

Wójt
Magdalena Maison

Projekt

z dnia 2 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY BIAŁE BŁOTA**

z dnia 2026 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Twardej i Pocztovej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 6 maja do 7 czerwca 2024 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 ze zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnąć uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Twardej i Pocztovej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 6 maja do 7 czerwca 2024 r.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

p.o. Kierownika Referatu
Gospodarki Przemysłowej
Agata Bartz

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym
Łukasz J. Łatośński
DATA PODPIS
radca prawny

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 ze 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 6 maja do 7 czerwca 2024 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Twardej i Pocztowej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota. Określił także formę, miejsce i termin składania uwag dotyczących planu miejscowego, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu, tj. do dnia 24 czerwca 2024 r.

Wójt Gminy Białe Błota rozpatrzył wniesione uwagi Zarządzeniem nr 70/2024 z dnia 15 lipca 2024 r.

Rada Gminy Białe Błota podziela stanowisko organu wykonawczego co do nieuwzględnionych uwag. Rada Gminy Białe Błota na posiedzeniu w dniu 23 czerwca 2026 r. rozpatrzyła indywidualnie złożone uwagi w następujący sposób:

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

Treść uwagi:

1) „... kwestionuję brak pasów zieleni izolacyjnej i wnoszę o wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej na planowanych dotychczas terenach produkcyjnych lub usługowych...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zapis o nakazie realizacji zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolami P/U, U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej.

2) „... kwestionuję brak wyznaczenia linii zabudowy w taki sposób aby uniemożliwić nadmierne przybliżenia zabudowy usługowej i produkcyjnej do zabudowy mieszkaniowej...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości należy podkreślić, że powyższy postulat zrealizowany został po wprowadzeniu zapisu o realizacji zieleni izolacyjnej na terenach

oznaczonych symbolami P/U, U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej, który uniemożliwia posadowienie budynku przy granicy działki.

3)„... kwestionuję brak określania minimalnej powierzchni działek na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wnoszę o wprowadzenie nakazu zachowania minimalnej powierzchni w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 500m²...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzono zapis „*minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800m²*”

4)„... kwestionuję brak generalnych zakazów (poza niektórymi terenami) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz realizacji zabudowy na podstawie kryterium powierzchniowego...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w projekcie planu miejscowego zastosowano zróżnicowane ustalenia w zależności od uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów.

5)„... kwestionuję wyrywkowe ustalenia w zakresie możliwości realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko ... wnoszę o ich wykreślenie...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w projekcie planu miejscowego zastosowano zróżnicowane ustalenia w zależności od uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów.

6)„... kwestionuję brak jednoznacznego określenia, które tereny zalicza się do odpowiednich kategorii ochrony przed hałasem...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Informujemy, że określone w zapisach planu funkcje terenu jednoznacznie wskazują na dopuszczalne maksymalne natężenie hałasu dla poszczególnego terenu w zależności od określonej funkcji.

7)„... kwestionuję brak jakichkolwiek ustaleń dla terenu KD-S dotyczących nakazu realizacji ekranów akustycznych...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

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

8)„... kwestionuję brak zakazu lokalizacji handlu wielkopowierzchniowego ...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

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

9)„... kwestionuję zbyt łagodny wskaźnik dotyczący miejsc parkingowych ...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmieniono zapis dotyczący miejsc parkingowych na „*obowiązuje wydzielenie minimum 2 miejsc parkingowych na mieszkanie oraz minimum 1 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni usługowej i minimum 2 miejsc parkingowych na 500 m² powierzchni produkcyjnej*”

10)„... kwestionuję możliwość wykraczania z oddziaływaniem poza granice działki dla obiektów łączności publicznej i wnoszę o usunięcie tego zezwolenia ...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Zgodnie z art. 46. Pkt 1 ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2024r. poz. 604 ze zm.) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym”, nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.”

