

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 9 lutego do 13 marca 2026 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 9 lutego do 13 marca 2026 r.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 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 9 lutego do 13 marca 2026 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Twardej i Pocztovej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota. Określił także formę, miejsce i termin składania uwag dotyczących planu miejscowego, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu, tj. do dnia 31 marca 2026 r.

Wójt Gminy Białe Błota rozpatrzył wniesione uwagi Zarządzeniem nr 32/2026 z dnia 21 kwietnia 2026 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. Uwaga złożona przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 01.04.2026 r.

1) **Treść uwagi** „Projekt planu miejscowego w obecnym kształcie dotknięty jest następującymi wadami merytorycznymi i prawnymi, uzasadniającymi jego zmianę:

- brak precyzyjnego określenia katalogu dopuszczalnych działalności na terenach P/U i U/P,
- niedostateczne zabezpieczenie terenów mieszkaniowych przed oddziaływaniem funkcji produkcyjnych,
- niewystarczające rozwiązania w zakresie ochrony obszarów Natura 2000 oraz korytarzy ekologicznych,
- brak odniesienia do zagrożeń nieosiągnięcia celów środowiskowych JCWP i JCWPd,
- niewystarczający pas zieleni izolacyjnej (6 m) jako środek ochronny przed hałasem i emisjami,
- wewnętrzna sprzeczność zapisów dotyczących ochrony stosunków wodnych,
- brak konkretnych ustaleń w strefie ograniczonego użytkowania od linii 110 kV,
- niedostateczna ochrona strefy „W” ochrony archeologicznej,

- niedopuszczalne wyłączenie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności spod ograniczeń ochrony środowiska i funkcji mieszkaniowej (§13 i §19),

- brak gradacji parametrów zabudowy przy styku funkcji P/U z terenami mieszkaniowymi – naruszenie zasady ładu przestrzennego (art. 1 ust. 2 u.p.z.p.),

- brak analizy wariantowej zmiany przeznaczenia z MN/U na P/U dla terenu 43P/U – możliwe naruszenie art. 28 ust. 1 u.p.z.p.

W związku z powyższym wnosimy o wprowadzenie zmian funkcjonalnych oraz parametrów zagospodarowania terenów objętych planem w sposób zapewniający realną ochronę terenów mieszkaniowych, w szczególności poprzez ograniczenie funkcji produkcyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej lub wprowadzenie skutecznych stref przejściowych i buforowych.(...)”

Uwaga nieuwzględniona

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Ustalenia planu określają przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania w sposób adekwatny do ich funkcji, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania oraz uwarunkowań środowiskowych.

W zakresie wskazanych zarzutów należy podkreślić, że:

- plan miejscowy nie wprowadza szczegółowego katalogu działalności gospodarczej, lecz określa funkcje terenów, natomiast kwestie oddziaływania na środowisko regulowane są w przepisach odrębnych,

- w planie przewidziano rozwiązania ograniczające potencjalne konflikty przestrzenne, w tym obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej oraz zasadę, że uciążliwość działalności nie może wykraczać poza granice działki,

- zagadnienia dotyczące ochrony środowiska, w tym obszarów Natura 2000, gospodarki wodnej, hałasu oraz emisji, regulowane są kompleksowo w przepisach odrębnych i podlegają weryfikacji na etapie realizacji inwestycji,

- strefy ochronne, w tym związane z infrastrukturą techniczną oraz ochroną archeologiczną, zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a szczegółowe zasady ich zagospodarowania wynikają z regulacji odrębnych,

- przyjęte parametry zabudowy oraz rozwiązania funkcjonalne są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i nie naruszają przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto wskazać należy, że projekt planu został poddany wymaganiom procedurom, w tym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, w której oceniono wpływ ustaleń planu na środowisko oraz warunki życia mieszkańców.

W związku z powyższym uznano, że projekt planu nie jest dotknięty wskazanymi wadami, a postulowane zmiany nie znajdują uzasadnienia.

Ponadto wskazać należy, że szczegółowe odniesienie do poszczególnych zarzutów zawartych w niniejszej uwadze zostało przedstawione w dalszej części rozstrzygnięcia, w ramach odrębnych uwag.

2) Treść uwagi „UWAGA NR 1: Brak konkretnych ustaleń dotyczących ochrony obszarów Natura 2000

Dotyczy: §6 ust. 9 – całość projektu

Zarzut:

Projekt planu ogranicza się do lakonicznego stwierdzenia, że na terenach w granicach obszarów Natura 2000 obowiązują nakazy i zakazy wynikające z ustanowienia obszaru chronionego. Jest to zapis o charakterze pustym – nie wprowadza żadnej samodzielnej normy planistycznej i stanowi zwykłe powtórzenie przepisu ustawowego. Plan powinien konkretnie wskazać, które tereny leżą w granicach obszarów PLB040003 i PLH300004, jakie konkretne zakazy i nakazy tam obowiązują oraz jak dopuszczona zabudowa (U/P, P/U) ma się do wymogów ochrony integralności tych obszarów.

Żądanie:

Uzupełnienie planu o konkretne ustalenia wynikające z planów zadań ochronnych lub planów ochrony dla obszarów Natura 2000, w tym wyraźne enumeratywne zakazy, zakazy i warunki realizacji inwestycji na terenach leżących w granicach lub w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów PLB040003 i PLH300004.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już wskazanie obszarów Natura 2000 na rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W zakresie ograniczeń i zakazów obowiązujących na obszarach Natura 2000, plan odsyła do przepisów odrębnych, które w sposób kompleksowy regulują zasady ochrony tych obszarów. Wprowadzanie szczegółowych zakazów w planie miejscowym prowadziłoby do powielania obowiązujących regulacji prawnych.

3) Treść uwagi „UWAGA NR 2: Brak parametrów środowiskowych dla terenów przemysłowych przy obszarach Natura 2000

Dotyczy: §9, §10, §19, §23 – tereny U/P, P/U

Zarzut:

Plan dopuszcza realizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na terenach granicznych z obszarami Natura 2000 bez jakichkolwiek parametrów środowiskowych. Ogólnikowy zakaz negatywnego oddziaływania na grunt, wody podziemne i powierzchniowe jest niewystarczający. Plan nie zawiera wymagań dotyczących technologii produkcji, emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza ani sposobu postępowania z ociekami i wodami technologicznymi. Brak jest również wykluczenia przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Żądanie:

Wprowadzenie konkretnych parametrów środowiskowych: zakazu lokalizacji instalacji szczególnie uciążliwych, obowiązku stosowania systemów szczelnych nawierzchni i zamkniętego obiegu wód technologicznych, obowiązku uzyskania oceny oddziaływania na obszar Natura 2000 dla inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz wykluczenia przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z terenów sąsiadujących z obszarami chronionymi.”

Uwaga nieuwzględniona

Plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz ogólne zasady ich zagospodarowania, nie wprowadza szczegółowych parametrów technologicznych ani środowiskowych dotyczących sposobu prowadzenia działalności gospodarczej, takich jak

rodzaj technologii produkcji, poziomy emisji czy sposób gospodarowania wodami technologicznymi. Kwestie te regulowane są w przepisach odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony środowiska, prawa wodnego oraz procedur oceny oddziaływania na środowisko, które określają wymagania dla konkretnych inwestycji, w tym w odniesieniu do obszarów Natura 2000.

4) Treść uwagi „UWAGA NR 3: Niedostateczna ochrona strefy „W” ochrony archeologicznej

Dotyczy: §6 ust. 6

Zarzut:

Zapis §6 ust. 6 jest wyłącznie przepisaniem treści ustawowej. Plan nie zawiera żadnych lokalnych norm ochronnych: nie wskazuje, jakie prace ziemne wymagają nadzoru archeologicznego, jaka forma dokumentacji stanu terenu jest wymagana przed robotami, ani nie nakłada obowiązku uzgodnienia projektów budowlanych z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Żądanie:

Rozszerzenie §6 ust. 6 o: obowiązek uzyskania pozwolenia konserwatorskiego przed przystąpieniem do robót ziemnych w strefie „W”; obowiązek prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych w razie odkrycia zabytków; zakaz niszczenia i przemieszczania warstw kulturowych bez zgody Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zasady ochrony stanowisk archeologicznych oraz prowadzenia prac w strefach ochrony archeologicznej regulowane są w przepisach odrębnych, w szczególności w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Projekt planu miejscowego wskazuje strefę ochrony archeologicznej oraz odsyła do obowiązujących przepisów.

5) Treść uwagi „UWAGA NR 4: Wewnętrzna sprzeczność dotycząca ochrony stosunków wodnych

Dotyczy: §6 ust. 4 oraz §6 ust. 12 pkt 7 lit. b

Zarzut:

Plan w §6 ust. 4 wprowadza zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, a jednocześnie w §6 ust. 12 pkt 7 lit. b dopuszcza tymczasowe odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacji na grunt. Doprowadzanie zwiększonego spływu powierzchniowego do gruntu w bezpośrednim sąsiedztwie terenów podmokłych i obszarów Natura 2000 stanowi faktyczną zmianę stosunków wodnych i jest sprzeczne z zakazem wyrażonym w tym samym paragrafie.

