptaków;
- 8) granica strefy ochrony archeologicznej "W";
- 9) oznaczenie obiektów ujętych w ewidencji zabytków;
- 10) oznaczenie cmentarza ujętego w ewidencji zabytków;
- 11) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia, zawarte na rysunku planu, są elementami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu: linie rozgraniczające tereny o tym samym sposobie użytkowania – orientacyjne.

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 wolnostojącej, o symbolu MNW,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, o symbolu MNW-U,
 - c) cmentarza czynnego, o symbolu CC,
 - d) lasu, o symbolu L,
 - e) zieleni urządzonej, o symbolu ZP,

- f) usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej, o symbolu US-UK-ZP,
 - g) parkingu, o symbolu KOP,
 - h) drogi zbiorczej, o symbolu KDZ,
 - i) drogi lokalnej, o symbolu KDL,
 - j) drogi dojazdowej, o symbolu KDD,
 - k) komunikacji drogowej wewnętrznej, o symbolu – KR;
- 2) dla nowej zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.
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) w części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa ochrony archeologicznej „W”; wszelką działalność inwestycyjną na obszarze strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
 - 2) w części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się obiekty wpisane do ewidencji zabytków, dla których ustala się:
 - a) obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynku w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych mający na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego,
 - b) zakaz ocieplania zewnętrznego niszczącego historyczną elewację,
 - c) zakaz zmiany podziałów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych,
 - d) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki,
 - e) zakaz uproszczeń historycznych podziałów i eliminacji detalu stolarki okiennej,
 - f) obowiązek stosowania materiałów historycznych stolarki oraz jednakowego koloru w ramach jednego budynku,

- g) dopuszcza się stosowanie współczesnej stolarki otworowej z obowiązkiem odtworzenia historycznego detalu istniejącej stolarki okiennej ze szczegółowym uwzględnieniem szerokości ram, słupów i pozostałych elementów odtwarzanego okna,
 - h) jako pokrycie dachu wymagane stosowanie materiałów historycznych: ceramiczna dachówka;
- 3) w części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się cmentarz ujęty w ewidencji zabytków, dla którego ustala się:
- a) zakaz wprowadzenia zabudowy kubaturowej,
 - b) zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych niezgodnych z historyczną parcelacją,
 - c) nakaz zachowania i konserwacji ewentualnie zachowanych historycznych obiektów małej architektury np. bram, ogrodzeń, nagrobków, krzyży itp.,
 - d) nakaz zachowania i uczytelnienia historycznej kompozycji cmentarza,
 - e) nakaz zachowania i pielęgnacji starodrzewu cmentarnego;
- 4) 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) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej wyłącznie z dostosowaniem posadowienia do istniejącego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- 3) obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni obiektów usługowych;
- 4) w ramach projektowanych miejsc do parkowania obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku przekroczenia przez istniejące obiekty budowlane parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości obiektów budowlanych z tolerancją wysokości do $\pm 15\%$,
 - b) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy,

c) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się realizację połaci dachowych z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki, pokrycia dachu oraz kąta nachylenia połaci dachowych z tolerancją do $\pm 10^\circ$,

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

6) 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:

- 1) część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Dolina Noteci - specjalny obszar ochrony siedlisk, obowiązują nakazy i zakazy wynikające z ustanowienia obszaru chronionego;
- 2) część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego - specjalny obszar ochrony ptaków, 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) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą: należy zachować normatywne wartości emisji zanieczyszczeń do powietrza określone w przepisach odrębnych;
 - 9) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznych 15 kV strefa ograniczonego użytkowania od istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV przestaje obowiązywać;
 - 10) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 11) 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. Tereny oznaczone symbolami 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW, 7MNW, 8MNW, 9MNW, 10MNW, 11MNW, 12MNW, 13MNW, 14MNW, 15MNW i 16MNW przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących o nachyleniu od 1,5° do 50°;
- 3) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- 4) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, gospodarczych i 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej 0,6;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej 0,4;
- 10) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,1;
- 11) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,2;
- 12) na terenie oznaczonym symbolem 14MNW obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy dla zabudowań mieszkalnych oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności.