11)„... kwestionuję brak możliwości zachowania, a także realizacji nowego budynku mieszkalnego dla właściciela nieruchomości (zabudowa rzemieślnicza) w ustaleniach: §9, 10, 11, 13 , 19 i 23...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w § 6 ust 8 pkt 5 dopuszcza zachowanie dotychczasowych funkcji oraz dopuszcza przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków. Zgodnie z art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w zawiązku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota, które zostało uchwalone w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 grudnia 2022 r. wskazane tereny znajdują się w strefie 1.P1 - strefa produkcyjno-usługowa.

12)„...kwestionuję wysokość zabudowy (...) wnoszę o jej ustalenie jako: 10,0 m...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

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

13)„...kwestionuję bardzo dużą dowolność kąta nachylenia połaci dachowych...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

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

14) „... kwestionuję minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Dla funkcji usługowej i usługowo przemysłowej zasadne jest niezwiększanie powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie właściwej powierzchni biologicznie czynnej dla funkcji usługowej i usługowo przemysłowej pozwala na właściwe zrealizowanie i posadowienie obiektów budowlanych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie.

15) „... kwestionuję maksymalny udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki lub terenu ...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Dla funkcji usługowej i usługowo przemysłowej zasadne jest niezmnieszenia powierzchni zabudowy w stosunku do wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie właściwej powierzchni zabudowy dla funkcji usługowej i usługowo przemysłowej pozwala na właściwe zrealizowanie i posadowienie obiektów budowlanych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie.

16) „... kwestionuję maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy...proszę o jego zmniejszenie do wartości 1... ”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Pomimo nieuwzględnienia uwagi w całości w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie skorygowany wskaźnik intensywności zabudowy.

17) „... kwestionuję brak ograniczeń wielkości powierzchni zabudowy budynkami niemieszkalnymi na terenach MN/U i wnoszę o ograniczenie powierzchni zabudowy pojedynczych budynków i ich zespołów do 400 m²...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Kształtowanie powierzchni zabudowy zrealizowane jest poprzez zapisy dotyczące minimalnego i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy oraz wyznaczenie maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu.

18) „... kwestionuje brak ustaleń w zakresie zanieczyszczenia światłem ...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

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

2. Uwagi zostały złożone przez osobę prawną, data wpływu uwagi 24.06.2024 r.

Treść uwagi: „...składałam uwagi do projektu mpzp w rejonie ul. Twardej i Pocztovej w miejscowości Lisim Ogonie, wyrażamy zdecydowany sprzeciw przeciwko uchwaleniu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przedstawionym przez Wójta Gminy Białe Błota kształcie, zakładającym dalszy rozwój i kontynuację zabudowy przemysłowej w tym rejonie, jak również sprzyjaniu władz Gminy Białe Błota, poprzez uchwalenie przedmiotowego planu dalszej degeneracji środowiska naturalnego, niekorzystnym zmianom krajobrazowym i klimatycznym ..."

Uwagę rozpatrzono negatywnie.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota, które zostało uchwalone w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 grudnia 2022 r. wyznaczono między innymi strefę produkcyjno-usługową. Zwracamy uwagę, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał pozytywne uzgodnienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy.

3. Uwagi zostały złożone przez osobę prawną, data wpływu uwagi 04.06.2024 r.

Treść uwagi: „...My, mieszkańcy Lisiego Ogona nie zgadzamy się z propozycją MPZP w rejonie ulicy Twardej i Pocztovej w naszej miejscowości. Wnioskujemy o zaprzestanie dalszej rozbudowy „parku przemysłowo magazynowego” w Lisim Ogonie i nie zgadzamy się na powstanie kolejnych molochów ...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), wójt gminy sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota, które zostało uchwalone w formie ujednoliconej uchwałą nr RGK.0007.159.2022 Rady Gminy Białe Błota z dnia 27 grudnia 2022 r. wyznaczono między innymi strefę produkcyjno-usługową.

4. Uwagi zostały złożone przez osoby prawne, data wpływu uwagi 20.06.2024 r.

Treść uwagi: „...postuluję o uchwalenia MPZP przy zachowaniu wszystkich zawartych w projekcie ustaleń (które projekt zawiera od chwili wciąż trwającego trzeciego wyłożenia MPZP) możliwie najszybciej ...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

W wyniku częściowego uwzględnienia innych złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do projektu wprowadzone zostały zmiany.