Żądanie:

Usunięcie wewnętrznej sprzeczności przez wprowadzenie zakazu odprowadzania wód opadowych na grunt w odległości do 50 m od granic obszarów Natura 2000 oraz uzupełnienie planu o harmonogram budowy kanalizacji deszczowej jako inwestycji gminnej, zapewniając tym samym zgodność z zasadą przezorności i celami środowiskowymi JCWP i JCWPd.”

Uwaga nieuwzględniona

Odprowadzanie wód opadowych do gruntu jest rozwiązaniem zgodnym z zasadami zrównoważonego gospodarowania wodami, przy czym musi odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu prawa wodnego oraz ochrony środowiska. Kwestie szczegółowych warunków odprowadzania wód, w tym ewentualnych ograniczeń wynikających z lokalnych uwarunkowań środowiskowych, są każdorazowo weryfikowane na etapie realizacji inwestycji.

6) Treść uwagi „UWAGA NR 5: Niewystarczająca ochrona akustyczna mieszkańców
Dotyczy: §6 ust. 8 pkt 3, §19

Zarzut:

Plan przewiduje jedynie pas zieleni izolacyjnej o szerokości 6 m pomiędzy terenami produkcyjnymi a mieszkaniowymi. Szerokość ta jest niewystarczająca dla skutecznej ochrony akustycznej. Plan nie zawiera żadnych wymagań dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu ani obowiązku sporządzenia analizy akustycznej dla inwestycji na terenach P/U i U/P sąsiadujących z zabudową mieszkaniową.

Żądanie:

Zwiększenie minimalnej szerokości pasa izolacyjnego do co najmniej 15 m, z jednoznacznym wyznaczeniem jego przebiegu na rysunku planu jako ustalenia obowiązującego oraz określeniem jego funkcji jako zieleni izolacyjnej o charakterze ciągłym i wielopiętrowym z wskazaniem rodzaju nasadzeń; wprowadzenie obowiązku stosowania ekranów akustycznych przez inwestorów na terenach P/U i U/P sąsiadujących z terenami MN; wprowadzenie obowiązku analizy akustycznej przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę w strefach sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej oraz wprowadzenie obowiązku zapewnienia dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej zgodnie z przepisami odrębnymi już na etapie planowania inwestycji.

Dodatkowo wnosimy o:

wprowadzenie obowiązku wykonania analizy akustycznej dla inwestycji realizowanych na terenach P/U i U/P w odległości do 100 m od terenów zabudowy mieszkaniowej, wykazanie już na etapie projektu inwestycji, że nie dojdzie do przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w porze dziennej i nocnej.

Brak takiego obowiązku powoduje, że ochrona mieszkańców ma charakter wyłącznie deklaracyjny.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już ustalenia dotyczące realizacji zieleni izolacyjnej. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. Przyjęta szerokość pasa zieleni została uznana za wystarczającą dla ograniczenia oddziaływań. Wprowadzanie większej szerokości pasa zieleni mogłoby nadmiernie ograniczać możliwości zagospodarowania terenów, bez proporcjonalnego zwiększenia efektu ochronnego. Ponadto plan miejscowy nie określa szczegółowego rodzaju nasadzeń, gdyż kwestie te są rozstrzygane na etapie projektowania inwestycji oraz realizacji zagospodarowania terenu. W zakresie oznaczenia zieleni izolacyjnej na rysunku planu, przyjęto formę ustalenia tekstowego, co jest rozwiązaniem wystarczającym dla zapewnienia realizacji tego obowiązku.

Kwestie dopuszczalnych poziomów hałasu oraz obowiązku ich dotrzymania regulowane są w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Ponadto plan miejscowy nie wprowadza obowiązku sporządzania szczegółowych analiz technicznych, takich jak analizy akustyczne, gdyż zagadnienia te są rozstrzygane na etapie projektowania inwestycji oraz w procedurach administracyjnych poprzedzających wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub decyzji środowiskowych. Wprowadzanie tego typu obowiązków do planu miejscowego prowadziłoby do powielania przepisów odrębnych oraz wykraczałoby poza zakres regulacji planu.

7) Treść uwagi „UWAGA NR 6: Brak konkretnych ustaleń w strefie ograniczonego użytkowania od linii 110 kV. Dotyczy: §5 ust. 1 pkt 9, §6 ust. 8 pkt 3 oraz rysunku planu – teren 5U/P oraz strefa oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV

Treść uwagi / żądanie

Wnosimy o uzupełnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie jednoznacznych i wiążących ustaleń dotyczących strefy oddziaływania linii elektroenergetycznej 110 kV przebiegającej przez teren 5U/P, poprzez:

1. Wprowadzenie funkcji izolacyjnej w tej strefie, poprzez:

wariant preferowany:

– wyznaczenie na rysunku planu tej strefy jako terenu zieleni izolacyjnej (ZP lub ZI),

lub alternatywnie:

– wprowadzenie w części tekstowej planu:

o zakazu lokalizacji parkingów, w tym dla pojazdów ciężarowych,

o zakazu lokalizacji placów składowych i manewrowych,

o zakazu lokalizacji baz transportowych i logistycznych,

o zakazu prowadzenia działalności generującej ponadnormatywny hałas,

o zakazu ruchu pojazdów ciężkich,

o zakazu realizacji dróg (w tym dojazdowych i wewnętrznych),

o obowiązku zagospodarowania terenu jako zieleni izolacyjnej o funkcji ochronnej z wyłączeniem możliwości realizacji funkcji towarzyszących o charakterze uciążliwym, w szczególności związanych z transportem, logistyką i składowaniem.

2. Uzupełnienie brakujących ustaleń dla strefy ograniczonego użytkowania od linii 110 kV

Pomimo wyznaczenia tej strefy na rysunku planu (§5 ust. 1 pkt 9), w części tekstowej brak jest jakichkolwiek konkretnych zasad jej zagospodarowania.

Wnosimy o wprowadzenie zapisów obejmujących w szczególności:

– zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,

– zakaz lokalizacji placów zabaw i terenów rekreacyjnych,

– obowiązek uzgadniania zagospodarowania terenu z operatorem sieci elektroenergetycznej,

– wprowadzenie innych ograniczeń wynikających z przepisów branżowych oraz norm technicznych.

3. Doprecyzowanie ustaleń dotyczących pasa zieleni izolacyjnej (§6 ust. 8 pkt 3)

Obecne zapisy są niejednoznaczne i niewykonalne. Wnosimy o:

– jednoznaczne określenie lokalizacji pasa zieleni izolacyjnej (np. bezpośrednio wzdłuż

granicy terenów P/U i U/P z terenami zabudowy mieszkaniowej),
– oznaczenie tego pasa na rysunku planu jako ustalenia obowiązującego,
– doprecyzowanie parametrów jakościowych (np. zieleń wysoka, zwarta, o funkcji izolacyjnej).

Uwaga nieuwzględniona

Strefa ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznych 110 kV została wyznaczona na rysunku planu jako element obowiązujący. Rysunek planu stanowi integralną część uchwały w związku z czym oznaczenie strefy na rysunku jest wiążące przy zagospodarowaniu terenu. Zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie infrastruktury elektroenergetycznej, w tym wymagane odległości, ograniczenia w zabudowie regulowane są w przepisach odrębnych. Plan miejscowy nie powiela szczegółowych regulacji technicznych wynikających z przepisów odrębnych ani warunków określanych przez gestorów sieci, gdyż są one stosowane bezpośrednio na etapie projektowania i realizacji inwestycji. Wprowadzenie szczegółowych zapisów w tym zakresie mogłoby prowadzić do powielania lub niespójności z obowiązującymi regulacjami oraz zmiennymi warunkami technicznymi określanych przez operatora sieci.

Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. W zakresie oznaczenia zieleni izolacyjnej na rysunku planu, przyjęto formę ustalenia tekstowego, co jest rozwiązaniem wystarczającym dla zapewnienia realizacji tego obowiązku. Ponadto plan miejscowy nie określa szczegółowego rodzaju nasadzeń, gdyż kwestie te są rozstrzygane na etapie projektowania inwestycji oraz realizacji zagospodarowania terenu.

8) Treść uwagi „UWAGA NR 7: Niedopuszczalne wyłączenie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności spod ograniczeń – §13 (tereny MN/U)

Dotyczy: §13 pkt 9, 11 i 16

Zarzut:

§13 projektu planu przewiduje wyłączenie inwestycji celu publicznego spod standardów ochrony środowiska i funkcji mieszkaniowej, w tym – co szczególnie istotne – inwestycji celu publicznego z zakresu łączności w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 733 ze zm.). Tego rodzaju wyłączenie ma charakter blankietowy i nieproporcjonalny – powoduje, że na terenach MN/U mogą być lokalizowane stacje bazowe telefonii komórkowej, maszty antenowe lub inne obiekty infrastruktury łączności bez jakichkolwiek ograniczeń wynikających z planu miejscowego, co narusza prawa mieszkańców do ochrony zdrowia (art. 68 Konstytucji RP) oraz do zachowania standardów funkcji mieszkaniowej.