§ 8. Tereny oznaczone symbolami 1MNW-U i 2MNW-U przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz mieszkaniowo - usługowych o nachyleniu od 1,5° do 50°;
- 3) wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- 4) dachy budynków usługowych o nachyleniu od 1,5° do 50°;
- 5) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, budynków gospodarczych i garażowo-gospodarczych, wysokość budynków maksymalnie 5,0 m;
- 6) kąt nachylenia dachów budynków garażowych, gospodarczych i garażowo - gospodarczych od 1,5° do 45°;
- 7) dopuszcza się realizację usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 8) 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;
- 9) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;
- 14) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej 0,6;
- 15) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej 0,4;
- 16) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,1;
- 17) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,2;
- 18) 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.

§ 9. Teren oznaczony symbolem 1CC przeznacza się na cel cmentarza czynnego; obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 6 pkt 3.

§ 10. Tereny oznaczone symbolami 1L, 2L i 3L przeznacza się na cel lasu.

§ 11. Teren oznaczony symbolem 1ZP przeznacza się na cel zieleni urządzonej.

§ 12. Teren oznaczony symbolem 1US-UK-ZP przeznacza się na cel usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 10,0 m;
- 2) dachy budynków o nachyleniu od 1,5° do 50°;
- 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej 0,6;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej 0,4;
- 8) minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,1;
- 9) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 1,2;

- 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.

§ 13. Teren oznaczony symbolem 1KOP przeznacza się na cel parkingu.

§ 14. Teren oznaczony symbolem 1KDZ przeznacza się na cel drogi zbiorczej; 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.

§ 15. Tereny oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL i 3KDL przeznacza się na cel drogi 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.

§ 16. Tereny oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD i 12KDD przeznacza się na cel drogi 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.

§ 17. Tereny oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR przeznacza się na cel komunikacji drogowej 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.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady
Gminy

Sławomir Ossowski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/11/2025
Rady Gminy Białe Błota
z dnia 11 lutego 2025 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
„ŁOCHOWO ZACHÓD”**

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz 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	„(...) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej do dwóch kondygnacji oraz maks. 9 m”.	1MNW-U i 2MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m ² , 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.	28.11.2024
2	„(...) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji oraz maks. 9 m”.	od 1MNW do 16MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m ² , 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.	29.11.2024

3	„(...) wyznaczenie od strony mieszkaniowej 10MNW, pas izolacyjny o charakterze zróżnicowanym min. szerokości 8 m i wysokości 4 m”.	10MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	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.	28.11.2024
4	„(...) wyznaczenie od strony zabudowy mieszkaniowej 10MNW pas izolacyjny o charakterze zróżnicowanym min. szerokość 8 m wysokość min. 4 m”.	1US-UK-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej	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.	28.11.2024
5	1) „Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MNW do 16MNW wnioskuje o - wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji oraz maks. 9 m”; 2) „Dla terenów oznaczonych 1MNW-U i 2MNW-U wnioskuje o - wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo – usługowej do dwóch kondygnacji oraz maks. 9 m”; 3) „- wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji oraz maks. 9 m”; 4) „- obsługa komunikacyjna z tych terenów z drogi 1KDZ”; 5) „- dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej o nieuciążliwym charakterze świadczone na rzecz ludności	Obszar objęty planem	1) 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) 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.	28.11.2024

	o charakterze lokalnym (...)" 6) „- wprowadzenie od strony zabudowy mieszkaniowej (11MNW i 14MNW) pasa izolacyjnego o charakterze zróżnicowanym min. szer. 6 m wys. min. 4 m"; 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"; 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".		3) 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) 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) 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 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) 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) 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	„(...) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji oraz maks. 9 m”.	od 1MNW do 16MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m ² , a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni zabudowy, gdzie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza realizację połączeń dachowych	28.11.2024