5. Uwagi zostały złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 11.06.2024 r.

Treść uwagi: „...Dotyczy obszaru oznaczonego 5U/P ze szczególnym uwzględnieniem terenu przylegającego do działek mieszczących się przy ul. Igrzyskowej od numeru 15 do 19a w Lisi Ogonie. Wnoszę o: a) zwiększenie terenu biologicznie czynnego b) zmniejszenie wysokości zabudowy ...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Dla funkcji usługowo-przemysłowej zasadne jest niezwiększanie powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do wyznaczonej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dostosowanie właściwej powierzchni biologicznie czynnej dla funkcji usługowo-przemysłowej pozwala na właściwe zrealizowanie i posadowienie obiektów budowlanych. Należy zaznaczyć, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą uniemożliwiać lub utrudniać realizacji funkcji wyznaczonej w planie. Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite wysokości i parametry projektowanych budynków.

6. Uwagi zostały złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.06.2024 r.

Treść uwagi: dotyczy terenu 5U/P „...1. wrysowanie na mapie projektu miejscowego planu zagospodarowania terenu drugiej linii nieprzekraczalnej zabudowy, obowiązującej w przypadku skablowania napowietrznej 110 kV w trasie aktualnego jej przebiegu...

2. Zwiększenie powierzchni zabudowy z 80% do 90% ...

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

Uwagi rozpatrzono negatywnie

Ograniczenia w użytkowaniu terenu w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa się na podstawie aktualnego stanu zagospodarowania terenu. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczona powierzchnia zabudowy oraz współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ma zapobiegać nadmiernej intensywności zabudowy oraz właściwemu odprowadzaniu wód opadowych.

7. Uwagi zostały złożone przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 24.06.2024 r.

Treść uwagi: „...1) kwestionuje wysokość zabudowy usługowej określonej w § 14 pkt 4 projektu planu zagospodarowania

3) wnoszę o wskazanie w zapisach powołanego projektu planu zagospodarowania jakie działania będą podjęte by uciążliwość prowadzonej działalności nie wykraczała poza granice działki, na której jest prowadzona.

4) Wnoszę o umieszczenie zapisu w projekcie planu z informacją w jaki sposób będzie egzekwowane zachowanie odpowiedniej wielkości powierzchni biologicznie czynne.

5) Wnoszę o szczegółowe wypunktowanie, wyjaśnienie znaczenia w rozumieniu przyjętym w projekcie plany, - w związku z brakiem definicji prawnej pojęcia usługi nieuciążliwe, które usługi zaliczane są do uciążliwych, które do nieuciążliwych.

Ponadto załącznik graficzny do proponowanej Uchwały nie spełnia wymagań Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. ..."

Uwagi rozpatrzono negatywnie

Informujemy, że dla całości terenów ustalono jednolite wysokości i parametry projektowanych budynków. Plan miejscowy określa wyłącznie funkcję projektowanego budynku oraz jego parametry kubaturowe. Plan miejscowy jest podstawą rozpoczęcia procesu realizacji inwestycji budowlanej. W celu uzyskania pozwolenia na budowę projekt budowlany musi być zgodny z wytycznymi zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Należy wskazać, że projekt planu miejscowego nie może powielać zapisów obowiązującego prawa lub ich modyfikować. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została podjęta dnia 16 października 2018r. zgodnie z tym stosuje się dla tej procedury Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8. Uwagi zostały złożone przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 24.06.2024 r.

Treść uwagi: „...Czy zatwierdzenie przedmiotowego planu umożliwi (?), czy też zablokuje dalsze niezbędne rozwiązania komunikacyjno-drogowe przechodzące przez rejon opracowania ? ...”

Uwagę rozpatrzono negatywnie

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają istniejący i projektowany układ komunikacyjny, który w pełni gwarantuje dostęp do drogi publicznej.