Brak jest także wymogu minimalnej odległości zabudowy usługowej – w tym obiektów łączności – od budynków mieszkalnych oraz zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach MN/U. Narusza to zasadę przezorności (art. 6 Prawa ochrony środowiska) i art. 1 ust. 2 u.p.z.p.

Żądanie:

- usunięcie wyłączenia inwestycji celu publicznego z zakresu łączności (pkt 9, 11 i 16 §13) z katalogu wyjątków spod ograniczeń ochrony środowiska i funkcji mieszkaniowej;

- wprowadzenie zakazu lokalizacji masztów, anten i stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach MN/U w odległości mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych;
- wprowadzenie zapisu: „Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym instalacji radiowych przekraczających dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową”;
- wprowadzenie minimalnej odległości zabudowy usługowej i obiektów infrastruktury technicznej od budynków mieszkalnych – nie mniej niż 30 m.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zapisy projektu planu w zakresie wyłączeń dla inwestycji celu publicznego wynikają z obowiązujących przepisów prawa. W szczególności dotyczy to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które – zgodnie z przepisami odrębnymi – podlegają szczególnym regulacjom i nie mogą być nadmiernie ograniczane w dokumentach planistycznych.

Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. Ponadto w planie wprowadzono zapisy, zgodnie z którymi uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki oraz nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na tereny sąsiednie.

9) Treść uwagi „UWAGA NR 8: Niedopuszczalne wyłączenie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności – brak gradacji i niewystarczający bufor – §19 (tereny P/U, w tym 43P/U)

Dotyczy: §19 – teren 43P/U i pozostałe tereny P/U

Zarzut:

§19 projektu planu dopuszcza zabudowę do wysokości 12,0 m, powierzchnię zabudowy 70% i minimalną powierzchnię biologicznie czynną zaledwie 30%, bez realnej strefy granicznej z terenami MN/U. Jednocześnie zawiera wyłączenie inwestycji celu publicznego – w tym inwestycji z zakresu łączności – spod ograniczeń uciążliwości, co w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jest szczególnie niebezpieczne. Teren 43P/U bezpośrednio sąsiaduje z zabudową mieszkaniową, a zmiana przeznaczenia z MN/U na P/U nastąpiła bez analizy wariantowej i bez wykazania konieczności takiej zmiany, co może naruszać art. 28 ust. 1 u.p.z.p.

Brak gradacji wysokości inwestycji przy granicy z terenami MN/U, brak minimalnych odległości zabudowy produkcyjnej od terenów mieszkaniowych oraz dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (brak zakazu) naruszają zasadę ładu przestrzennego (art. 1 ust. 2 u.p.z.p.) i zasadę proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP). Pas zieleni 6 m nie jest wpisany w rysunek planu, nie określa gatunków nasadzeń ani obowiązku utrzymania. Analogiczne ryzyko konfliktów przestrzennych występuje również na innych terenach o funkcji P/U i U/P wskazanych w planie.

Żądanie:

- usunięcie wyłączenia inwestycji celu publicznego z zakresu łączności spod ograniczeń uciążliwości i ochrony środowiska w §19;

- obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy z 12,0 m do 9,0 m w strefie do 50 m od granicy z terenami MN/U;
- zwiększenie minimalnego pasa zieleni izolacyjnej do 15 m z wpisem na rysunek planu i określeniem rodzaju nasadzeń (zieleń wysoka, średnia oraz obowiązku jej utrzymania);
- wprowadzenie minimalnej odległości zabudowy produkcyjnej i usługowej, w tym obiektów łączności, od terenów MN – nie mniej niż 20 m (liczone od linii rozgraniczającej);
- wprowadzenie zapisu: „Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w odległości mniejszej niż 100 m od terenów MN/U”;
- wprowadzenie strefy przejściowej 43P/U/MN między terenami P/U a terenami mieszkaniowymi lub przywrócenie pierwotnej funkcji MN/U dla terenu 43P/U;
- obowiązek przeprowadzenia analizy akustycznej i środowiskowej przed wydaniem pozwolenia na budowę.

dla obiektów na terenie 43P/U.

- Strefy buforowe muszą mieć charakter rzeczywisty, a nie pozorny. Wnosimy o wprowadzenie zapisu, że w strefach tych obowiązuje zakaz:
 - zabudowy,
 - parkingów,
 - dróg wewnętrznych,
 - placów manewrowych i składowych.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zapisy projektu planu w zakresie wyłączeń dla inwestycji celu publicznego wynikają z obowiązujących przepisów prawa. W szczególności dotyczy to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które – zgodnie z przepisami odrębnymi – podlegają szczególnym regulacjom i nie mogą być nadmiernie ograniczane w dokumentach planistycznych.

Określone w planie parametry zabudowy, w tym maksymalna wysokość, zostały dostosowane do charakteru funkcji produkcyjno-usługowej.

Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m, który uniemożliwia posadowienie budynku przy granicy działki. W zakresie oznaczenia zieleni izolacyjnej na rysunku planu, przyjęto formę ustalenia tekstowego, co jest rozwiązaniem wystarczającym dla zapewnienia realizacji tego obowiązku.

Kwestie dopuszczalnych poziomów hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz funkcjonowania infrastruktury technicznej regulowane są w przepisach odrębnych.

10) Treść uwagi „UWAGA NR 9: niespójność systemowa planu – brak gradacji i mechanizmów ochrony zabudowy mieszkaniowej

Dotyczy: §6, §10, §13, §19 – całość planu

Zarzut:

Plan miejscowy nie zapewnia zachowania ładu przestrzennego ani wyważenia interesu publicznego i prywatnego (art. 1 ust. 2 u.p.z.p.). Różne maksymalne wysokości zabudowy w planie (9 m / 10 m / 12 m) nie są powiązane z żadną logiką urbanistyczną

ani strefowaniem intensywności. Plan nie zawiera obowiązku gradacji wysokości i intensywności w obszarach styku funkcji produkcyjnej i mieszkaniowej. Postanowienia §6 mają charakter wyłącznie deklaracyjny i nie wprowadzają mechanizmów wykonawczych.

Żądanie:

Wprowadzenie zasady gradacji wysokości i intensywności zabudowy w obszarach styku funkcji P/U i MN/U, wraz z obligatoryjnym buforem przejściowym. Uzupełnienie §10 o jednoznaczny zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w sąsiedztwie terenów MN i MN/U. Zapewnienie zgodności planu z art. 15 ust. 2 pkt 1 i 3 u.p.z.p.”

Uwaga nieuwzględniona

Plan zapewnia właściwe relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami poprzez wyznaczenie terenów o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz określenie dla nich odrębnych parametrów i wskaźników zabudowy. Przyjęte rozwiązania, w tym rozdzielanie funkcji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych oraz wprowadzenie zieleni izolacyjnej, stanowią wystarczający mechanizm ograniczania potencjalnych konfliktów przestrzennych.

Przyjęte w planie zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy wynika z odmiennych uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. Tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie wyższej zabudowy, dostosowanej do charakteru otoczenia oraz funkcji produkcyjno-usługowej.

Wprowadzenie wyższych parametrów zabudowy wzdłuż drogi ekspresowej stanowi rozwiązanie racjonalne z punktu widzenia ład przestrzennego oraz kształtowania pierzei o charakterze usługowo-gospodarczym wzdłuż infrastruktury transportowej o wysokiej klasie.

Szczegółowe dopuszczalne poziomy hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz inne standardy środowiskowe określane są w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach z zakresu ochrony środowiska. Wprowadzanie szczegółowych norm środowiskowych do planu miejscowego prowadziłoby do powielania obowiązujących regulacji prawnych oraz mogłoby skutkować ich niespójnością w przypadku zmian przepisów.

Paragraf §10 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera już jednoznaczny zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

11) Treść uwagi „UWAGA NR 10 – TRANSPORT CIĘŻKI

Projekt planu nie reguluje ruchu pojazdów ciężkich.

Wnosimy o:

- zakaz lokalizacji baz transportowych, parkingów TIR i placów manewrowych w odległości mniejszej niż 50 m od zabudowy mieszkaniowej,
 - obowiązek prowadzenia ruchu ciężkiego wyłącznie poza obszarami mieszkaniowymi.
- Ruch ciężki jest jednym z głównych źródeł hałasu, drgań i zanieczyszczeń.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego określa przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania. Kwestie związane z dopuszczeniem ruchu ciężkiego, jego trasowaniem oraz ograniczeniami w tym zakresie należą do kompetencji zarządców dróg i regulowane są na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności przepisów o ruchu drogowym.

12) Treść uwagi „UWAGA NR 11 – KATALOG DZIAŁALNOŚCI

Plan nie określa jakie działalności są dopuszczalne.

Wnosimy o wykluczenie:

- gospodarki odpadami,
- działalności odorowych,
- baz logistycznych,
- działalności powodujących ponadnormatywny hałas,
- instalacji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Brak takiego ograniczenia powoduje całkowitą nieprzewidywalność zagospodarowania.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, nie wprowadza szczegółowego katalogu dopuszczalnych lub zakazanych rodzajów działalności gospodarczej. Wskazać należy, że plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji przedsięwzięć związanych z gospodarką odpadami na terenach objętych planem.