			do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy do 12 m.	
7	„(...) ograniczenie wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji oraz wysokości łącznej maksymalnie do 9 m”.	od 1MNW do 16MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m ² , 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.	28.11.2024
8	„(...) wyznaczenie od strony zabudowy mieszkaniowej (14MNW) pasa zieleni izolacyjnej o charakterze różnicowanym min. 5 m wys. min. 4 m”.	1KOP – teren parkingu	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.	28.11.2024
9	„(...) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo - usługowej do 2 kondygnacji oraz max. 9 m”.	1MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m ² , 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	28.11.2024

			o wysokości w kalenicy do 12 m.	
10	1) „1. Dla terenów oznaczonych jako MNW wnioskuję o: 1.1. ograniczenie wysokości zabudowy do max. 9 m oraz do 2 kondygnacji (...)”; 2) „1.2. Uwzględnienie nasadzeń drzew przy drodze 6KDD (...)”; 3) „2. Dla terenów oznaczonych jako 1MNW-U i 2MNW-U wnoszę o: 2.1. ich obsługę komunikacyjną z drogi 1KDZ,”; 4) „...2.2. wysokość dla zabudowy mieszkaniowej oraz dla zabudowy usługowej – nie przekraczającą 9 m wysokości i 2 kondygnacji,”; 5) „...2.3. wprowadzenie izolacyjnego pasa zieleni wzdłuż terenu 1MNW-U od strony 12-, 15-, 16 MNW.”; 6) „3. Dla terenu 1KOP wnoszę o pas zieleni izolacyjnej od strony terenu oznaczonego jako 13MNW.”.	Obszar objęty planem	1) 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) Złożona uwaga jest bezprzedmiotowa, nie dotyczy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 3) 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) 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) Wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej nie jest zasadne	02.12.2024

			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) 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	1) „(...) - wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji oraz maks. 9 m”; 2) „- wnoszę o wprowadzenie zapisów – zakaz odlesienia dla terenów L (...)”; 3) „- zakaz scalania działek dla terenów od 1MNW do 16MNW chyba, że w drodze uchwały rady gminy”; 4) „- zakaz zmiany przeznaczenia terenów po zakończeniu i przyjęciu uchwały rady”.	1MNW do 16MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług	1) 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) Złożona uwaga jest bezprzedmiotowa. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono na użytkach leśnych teren o funkcji lasu.	29.11.2024

			3) 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) 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	1) „(...) Wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2 kondygnacji oraz maks. 8 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”; 3) „Obsługa komunikacyjna aby była z drogi 1KDZ”; 4) „Dla terenu 1KOP wyznaczyć do strony zabudowy mieszkaniowej (14MNW) pas zieleni izolacyjnej o	Obszar objęty planem	1) 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) 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	29.11.2024

	charakterze zróżnicowanym min. 6 m wys. min. 5 m”; 5) „Aby nie odlesiać terenu ponieważ w tym rejonie to jedyny las”; 6) „Aby nie scalać działek”; 7) „Po zatwierdzeniu MPZP zakaz zmiany przeznaczenia terenu”		przestrzennego dopuszcza realizację połąci dachowych do 50° należy pozostawić zapisy umożliwiające realizację zabudowy o wysokości w kalenicy odpowiednio do 10 m i do 12 m. 3) 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) Teren oznaczony symbolem 14MNV 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) Złożona uwaga jest bezprzedmiotowa. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczono na użytkach leśnych teren o funkcji lasu. 6) 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) 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	„(...) wyznaczenie od strony zabudowy mieszkaniowej (14MNW) pasu zieleni izolacyjnej o charakterze zróżnicowanym min. szer. 5 m, wys. min. 4 m”.	MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	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.	29.11.2024
14	„(...) wnoszę o maksymalną wysokość zabudowy do 9 m dla usług i terenów mieszkaniowych”.	Obszar objęty planem	Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m ² , 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	29.11.2024