Kwestie związane z oddziaływaniem działalności na środowisko, w tym emisją hałasu, regulowane są w przepisach odrębnych, które określają dopuszczalne standardy oraz warunki prowadzenia działalności. W planie wprowadzono rozwiązania mające na celu ograniczenie potencjalnych uciążliwości, w tym m.in. obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej oraz zapisy, zgodnie z którymi uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie.

13) Treść uwagi „...W związku z powyższym wnosimy o:

1. Nieuchwalanie planu w obecnej wersji;
2. Usunięcie z §13 i §19 wyłączeń inwestycji celu publicznego z zakresu łączności spod standardów ochrony środowiska i funkcji mieszkaniowej;
3. Wprowadzenie zakazu lokalizacji obiektów łączności (stacje bazowe, maszty antenowe) na terenach MN/U w odległości mniejszej niż 50 m od budynków mieszkalnych oraz na terenach P/U sąsiadujących z zabudową mieszkaniową w odległości mniejszej niż 100 m;
4. Doprecyzowanie zapisów planu w zakresie działalności produkcyjnych i usługowych zgodnie z Uwagami nr 1–11 powyżej;
5. Wykluczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z terenów MN/U i terenów P/U sąsiadujących z zabudową mieszkaniową;
6. Zwiększenie stref buforowych od zabudowy mieszkaniowej do co najmniej 15 m z wpisem na rysunek planu;
7. Wprowadzenie minimalnej odległości zabudowy produkcyjnej i obiektów infrastruktury technicznej od terenów mieszkaniowych – nie mniej niż 20–30 m;

8. Obniżenie wysokości zabudowy na terenie 43P/U do 9 m lub przywrócenie funkcji MN/U;

9. Zapewnienie zgodności planu z zasadą przezorności oraz przepisami ochrony środowiska, w tym z celami środowiskowymi JCWP i JCWPd;

10. Ponowne wyłożenie uzupełnionego projektu planu do publicznego wglądu. „

Uwaga nieuwzględniona

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przyjęte rozwiązania funkcjonalne, w tym przeznaczenie terenów oraz parametry zabudowy, są adekwatne do charakteru poszczególnych obszarów i zapewniają zachowanie ładu przestrzennego.

Plan zawiera ustalenia ograniczające potencjalne oddziaływania na tereny mieszkaniowe, w tym obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej oraz zapisy dotyczące braku przekroczenia standardów środowiskowych poza granice działki.

Kwestie związane z lokalizacją inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury łączności, a także zagadnienia dotyczące hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz oddziaływania na środowisko, regulowane są w przepisach odrębnych.

Projekt planu został poddany wymagany procedurom, w tym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, w której oceniono wpływ ustaleń planu na środowisko, w tym na jednolite części wód powierzchniowych i podziemnych.

Przyjęte w planie zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy wynika z odmiennych uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. Tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie wyższej zabudowy, dostosowanej do charakteru otoczenia oraz funkcji produkcyjno-usługowej.

Wprowadzenie wyższych parametrów zabudowy wzdłuż drogi ekspresowej stanowi rozwiązanie racjonalne z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz kształtowania pierzei o charakterze usługowo-gospodarczym wzdłuż infrastruktury transportowej o wysokiej klasie.

W związku z powyższym uznano, że brak jest podstaw do wprowadzenia zmian wskazanych w uwadze, jak również do ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

2. Uwaga złożona przez osoby fizyczne (wpłynęło 15 tożsamyh pism), data wpływu uwag 02.03.2026r

Uwaga dotyczy terenów oznaczonych symbolami 20,21,31,43 P/U

1) **Treść uwagi** „wprowadzenie zakazu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko „

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U położone są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, w związku z powyższym dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko jest uzasadnione charakterem tych terenów oraz ich przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe. Wprowadzenie zakazu lokalizacji tego typu przedsięwzięć prowadziłoby do istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich funkcją oraz mogłoby uniemożliwić realizację ustaleń planu. Jednocześnie realizacja przedsięwzięć podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony środowiska, w tym procedurom oceny oddziaływania na środowisko, które zapewniają kontrolę ich wpływu na otoczenie.

2)Treść uwagi „obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy usługowej do 10,00 m, tak jak na terenach oznaczonych symbolami 4,18,32 P/U oraz wszystkich U/P”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy wynika z odmiennych uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. Tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie wyższej zabudowy, dostosowanej do charakteru otoczenia oraz funkcji produkcyjno-usługowej.

Wprowadzenie wyższych parametrów zabudowy wzdłuż drogi ekspresowej stanowi rozwiązanie racjonalne z punktu widzenia ład przestrzennego oraz kształtowania pierzei o charakterze usługowo-gospodarczym wzdłuż infrastruktury transportowej o wysokiej klasie.

3)Treść uwagi „ewentualne wprowadzenie zakazu lokalizacji działalności produkcyjnej i technologicznej, w tym lakiernictwa, malarni, zakładów galwanicznych.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie terenów oraz dopuszczalne funkcje, nie zaś szczegółowy katalog konkretnych rodzajów działalności gospodarczej. Wprowadzanie szczegółowych zakazów odnoszących się do wybranych rodzajów działalności, takich jak lakiernictwo, malarnie czy zakłady galwaniczne, nie znajduje uzasadnienia na etapie sporządzania planu miejscowego, gdyż ocena dopuszczalności takich przedsięwzięć następuje w ramach odrębnych procedur administracyjnych.

4)Treść uwagi „wprowadzenia strefy buforowej pomiędzy funkcją P/U a zabudową mieszkaniową”

Uwaga nieuwzględniona

W ustaleniach ogólnych planu przewidziano rozwiązania zapewniające ograniczenie potencjalnych uciążliwości wynikających z sąsiedztwa terenów o funkcji produkcyjno-usługowej (P/U, U/P) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z zapisami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U oraz U/P, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy realizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m oraz wysokości minimum 2,0 m. Wprowadzony obowiązek stanowi formę bufora przestrzennego ograniczającego oddziaływanie funkcji produkcyjno-usługowej na tereny mieszkaniowe.

3.Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 05.03.2026 r.

Treść uwagi „Wnoszę o przywrócenie zapisu w MPZP poprzez dopuszczenie kąta nachylenia połaci dachowej do 60° dla działki nr 392 w obrębie 22MN/U w miejscowości Lisi Ogon. W poprzednim tekście MPZP dopuszczony był większy kąt nachylenia połaci dachowej (do 60°) odbyło się to na mój wniosek, który został zaakceptowany. „

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w projekcie planu przyjęto ujednolicone parametry kształtowania dachów, dostosowane do zabudowy występującej na terenach sąsiednich.

Dla terenów w otoczeniu działki nr 392 ustalono kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°–45°, co ma na celu zachowanie spójności formy architektonicznej oraz ładu przestrzennego.

4.Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 05.03.2026 r.

Treść uwagi „Wnoszę o przywrócenie zapisu w MPZP poprzez dopuszczenie kąta nachylenia połaci dachowej do 60° dla działki nr 392 w obrębie 22MN/U w miejscowości Lisi Ogon. W poprzednim tekście MPZP dopuszczony był większy kąt nachylenia połaci dachowej (do 60°) odbyło się to na mój wniosek, który został zaakceptowany. „

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w projekcie planu przyjęto ujednolicone parametry kształtowania dachów, dostosowane do zabudowy występującej na terenach sąsiednich.

Dla terenów w otoczeniu działki nr 392 ustalono kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°–45°, co ma na celu zachowanie spójności formy architektonicznej oraz ładu przestrzennego.

5.Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.03.2026 r.

Uwaga dotyczy działki 178/2 Lisi ogon

Treść uwagi „Działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej. (...) Działkę zakupiliśmy z zamiarem postawienia domu dla naszej rodziny. To przekroczenie władztwa planistycznego.”:

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przeznaczenie przedmiotowego terenu wynika z potrzeby zachowania ciągłości systemu przyrodniczego oraz ochrony terenów zieleni krajobrazowej.

Teren ten pełni funkcję elementu ciągu ekologicznego, istotnego dla zachowania powiązań przyrodniczych oraz właściwego funkcjonowania środowiska, co uzasadnia ograniczenie możliwości jego zabudowy.

Przyjęte w planie rozwiązania wynikają z uwarunkowań środowiskowych oraz polityki przestrzennej gminy i mają na celu ochronę wartości przyrodniczych oraz zapewnienie ładu przestrzennego.

6.Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 27.03.2026 r.

Uwaga dotyczy działki 178/3 Lisi ogon

Treść uwagi „Działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej oraz usługowej. (...) Działkę zakupiliśmy z zamiarem postawienia domu dla naszej rodziny. To przekroczenie władztwa planistycznego.”:

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przeznaczenie przedmiotowego terenu wynika z potrzeby zachowania ciągłości systemu przyrodniczego oraz ochrony terenów zieleni krajobrazowej.

Teren ten pełni funkcję elementu ciągu ekologicznego, istotnego dla zachowania powiązań przyrodniczych oraz właściwego funkcjonowania środowiska, co uzasadnia ograniczenie możliwości jego zabudowy.