			realizację zabudowy o wysokości w kalenicy odpowiednio do 10 m i do 12 m.	
15	1) „...Dla terenów 1MNW-16MNW:- wysokość zabudowy mieszk. jednorodzinnej oraz mieszkaniowo - usługowej a także zabudowy usługowej do maks. 9 m”; 2) „- obsługa komunikacyjna z tych terenów z drogi 1KDZ”; 3) „- usługi o charakterze nieuciążliwym świadczone na rzecz ludności o charakterze lokalnym”; 4) „- pas izolacyjny od str. zabudowy mieszkaniowej 11MNW i 14MNW pasa izolacyjnego o charakterze zróżnicowanym min. szer. 6 m wys. 4 m”; 5) „Dla terenów 1US-UK-ZP - wyznaczyć od strony 10MNW pas izolacyjny zróżnicowany o min, 8 m szerokości i 4 m wysokości”; 6) „Dla terenów 1KOP od strony 14MNW pas zieleni zróżnicowanej min. szer. 5 m wys. min. 4 m”.	Obszar objęty planem	1) 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) 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. 3) 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) Wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej nie jest zasadne	29.11.2024

			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) 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) 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	1) „Dla terenów oznaczonych symbolami od 1MNW do 16MNW wnoszę o wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 2	Obszar objęty planem	1) Z uwagi na dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni powyżej 1000 m ² , a w związku z tym możliwość realizacji budynków o znacznej powierzchni	29.11.2024

kondygnacji oraz maksymalnie do 9 m wysokości”; 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”; 3) „Dla zabudowy usługowej wnoszę o maksymalną wysokość zabudowy do 5 m”; 4) „Wnoszę dla terenów MNW-U o obsługę komunikacyjną tylko z drogi powiatowej 1926C (...)”; 5) „Wnoszę o katalog zamknięty dopuszczalnej lokalizacji funkcji usługowej o nieuciążliwym charakterze świadczącej usługi na rzecz ludności o charakterze lokalnym (...)”; 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”; 7) „- dla terenów oznaczonych 1KOP od strony zabudowy mieszkaniowej 14MNW o szerokości min. 5 m i wysokości min. 4 m”; 8) „Zapewnienie prawa realnej ochrony terenów		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) 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) 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) 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.	
--	--	---	--

	objętych zakresem prawnym Natura 2000".		5) 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) 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) 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) W ustaleniach projektu	
--	---	--	---	--

			miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte są zapisy o obowiązujących nakazach i zakazach wynikających z ustanowienia obszaru chronionego Natura 2000.	
17	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”; 2) „- wskazanie do obsługi komunikacyjnej z tych terenów drogi 1KD2”; 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”; 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”; 5) „... Dla terenów oznaczonych 1MNW-U i 2MNW-U wnoszę o:- ograniczenie wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo	Obszar objęty planem	1) 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) 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 3) 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) 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	29.11.2024

- usługowej do dwóch kondygnacji i maksymalnie 9 m”; 6) „-ograniczenie wysokości zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji i maksymalnie 9 m wysokości”; 7) „- nakazanie obsługi komunikacyjnej z tych terenów z drogi 1KDZ”; 8) „- dopuszczenie do lokalizacji funkcji usługowej o nieuciążliwym charakterze świadczonej na rzecz ludności o charakterze lokalnym (...)”; 9) „- wprowadzić od strony zabudowy mieszkaniowej (11MNW i 14MNW) pasa izolacyjnego o charakterze zróżnicowanym minimalnej szerokości 6 m i minimalnej wysokości 4 m”.		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) 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) 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) 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. 8) 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. 9) 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.	
18	„(...) wnoszę o zmianę wysokości zabudowy mieszkaniowej i usługowej do 9 m. Wnoszę o realną ochronę terenów Natura 2000”.	Obszar objęty planem	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	29.11.2024

			wysokości w kalenicy odpowiednio do 10 m i do 12 m. W ustaleniach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte są zapisy o obowiązujących nakazach i zakazach wynikających z ustanowienia obszaru chronionego Natura 2000.	
19	„(...) Składam wniosek o zmianę planowanej drogi 6KR z drogi wewnętrznej na drogę publiczną (...)”.	KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej	Oznaczenie KR jako komunikacji drogowej wewnętrznej pozwala na pełną obsługę komunikacyjną terenów przyległych.	02.12.2024
20	1) „(...) Zmiana § 8 ust. 3 – wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m (...)”; 2) „Zmiana § 8 ust. 7 – dopuszcza się realizację usług handlu wielkopowierzchniowego dla terenu oznaczonego symbolem 2MNW-U (...)”; 3) „...Zmiana § 8 ust. 14 – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej 0,2 (...)”; 4) „Zmiana § 8 ust. 15 – maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej 0,8 (...)”; 5) „Zmiana § 8 ust. 18 – obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury	Obszar objęty planem	1) Dla całości terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o funkcji mieszkaniowej wyznaczono wysokość na poziomie 12 m. Ze względu na to, że funkcja usługowa w planie miejscowym wyznaczona została jako uzupełniająca należy pozostawić w projekcie planu miejscowego wysokość do 10 m. 2) 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) 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 uchwalonego w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 grudnia 2022 r., dla	26.11.2024