Przyjęte w planie rozwiązania wynikają z uwarunkowań środowiskowych oraz polityki przestrzennej gminy i mają na celu ochronę wartości przyrodniczych oraz zapewnienie ładu przestrzennego.

7.Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 26.03.2026 r.

Uwaga dotyczy jednostki bilansowej 10U, dz. nr 270, obręb Lisi Ogon [0004], ul. Igrzyskowa 57, gm. Białe Błota.

Treść uwagi „propozycja zmiany jednostki bilansowej 10U na 13U/P. propozycja zmiany terenu przeznaczonego na cele zabudowy usługowej na teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych symbolami U/P zmiana kąta nachylenia dachów od 1,5° - z dopuszczeniem dachów płaskich.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ proponowana zmiana przeznaczenia terenu na funkcję usługowo-produkcyjną (U/P) jest niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze Studium, przedmiotowy obszar znajduje się w strefie oznaczonej jako „M” – mieszkaniowo-usługowej, o funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Projekt planu miejscowego zachowuje zgodność ze Studium poprzez utrzymanie funkcji usługowej, jako uzupełniającej dla zabudowy mieszkaniowej.

8.Uwaga złożona przez osobę fizyczną/osobę prawną, data wpływu uwagi 31.03.2026 r.

Uwaga dotyczy: terenu 3U/P. Identyfikator działki lub działek ewidencyjnych: 040301_2.0004.255/3, 040301_2.0004.255/4

1)**Treść uwagi** „Dopuszczenie realizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z wyłożonym do wglądu projektem MPZP.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie zróżnicowanie zasad zagospodarowania terenów wynika z ich odmiennych uwarunkowań przestrzennych.

Tereny oznaczone symbolami 3U/P oraz 5U/P zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej (MN) oraz istniejącej zabudowy

mieszkaniowej, co uzasadnia wprowadzenie bardziej rygorystycznych ograniczeń w zakresie dopuszczalnych przedsięwzięć, w tym zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Natomiast tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U położone są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia odmienne podejście planistyczne oraz dopuszczenie szerszego zakresu funkcji, dostosowanego do charakteru otoczenia.

W związku z powyższym przyjęte zróżnicowanie ustaleń planu jest celowe i wynika z potrzeby ochrony terenów mieszkaniowych oraz dostosowania funkcji terenów do ich lokalizacji.

2)Treść uwagi „Dopuszczenie zwężenia szerokości pasa zieleni izolacyjnej od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z 6 m do 3 m z zastosowaniem ekranu akustycznego (linia zabudowy 3 m od granicy działki z uwagi na zlokalizowanie ekranu akustycznego).

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęta w planie minimalna szerokość pasa zieleni izolacyjnej wynosząca 6,0 m ma na celu zapewnienie skutecznej ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przed potencjalnymi uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa terenów o funkcji produkcyjno-usługowej. Pas zieleni izolacyjnej stanowi element kształtowania ładu przestrzennego oraz bufor funkcjonalny pomiędzy terenami o różnych funkcjach, a jego ograniczenie mogłoby prowadzić do pogorszenia warunków zamieszkania na terenach sąsiednich. Jednocześnie plan miejscowy nie określa szczegółowych rozwiązań technicznych, takich jak stosowanie ekranów akustycznych, które są ustalane na etapie realizacji inwestycji.

3)Treść uwagi „Dopuszczenie minimum 30% powierzchni działki budowlanej w formie biologicznie czynnej oraz dopuszczenie 70% powierzchni zabudowy zgodnie z wyłożonym do wglądu poprzednim projektem MPZP”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie parametry dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zostały dostosowane do parametrów obowiązujących na terenach sąsiednich.

Na terenach przyległych przyjęto wskaźniki wynoszące maksymalnie 60% powierzchni zabudowy oraz minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej, co ma na celu zachowanie spójności zagospodarowania oraz ładu przestrzennego.

Wprowadzenie odmiennych parametrów, w tym zwiększenie intensywności zabudowy do 70% przy jednoczesnym obniżeniu powierzchni biologicznie czynnej do 30%, mogłoby prowadzić do zaburzenia proporcji zagospodarowania oraz pogorszenia warunków środowiskowych.

4)Treść uwagi „Ustalenie wysokości zabudowy usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz max 15m wysokości, wysokość zgodnie z wyłożonym do wglądu poprzednim projektem MPZP „

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie parametry wysokości zabudowy wynikają z konieczności dostosowania nowej zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz sąsiedztwa terenów zabudowy mieszkaniowej.

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu występuje zabudowa mieszkaniowa o wysokości do 9,0 m, w związku z czym ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 10,0 m pozwala na zachowanie właściwych proporcji przestrzennych oraz ograniczenie potencjalnych konfliktów funkcjonalnych.

5)Treść uwagi „Usunięcie zapisu § 9, 3) – „uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi”.

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zapis, zgodnie z którym uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki oraz nie może negatywnie wpływać na środowisko, stanowi podstawowy element ochrony terenów sąsiednich, w szczególności terenów zabudowy mieszkaniowej. Usunięcie tego zapisu prowadziłoby do pogorszenia standardów ochrony środowiska oraz mogłoby skutkować powstawaniem konfliktów przestrzennych pomiędzy różnymi funkcjami terenów.

6)Treść uwagi „Uzupełnienie sentencji z § 6 pkt. 8b) – „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”. Wnioskuje o dopisanie na koniec zdania „lub powierzchni magazynowej”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie wskaźniki dotyczące liczby miejsc parkingowych zostały określone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskaźniki w zakresie miejsc parkingowych określa się w odniesieniu do liczby mieszkań, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Wprowadzenie dodatkowego odniesienia do powierzchni magazynowej nie jest wymagane przepisami i stanowiłoby nadmierne uszczegółowienie ustaleń planu.

9.Uwaga złożona przez osoby fizyczne/osobę prawną (wpłynęły dwa tożsame pisma), data wpływu uwagi 01.04.2026 r.

1) Treść uwagi „Wnosimy o wprowadzenie zapisu:

„Na terenach oznaczonych symbolami 12MN, 14MN/U, 15U/MN oraz 17R ustala się:

•zakaz lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności (maszty telekomunikacyjne, stacje bazowe, infrastruktura przekaźnikowa);

- zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do gruntu, cieków, rowów, kanalizacji oraz Kanału Bydgoskiego;

- zakazy mają charakter bezwzględny i nie przewiduje się odstępstw.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zapisy projektu planu w zakresie wyłączeń dla inwestycji celu publicznego wynikają z obowiązujących przepisów prawa. W szczególności dotyczy to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które – zgodnie z przepisami odrębnymi – podlegają szczególnym regulacjom i nie mogą być nadmiernie ograniczane w dokumentach planistycznych. Dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do gruntu sprzyja retencji wód oraz ograniczeniu obciążenia systemów kanalizacyjnych, przy jednoczesnym obowiązku zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.

2) Treść uwagi „Zakaz przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko (20P/U, 21P/U, 31P/U, 43P/U) Wnosimy o zmianę zapisów planu poprzez:

- wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- doprecyzowanie katalogu działalności dopuszczalnych (wyłącznie nieuciążliwe). „

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U położone są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, w związku z powyższym dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest uzasadnione charakterem tych terenów oraz ich przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe. Wprowadzenie zakazu lokalizacji tego typu przedsięwzięć prowadziłoby do istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich funkcją oraz mogłoby uniemożliwić realizację ustaleń planu. Jednocześnie realizacja przedsięwzięć podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony środowiska, w tym procedurom oceny oddziaływania na środowisko, które zapewniają kontrolę ich wpływu na otoczenie. Plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz ogólne zasady ich zagospodarowania, ograniczenia w zakresie uciążliwości zostały zapewnione poprzez zapis, zgodnie z którym prowadzona działalność nie może negatywnie oddziaływać na środowisko ani wykraczać poza granice działki.

3) Treść uwagi „Zmiana parametrów zabudowy (teren 43P/U)

Wnosimy o:

- obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9–10 m,

- rozważenie zmiany funkcji na 43U/MN lub wprowadzenie strefy przejściowej. „

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu 43P/U jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie ze Studium, przedmiotowy obszar znajduje się w strefie produkcyjno-usługowej „P”, przeznaczonej pod funkcje

produkcyjne, logistyczne oraz usługowe, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym wprowadzenie funkcji mieszkaniowej (U/MN) lub strefy przejściowej byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną gminy. Określone w planie parametry zabudowy, w tym maksymalna wysokość, zostały dostosowane do charakteru funkcji produkcyjno-usługowej. Dodatkowo projekt planu zawiera rozwiązania ograniczające potencjalne uciążliwości, w tym obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej oraz zapisy, zgodnie z którymi uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki. Przyjęte w planie zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy wynika z odmiennych uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. Tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie wyższej zabudowy, dostosowanej do charakteru otoczenia oraz funkcji produkcyjno-usługowej.

Wprowadzenie wyższych parametrów zabudowy wzdłuż drogi ekspresowej stanowi rozwiązanie racjonalne z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz kształtowania pierzei o charakterze usługowo-gospodarczym wzdłuż infrastruktury transportowej o wysokiej klasie.