	technicznej, infrastruktury technicznej miejsc obsługi podróżnych oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi (...)" 6) „Zmiana § 12 ust. 1 – wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz maksymalnie 12,0 m (...)" 7) „Zmiana § 12 ust. 6 – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej 0,2" 8) „Zmiana § 12 ust. 6 – maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej 0,8" 9) „Zmiany przeznaczenia dla terenów oznaczonych symbolami 10MNW, 11MNW – przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług (...)"		przedmiotowego terenu nie wyznaczono lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². 3) W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczony współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. 4) 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) 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 uchwalonego w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 grudnia 2022 r., wskazano dla przedmiotowego terenu maksymalną powierzchnię zabudowy kubaturowej na działce 40%. 5) Ze względu na głównych projektowany charakter zabudowy mieszkaniowej w planie miejscowym należy pozostawić 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) Dla całości terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o funkcji mieszkaniowej wyznaczono wysokość na poziomie 12 m. Ze względu na to, że funkcja usługowa w planie miejscowym wyznaczona została jako uzupełniająca należy pozostawić w projekcie planu miejscowego wysokość do 10 m. 7) W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczony współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych. 8) Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 uchwalonego w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 grudnia 2022 r., wskazano dla przedmiotowego terenu maksymalną powierzchnię zabudowy kubaturowej na działce 40%.	
--	--	--	--	--

			9) Zabudowa usługowa zastała dopuszczana w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłącznie wzdłuż drogi powiatowej. W celu uniknięcia konfliktów społecznych związanych z realizacją funkcji usługowych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów 10MNW i 11MNW pozostawia się teren o funkcji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Należy zaznaczyć, że zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 z późn. zm.) w budynku mieszkalnym jednorodziennym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.	
--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/11/2025
Rady Gminy Białe Błota
z dnia 11 lutego 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
„ŁOCHOWO ZACHÓD”**

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 „Łochowo Zachód” 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. Ustawą 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 infrastrukturalnych związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną będzie realizowana ze środków finansowych przedsiębiorstwa energetycznego posiadającego wymaganą koncesję oraz na podstawie umów z zainteresowanymi odbiorcami energii na warunkach określonych przez gestorów sieci;
- c) inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) ze środków budżetu gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/11/2025

Rady Gminy Białe Błota

z dnia 11 lutego 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.0007.7.2023 Rady Gminy Białe Błota z dnia 24 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łochowo Zachód”.

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 planie miejscowym 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 planie miejscowym 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 Noteci - specjalny obszar ochrony siedlisk, obowiązują nakazy i zakazy wynikające z ustanowienia obszaru chronionego. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego - specjalny obszar ochrony ptaków, 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. W części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązuje strefa ochrony archeologicznej „W”, wszelką działalność inwestycyjną na obszarze strefy należy prowadzić zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się obiekty wpisane do ewidencji zabytków. W części obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się cmentarz ujęty w ewidencji zabytków.

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, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych. Obszar opracowania planu położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Ustalenia w § 6 ust. 8 pkt 3 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 zagospodarowania 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 planu dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczegółowymi. Planu 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 wносить uwagi dotyczące projektu planu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 12 listopada 2024 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 plan miejscowy 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 wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem nr 146/2024 Wójta Gminy Białe Błota z dnia 19 grudnia 2024 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:** planu miejscowego 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 planem miejscowym 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 zagospodarowania 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.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Ossowski