4) Treść uwagi „ Wprowadzenie stref buforowych

Wnosimy o:

- ustanowienie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 15 m,
- jego obowiązkowe oznaczenie na rysunku planu,
- określenie rodzaju nasadzeń oraz obowiązku ich realizacji przed oddaniem inwestycji.

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już ustalenia dotyczące realizacji zieleni izolacyjnej. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. Wprowadzanie większej szerokości pasa zieleni mogłoby nadmiernie ograniczać możliwości zagospodarowania terenów, bez proporcjonalnego zwiększenia efektu ochronnego. Ponadto plan miejscowy nie określa szczegółowego rodzaju nasadzeń, gdyż kwestie te są rozstrzygane na etapie projektowania inwestycji oraz realizacji zagospodarowania terenu. W zakresie oznaczenia zieleni izolacyjnej na rysunku planu, przyjęto formę ustalenia tekstowego, co jest rozwiązaniem wystarczającym dla zapewnienia realizacji tego obowiązku.

5) Treść uwagi „Minimalne odległości

Wnosimy o:

- wprowadzenie minimalnej odległości 30 m pomiędzy zabudową produkcyjną a terenami MN i MN/U. „

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ ustalenia projektu planu zawierają już rozwiązania ograniczające potencjalne oddziaływanie terenów produkcyjno-usługowych na zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych

symbolami P/U i U/P, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. Ponadto w planie wprowadzono zapisy, zgodnie z którymi uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki oraz nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na tereny sąsiednie.

6) Treść uwagi „Ograniczenia funkcjonalne

Wnosimy o:

- zakaz lokalizacji parkingów, wjazdów i placów manewrowych od strony zabudowy mieszkaniowej,

- skierowanie obsługi komunikacyjnej od strony dróg o wyższej klasie (gdzie możliwe).

„

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz ogólne zasady ich zagospodarowania, w tym zasady obsługi komunikacyjnej poprzez powiązanie terenów z układem dróg publicznych, natomiast szczegółowa lokalizacja wjazdów, parkingów oraz placów manewrowych jest ustalana na etapie projektowania inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7) Treść uwagi „Uzupełnienie zapisów planu

Wnosimy o:

- doprecyzowanie §6 poprzez wprowadzenie mechanizmów gradacji zabudowy,

- usunięcie zapisów ogólnych („nieuciążliwe”) bez parametrów,

- określenie dopuszczalnych poziomów hałasu i emisji. „

Uwaga nieuwzględniona

Plan zapewnia właściwe relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami poprzez wyznaczenie terenów o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz określenie dla nich odrębnych parametrów i wskaźników zabudowy. Przyjęte rozwiązania, w tym rozdzielenie funkcji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych oraz wprowadzenie zieleni izolacyjnej, stanowią wystarczający mechanizm ograniczania potencjalnych konfliktów przestrzennych. Szczegółowe dopuszczalne poziomy hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz inne standardy środowiskowe określone są w przepisach odrębnych, w szczególności w przepisach z zakresu ochrony środowiska. Wprowadzanie szczegółowych norm środowiskowych do planu miejscowego prowadziłoby do powielania obowiązujących regulacji prawnych oraz mogłoby skutkować ich niespójnością w przypadku zmian przepisów.

8) Treść uwagi „ Inwestycje celu publicznego

Wnosimy o:

- usunięcie wyłączeń dla inwestycji celu publicznego spod zasad ochrony środowiska,

- objęcie ich identycznymi rygorami jak inwestycje komercyjne. „

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zapisy projektu planu w zakresie wyłączeń dla inwestycji celu publicznego wynikają z obowiązujących przepisów prawa. W szczególności dotyczy to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które – zgodnie z przepisami odrębnymi – podlegają szczególnym regulacjom i nie mogą być nadmiernie ograniczane w dokumentach planistycznych.

9) Treść uwagi „Ochrona środowiska i wód

Wnosimy o:

- eliminację możliwości odprowadzania wód opadowych do gruntu,
- dostosowanie zapisów planu do złego stanu JCWP i JCWPd,
- wprowadzenie realnych mechanizmów ochrony środowiska zamiast zapisów blankietowych. „

Uwaga nieuwzględniona

Dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do gruntu sprzyja retencji wód oraz ograniczeniu obciążenia systemów kanalizacyjnych, przy jednoczesnym obowiązku zachowania zgodności z przepisami odrębnymi. Plan miejscowy nie jest dokumentem służącym do bezpośredniego kształtowania stanu jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) i podziemnych (JCWPd), natomiast uwzględnia uwarunkowania środowiskowe poprzez wprowadzenie ogólnych zasad ochrony środowiska oraz ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

10) Treść uwagi „Natura 2000 i analiza środowiskowa

Wnosimy o:

- jednoznaczne wskazanie obszarów Natura 2000 na rysunku planu,
- określenie konkretnych zakazów i ograniczeń,
- uzupełnienie brakującej oceny oddziaływania na te obszary.

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już wskazanie obszarów Natura 2000 na rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W zakresie ograniczeń i zakazów obowiązujących na obszarach Natura 2000, plan odsyła do przepisów odrębnych, które w sposób kompleksowy regulują zasady ochrony tych obszarów. Wprowadzanie szczegółowych zakazów w planie miejscowym prowadziłoby do powielania obowiązujących regulacji prawnych.

11) Treść uwagi „Ochrona mieszkańców

Wnosimy o:

- uwzględnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej funkcjonującej od wielu lat,
- przeprowadzenie analizy wpływu planu na jakość życia mieszkańców. „

Uwaga nieuwzględniona

W planie wprowadzono rozwiązania mające na celu ograniczenie potencjalnych uciążliwości, w tym m.in. obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej oraz zapisy, zgodnie z którymi uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki

i nie może negatywnie oddziaływać na tereny sąsiednie. Ponadto w trakcie sporządzania planu przeprowadzono wymagane analizy, w tym prognozę oddziaływania na środowisko, która obejmuje również ocenę wpływu ustaleń planu na warunki życia mieszkańców.

12) Treść uwagi „ Brak konkretnych ustaleń w strefie ograniczonego użytkowania od linii 110 kV (5U/P)

Dotyczy: §5 ust. 1 pkt 9, rysunek planu

Strefa ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznych 110 kV jest wyznaczona na rysunku planu, jednak tekst planu nie zawiera żadnych konkretnych zakazów i nakazów obowiązujących w jej granicach. Odesłanie do przepisów odrębnych bez skonkretyzowania ich treści w planie jest niewystarczające i rodzi niebezpieczeństwo realizacji zabudowy niezgodnej z wymaganiami bezpieczeństwa.

Wnosimy o:
Uzupełnienie planu o konkretne ustalenia dotyczące strefy 110 kV, w tym obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci.”

Uwaga nieuwzględniona

Strefa ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznych 110 kV została wyznaczona na rysunku planu jako element obowiązujący. Rysunek planu stanowi integralną część uchwały w związku z czym oznaczenie strefy na rysunku jest wiążące przy zagospodarowaniu terenu. Zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie infrastruktury elektroenergetycznej, w tym wymagane odległości, ograniczenia w zabudowie regulowane są w przepisach odrębnych. Plan miejscowy nie powiela szczegółowych regulacji technicznych wynikających z przepisów odrębnych ani warunków określanych przez gestorów sieci, gdyż są one stosowane bezpośrednio na etapie projektowania i realizacji inwestycji. Wprowadzenie szczegółowych zapisów w tym zakresie mogłoby prowadzić do powielania lub niespójności z obowiązującymi regulacjami oraz zmiennymi warunkami technicznymi określanych przez operatora sieci.

10. Uwaga złożona przez osobę fizyczną, data wpływu uwagi 01.04.2026 r.

1)Treść uwagi: „Wnoszę o uzupełnienie legendy o objaśnienie wszystkich zastosowanych symboli graficznych, wraz z odpowiadającymi im zapisami w tekście planu.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ legenda rysunku planu zawiera objaśnienia wszystkich zastosowanych oznaczeń graficznych oraz symboli wprowadzonych w planie miejscowym. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, projekt rysunku planu miejscowego powinien zawierać oznaczenia umożliwiające jednoznaczne powiązanie z ustaleniami tekstowymi oraz objaśnienia wszystkich użytych symboli, co zostało spełnione w przedmiotowym projekcie

2)Treść uwagi: „Wnoszę o uzupełnienie rysunku planu o graficzne oznaczenie lokalizacji i przebiegu obowiązkowych pasów zieleni, a także o doprecyzowanie w tekście planu, że ustalenia dotyczące urządzania zieleni odnoszą się również do terenów z istniejącą zabudową usługowo-przemysłową, nie tylko do nowych inwestycji.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już ustalenia dotyczące realizacji zieleni izolacyjnej w formie zapisów tekstowych, które są wiążące dla zagospodarowania terenów.

3)**Treść uwagi:** „Wnoszę o uzupełnienie rysunku planu o wyraźne i jednoznaczne dodatkowe oznaczenie tych terenów (poprzez graficzne wyróżnienie lub opisowe wskazanie symbolu), które w całości lub w części objęte są strefą ochrony archeologicznej W oraz obszarem Natura 2000, a także o powiązanie tych oznaczeń z konkretnymi zapisami w tekście planu dotyczącymi wynikających z nich ograniczeń i wymogów.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już oznaczenia dotyczące stref ochrony archeologicznej oraz obszarów Natura 2000 na rysunku planu, wraz z ich odniesieniem do ustaleń tekstowych. W zakresie ograniczeń i wymogów wynikających z występowania obszarów Natura 2000 oraz stref ochrony archeologicznej, plan odsyła do przepisów odrębnych, które w sposób kompleksowy regulują zasady ochrony tych obszarów.

4)**Treść uwagi:** “Uzupełnienie rysunku planu o oznaczenie kierunku północy zgodnie z § 8 ust. 2 Rozporządzenia z 2003 r. i PN-B-01027:2002”

Uwaga nieuwzględniona

Zakres oraz elementy, jakie powinien zawierać rysunek planu miejscowego, określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., które nie przewiduje takiego wymogu.

5)**Treść uwagi:** „Uzupełnienie metryczki rysunku planu o informację o źródłach materiałów kartograficznych zgodnie z art. 40c ust. 3 PGiK.”

Uwaga nieuwzględniona

Zakres oraz elementy, jakie powinien zawierać rysunek planu miejscowego, określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., które nie przewiduje takiego wymogu. Informacje dotyczące wykorzystanych materiałów kartograficznych stanowią element dokumentacji prac planistycznych.

11. Uwaga złożona przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 01.04.2026 r.

1)**Treść uwagi:** „Wnoszę o uzupełnienie projektu planu o: jednoznaczne określenie zasad obsługi komunikacyjnej terenu 43P/U, w tym wskazanie obowiązku zapewnienia wjazdów od strony drogi serwisowej autostrady S-5, z wykluczeniem obsługi od strony drogi dojazdowej przylegającej do terenów zabudowy mieszkaniowej;...”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego określa zasady obsługi komunikacyjnej terenów poprzez powiązanie ich z układem dróg publicznych, zgodnie z zakresem regulacji planu. Plan miejscowy nie wskazuje szczegółowych lokalizacji wjazdów gdyż kwestie te są rozstrzygane na etapie projektowania inwestycji oraz uzgodnień z właściwymi zarządcami dróg.

2)**Treść uwagi:** „ustalenia parametrów zabudowy na terenach 1P.1 realizujących deklarowany cel ochrony akustycznej mieszkańców, w tym minimalnej wysokości elewacji od strony S-5 oraz wymogów dotyczących pełnych elewacji od tej strony...”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zapisy dotyczą szczegółowych rozwiązań architektonicznych i technicznych zabudowy, które wykraczają poza zakres regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3)**Treść uwagi:** “wprowadzenie buforów w postaci zieleni wysokiej lub stref przejściowych pomiędzy terenem 43P/U a terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zapewniających realną ochronę mieszkańców przed uciążliwościami wynikającymi z planowanej i już realizowanej działalności przemysłowo-usługowej...”

Uwaga nieuwzględniona

W ustaleniach ogólnych planu przewidziano rozwiązania zapewniające ograniczenie potencjalnych uciążliwości wynikających z sąsiedztwa terenów o funkcji produkcyjno-usługowej (P/U, U/P) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z zapisami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U oraz U/P, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy realizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m oraz wysokości minimum 2,0 m. Wprowadzony obowiązek stanowi formę bufora przestrzennego ograniczającego oddziaływanie funkcji produkcyjno-usługowej na tereny mieszkaniowe.

12. Uwaga złożona przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 31.03.2026 r.

Treść uwagi „dotyczy jednostki bilansowej 6MN/U, dz. nr 394, 395, obręb Lisi Ogon [0004], ul. Igrzyskowa, gm. Białe Błota. Propozycja zmiany jednostki bilansowej 6MN/U na 6MN/U/P. Propozycja zmiany terenu przeznaczonego na cele zabudowy usługowej na teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych symbolami U/P. Zmiana kąta nachylenia dachów od 1,5° do 45° – z dopuszczeniem dachów płaskich.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ proponowana zmiana przeznaczenia terenu jest niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie ze Studium, przedmiotowy obszar znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w której nie przewiduje się lokalizacji funkcji produkcyjnych, składów i magazynów. W zakresie parametrów zabudowy, w tym kąta nachylenia dachów, przyjęte w planie ustalenia wynikają z potrzeby zachowania ładu przestrzennego oraz dostosowania nowej zabudowy do istniejącego charakteru zagospodarowania.

13. Uwaga złożona przez osoby fizyczne (wpłynęło 21 tożsamyh pism), data wpływu uwag 31.03r.2026 r.

1)**Treść uwagi** „...Zmianę przeznaczenia terenu 43P/U na 43U/MN lub wprowadzenie strefy przejściowej o analogicznym charakterze, co stanowi uszczegółowienie, a nie naruszenie, ustaleń Studium (art. 9 ust. 4 u.p.z.p.).

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ proponowana zmiana przeznaczenia terenu jest niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przedmiotowy teren znajduje się w strefie produkcyjno-usługowej „P”, dla której nie przewiduje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

2)Treść uwagi: „Obniżenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenie 43P/U do maksymalnie 9–10 m.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy wynika z odmiennych uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. Tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie wyższej zabudowy, dostosowanej do charakteru otoczenia oraz funkcji produkcyjno-usługowej.

Wprowadzenie wyższych parametrów zabudowy wzdłuż drogi ekspresowej stanowi rozwiązanie racjonalne z punktu widzenia ład przestrzennego oraz kształtowania pierzei o charakterze usługowo-gospodarczym wzdłuż infrastruktury transportowej o wysokiej klasie.

3)Treść uwagi: „Wprowadzenie obligatoryjnego pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 15 m, wyznaczonego graficznie na rysunku planu, z określeniem rodzaju nasadzeń i obowiązku ich utrzymania.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już ustalenia dotyczące realizacji zieleni izolacyjnej. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. Wprowadzanie większej szerokości pasa zieleni mogłoby nadmiernie ograniczać możliwości zagospodarowania terenów, bez proporcjonalnego zwiększenia efektu ochronnego. Ponadto plan miejscowy nie określa szczegółowego rodzaju nasadzeń, gdyż kwestie te są rozstrzygane na etapie projektowania inwestycji oraz realizacji zagospodarowania terenu. W zakresie oznaczenia zieleni izolacyjnej na rysunku planu, przyjęto formę ustalenia tekstowego, co jest rozwiązaniem wystarczającym dla zapewnienia realizacji tego obowiązku.

4)Treść uwagi: „Wprowadzenie minimalnej odległości 30 m pomiędzy zabudową produkcyjno-usługową a granicami terenów MN i MN/U.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ ustalenia projektu planu zawierają już rozwiązania ograniczające potencjalne oddziaływanie terenów produkcyjno-usługowych na zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. Ponadto w planie wprowadzono zapisy, zgodnie z którymi uciążliwość

prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki oraz nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na tereny sąsiednie.

5)**Treść uwagi:** „Wprowadzenie w §10 i §19 jednoznacznego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ w projekcie planu miejscowego zastosowano zróżnicowane ustalenia w zależności od uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. W zakresie §10 wskazać należy, że plan zawiera już zapisy „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,„. W zakresie wyłączeń dla inwestycji celu publicznego wynikają z obowiązujących przepisów prawa. W szczególności dotyczy to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które – zgodnie z przepisami odrębnymi – podlegają szczególnym regulacjom i nie mogą być nadmiernie ograniczane w dokumentach planistycznych.

Natomiast tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U, objęte ustaleniami §19, położone są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie szerszego zakresu działalności, dostosowanego do charakteru tych terenów oraz ich przeznaczenia na funkcje produkcyjno-usługowe.

6)**Treść uwagi:** „Uzupełnienie §6 o wykonawcze mechanizmy gradacji wysokości i intensywności zabudowy w kierunku terenów mieszkaniowych (obligatoryjne strefy przejściowe).”

Uwaga nieuwzględniona

Plan zapewnia właściwe relacje pomiędzy poszczególnymi funkcjami poprzez wyznaczenie terenów o zróżnicowanym przeznaczeniu oraz określenie dla nich odrębnych parametrów i wskaźników zabudowy. Przyjęte rozwiązania, w tym rozdzielenie funkcji mieszkaniowych, usługowych i produkcyjnych oraz wprowadzenie zieleni izolacyjnej, stanowią wystarczający mechanizm ograniczania potencjalnych konfliktów przestrzennych.

7)**Treść uwagi:** „Usunięcie z §13 wyłączeń inwestycji celu publicznego spod standardów ochrony środowiska.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ zapisy projektu planu w zakresie wyłączeń dla inwestycji celu publicznego wynikają z obowiązujących przepisów prawa. W szczególności dotyczy to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które – zgodnie z przepisami odrębnymi – podlegają szczególnym regulacjom i nie mogą być nadmiernie ograniczane w dokumentach planistycznych.

8)**Treść uwagi** „Jednoznaczne oznaczenie pasa zieleni na rysunku planu oraz przypisanie go do konkretnych terenów, z określeniem obowiązku jego realizacji przez inwestora przed oddaniem obiektu do użytku.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już ustalenia dotyczące realizacji zieleni izolacyjnej. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. W zakresie oznaczenia zieleni izolacyjnej na rysunku planu, przyjęto formę ustalenia tekstowego, co jest rozwiązaniem wystarczającym dla zapewnienia realizacji tego obowiązku.

9)**Treść uwagi:** „Zakaz lokalizacji wjazdów, bram, parkingów i placów manewrowych od strony zabudowy mieszkaniowej.”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz ogólne zasady ich zagospodarowania, w tym zasady obsługi komunikacyjnej poprzez powiązanie terenów z układem dróg publicznych, natomiast szczegółowa lokalizacja wjazdów, parkingów oraz placów manewrowych jest ustalana na etapie projektowania inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10)**Treść uwagi**” Wprowadzenie obsługi komunikacyjnej wyłącznie od strony dróg ekspresowych lub serwisowych (gdzie to możliwe).”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz ogólne zasady ich zagospodarowania, w tym zasady obsługi komunikacyjnej poprzez powiązanie terenów z układem dróg publicznych, natomiast szczegółowa lokalizacja wjazdów, parkingów oraz placów manewrowych jest ustalana na etapie projektowania inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

14. Uwaga złożona przez osoby fizyczne, data wpływu uwagi 10.02.2026 r.

1)**Treść uwagi:** „ rezygnację z przeznaczenia terenu 43 P/U na funkcję produkcyjno-usługową”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przeznaczenie terenu 43P/U na funkcję produkcyjno-usługową wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2)**Treść uwagi:** „ przywrócenie przeznaczenia MN/U,”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ proponowana zmiana przeznaczenia terenu jest niezgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Zgodnie ze Studium, przedmiotowy obszar znajduje się w strefie produkcyjno-usługowej „P”, przeznaczonej pod funkcje

produkcyjne, logistyczne oraz usługowe, bez możliwości lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

3)Treść uwagi: „ zakazu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U położone są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, w związku z powyższym dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko jest uzasadnione charakterem tych terenów oraz ich przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe/

4)Treść uwagi: „ obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy usługowej do 10,00 m, tak jak na terenach oznaczonych symbolami 4,18,32 P/U oraz wszystkich U/P,”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy wynika z odmiennych uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. Tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie wyższej zabudowy, dostosowanej do charakteru otoczenia oraz funkcji produkcyjno-usługowej.

Wprowadzenie wyższych parametrów zabudowy wzdłuż drogi ekspresowej stanowi rozwiązanie racjonalne z punktu widzenia ładu przestrzennego oraz kształtowania pierzei o charakterze usługowo-gospodarczym wzdłuż infrastruktury transportowej o wysokiej klasie.

5)Treść uwagi: „ ewentualnie wprowadzenie zakazu lokalizacji działalności produkcyjnej i technologicznej, w tym lakiernictwa, malarni, galwanizerni”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie terenów oraz dopuszczalne funkcje, nie zaś szczegółowy katalog konkretnych rodzajów działalności gospodarczej. Wprowadzanie szczegółowych zakazów odnoszących się do wybranych rodzajów działalności, takich jak lakiernictwo, malarnie czy zakłady galwaniczne, nie znajduje uzasadnienia na etapie sporządzania planu miejscowego, gdyż ocena dopuszczalności takich przedsięwzięć następuje w ramach odrębnych procedur administracyjnych.

6)Treść uwagi: „ wprowadzenia strefy buforowej pomiędzy funkcją P/U a zabudową mieszkaniową”

Uwaga nieuwzględniona

W ustaleniach ogólnych planu przewidziano rozwiązania zapewniające ograniczenie potencjalnych uciążliwości wynikających z sąsiedztwa terenów o funkcji produkcyjno-usługowej (P/U, U/P) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z zapisami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U oraz U/P, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy realizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości

minimum 6,0 m oraz wysokości minimum 2,0 m. Wprowadzony obowiązek stanowi formę bufora przestrzennego ograniczającego oddziaływanie funkcji produkcyjno-usługowej na tereny mieszkaniowe.

15. Uwagi złożone przez osoby fizyczne (wpłynęły dwa tożsame pisma), data wpływu uwag 27.02.2026 r.

Dotyczy terenów 20P/U, 21P/U, 31P/U, 43P/U oraz wszystkich terenów P/U, U/P i MN/U

1) Treść uwagi: „obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10,0 m (obecnie §19 dopuszcza do 12,0 m); „

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie zróżnicowanie maksymalnej wysokości zabudowy wynika z odmiennych uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. Tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie wyższej zabudowy, dostosowanej do charakteru otoczenia oraz funkcji produkcyjno-usługowej.

Wprowadzenie wyższych parametrów zabudowy wzdłuż drogi ekspresowej stanowi rozwiązanie racjonalne z punktu widzenia ład przestrzennego oraz kształtowania pierzei o charakterze usługowo-gospodarczym wzdłuż infrastruktury transportowej o wysokiej klasie.

2) Treść uwagi: „zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do minimum 40% (obecnie §19 wymaga 30%);

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ przyjęte w planie zróżnicowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynika z odmiennych uwarunkowań przestrzennych poszczególnych terenów. Tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, co uzasadnia dopuszczenie mniejszego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

3) Treść uwagi: „wprowadzenie obowiązkowego pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 10,0 m i wysokości minimum 4,0 m (po osiągnięciu dojrzałości) od strony wszystkich terenów MN i MN/U, z zastosowaniem roślinności wielopiętrowej, wiecznie zielonej lub liściastej o gęstym ulistnieniu;”

Uwaga nieuwzględniona

W ustaleniach ogólnych planu przewidziano rozwiązania zapewniające ograniczenie potencjalnych uciążliwości wynikających z sąsiedztwa terenów o funkcji produkcyjno-usługowej (P/U, U/P) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie z zapisami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U oraz U/P, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, należy realizować pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m oraz wysokości minimum 2,0 m. Wprowadzony obowiązek stanowi formę bufora przestrzennego ograniczającego oddziaływanie funkcji produkcyjno-usługowej na tereny mieszkaniowe.

4)**Treść uwagi:** „jednoznaczne oznaczenie pasa zieleni na rysunku planu oraz przypisanie go do konkretnych terenów, z określeniem obowiązku jego realizacji przez inwestora przed oddaniem obiektu do użytku;”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego zawiera już ustalenia dotyczące realizacji zieleni izolacyjnej. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolami P/U i U/P od strony terenów zabudowy mieszkaniowej obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 6,0 m i wysokości minimum 2,0 m. W zakresie oznaczenia zieleni izolacyjnej na rysunku planu, przyjęto formę ustalenia tekstowego, co jest rozwiązaniem wystarczającym dla zapewnienia realizacji tego obowiązku.

5)**Treść uwagi:** „zakaz lokalizacji wjazdów, bram, parkingów i placów manewrowych od strony zabudowy mieszkaniowej;”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projekt planu miejscowego określa zasady obsługi komunikacyjnej terenów poprzez powiązanie ich z układem dróg publicznych, zgodnie z zakresem regulacji planu. Plan miejscowy nie wskazuje szczegółowych lokalizacji wjazdów gdyż kwestie te są rozstrzygane na etapie projektowania inwestycji oraz uzgodnień z właściwymi zarządcami dróg.

6)**Treść uwagi:** „wprowadzenie obsługi komunikacyjnej wyłącznie od strony dróg ekspresowych lub serwisowych (gdzie to możliwe);”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz ogólne zasady ich zagospodarowania, w tym zasady obsługi komunikacyjnej poprzez powiązanie terenów z układem dróg publicznych, natomiast szczegółowa lokalizacja wjazdów, parkingów oraz placów manewrowych jest ustalana na etapie projektowania inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7)**Treść uwagi:** „KLUCZOWE: wprowadzenie jednoznacznego zakazu przedsięwzięć środowiskowych. Wnosimy o wprowadzenie do §10, §13, §15, §19 oraz wszystkich paragrafów dotyczących terenów P/U, U/P i MN/U zapisu: „Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 poz. 1839 ze zm.).”

Jednocześnie wnosimy o wykreślenie ze wszystkich paragrafów wyłączenia: „z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi”

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ tereny oznaczone symbolami 20P/U, 21P/U, 31P/U oraz 43P/U położone są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej, w związku z powyższym dopuszczenie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko jest uzasadnione charakterem tych terenów oraz ich przeznaczeniem na funkcje produkcyjno-usługowe. Wprowadzenie zakazu lokalizacji tego typu przedsięwzięć prowadziłoby do istotnego ograniczenia możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich funkcją oraz mogłoby uniemożliwić realizację ustaleń planu. Jednocześnie realizacja przedsięwzięć podlega przepisom odrębnym z zakresu ochrony środowiska, w tym procedurom oceny oddziaływania na środowisko, które zapewniają kontrolę ich wpływu na otoczenie. Zapisy projektu planu w zakresie wyłączeń dla inwestycji celu publicznego wynikają z obowiązujących przepisów prawa. W szczególności dotyczy to inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które – zgodnie z przepisami odrębnymi – podlegają szczególnym regulacjom i nie mogą być nadmiernie ograniczane w dokumentach planistycznych.