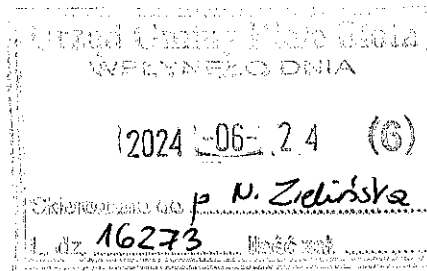


Łochowo, dnia 23 czerwca 2024 r.



Urząd Gminy Białe Błota
ul. Szubińska 7,
86-005 Białe Błota

Uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

w rejonie ulicy Twardej i Pocztowej w miejscowości Lisi Ogon, gmina Białe Błota

Uwaga dotyczy obszarów oznaczonych na projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako: odnosi się do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w całości

Na podstawie art. 18 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w odniesieniu do przebiegu dyskusji publicznej przeprowadzonej podczas konsultacji społecznych, która odbyła się dnia 21 maja 2024 roku o godzinie 15.30 w Świetlicy Wiejskiej w Lisim Ogonie (ul. Wyczynowa 2, 86-065 Lisi Ogon). Jako osoba zarówno prowadząca działalność gospodarczą na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej: MPZP), jak mieszkanka naszej Gminy, postuluję **uchwalenie MPZP przy zachowaniu wszystkich zawartych w projekcie ustaleń (które projekt zawiera od chwili wciąż trwającego trzeciego wyłożenia MPZP) możliwie najszybciej.**

W mojej ocenie aktualny projekt MPZP wraz ze wszystkimi obecnymi ustaleniami powinien zostać uchwalony zachowując swoją obecną postać i postanowienia możliwie najszybciej. Moim zdaniem całokształt niniejszego projektu w pełni zabezpiecza interesy prawne przedsiębiorców i mieszkańców, jednocześnie równoważąc je i stanowiąc pewnego rodzaju kompromis między interesami przedsiębiorców i mieszkańców tego rejonu. W związku z powyższym zwracam się z prośbą o niedokonywanie dalszych modyfikacji obecnego

projektu i prosimy o możliwie najszybsze uchwalenie MPZP przy zachowaniu wszystkich jego ustaleń, jakie niniejszy projekt obecnie posiada.

UZASADNIENIE

Treść niniejszej uwagi odnosi się do przebiegu dyskusji publicznej, która odbyła się w czasie trwania konsultacji społecznych, odnoszących się do trzeciego wyłożenia MPZP, w szczególności do podnoszonych w czasie trwania dyskusji argumentów i spostrzeżeń osób biorących udział w w/w dyskusji publicznej.

Charakter niniejszego pisma różni się nieco od typowej uwagi, o której mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 717 ze zm.). Nie zawiera bowiem propozycji zmian projektu MPZP w obrębie konkretnych rejonów oznaczonych na rzeczonym projekcie planu. Ma natomiast na celu poparcie dotychczasowych ustaleń projektu planu i, przy użyciu stosownych argumentów, poparcie ich słuszności, które przełożą się na korzyści dla całej Gminy, stanowiąc jednocześnie pewnego rodzaju zabezpieczenie dla jej mieszkańców zapobiegając powstawaniu inwestycji, które w razie braku uchwalenia MPZP, bądź uchwalenia go po wprowadzeniu zmian, mogłyby dojść do skutku.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do projektu MPZP jako takiego; jako projektu uchwały mającej wielkie znaczenie dla całej gminy Białe Błota. Po pierwsze, moim zdaniem MPZP jest pewnego rodzaju kompromisem pomiędzy przedsiębiorcami i osobami mieszkającymi w oznaczonych obszarach. Nie tylko wskazuje przejrzyście, które nieruchomości będą mogły być zagospodarowane w konkretny sposób (co stanowi zapewnienie i obietnicę powstania jedynie konkretnych rodzajów zabudowań w sąsiednim obszarze), ale przede wszystkim pełni funkcję ochrony przed inwestycjami mogącymi być postrzegane za niepożądane, przez wzgląd na charakter immisji (takich jak m.in. zapach, dźwięk, czy nawet wytwarzana temperatura) - mowa tu głównie o inwestycjach, które w moim przekonaniu często spotykają się z powszechną dezaprobatą i poruszeniem wśród właścicieli nieruchomości z nimi sąsiadujących jak m.in. skup złomu, zakład utylizacji odpadów czy ferma drobiu gospodarskiego. Uchwalenie MPZP w obecnej postaci - czyli zawierającego projektowane postanowienia dotyczące zagospodarowania oznaczonych obszarów w celach produkcyjnych, usługowych, usługowo-mieszkalnych etc. - w konkretnych obszarach, które MPZP niewątpliwie przewiduje zagospodarować możliwie najefektywniej w zależności od lokalizacji i parametrów, stanowi taką rękojmię dla

właścicieli nieruchomości indywidualnych (mieszkańczych). Jest to istotne, bowiem w czasie trwania dyskusji publicznej, na której przebiegu opieram niniejsze uzasadnienie, wielokrotnie podnoszono kontrargument i obawy wobec powstawania nowych przedsiębiorstw i zakładów pracy. Moim zdaniem nie ma podstaw do tego, aby negować czy wręcz postulować niepowstawanie kolejnych inwestycji (często w opinii publicznej uznawanych za niepożądane ze względu na charakter wykonywanej działalności) z dwóch powodów. Po pierwsze, na terenie całej Gminy już od dawna istnieją różne przedsiębiorstwa, które działają nieprzerwanie od ponad dwudziestu lat i nigdy nie spotykały się z wyraźnym sprzeciwem pozostałych mieszkańców czy przedsiębiorców. Po drugie, w moim przekonaniu już sam fakt istnienia różnych przedsiębiorstw na terenie Lisiego Ogona powoduje, że nie może być podstaw do podnoszenia przez niektóre osoby postulatów dotyczących powstrzymywania czy odmawiania kolejnym inwestorom wznoszenia swoich zakładów, magazynów czy przedsiębiorstw - myślę bowiem, że taka postawa, która podobnym sobie inwestycjom za jednym razem przyznaje pełną akceptację, a innym razem głośną dezaprobatę nie tylko jest pozbawiona logiki, ale w pewnym sensie narusza zasady uczciwej konkurencji. W obrębie tego tematu, warto poruszyć kwestię wyżej wymienionych obaw niektórych mieszkańców, wobec domniemanej przyszłej zabudowy na dużych, wciąż niezagospodarowanych nieruchomości gruntowych objętych MPZP, a linii wysokiego napięcia przebiegającej przez terytorium Gminy, głównie sołectwo Lisi Ogon - nie tylko, w świetle obowiązujących przepisów prawa budowlanego, pod linią wysokiego napięcia i w jej pobliżu należy zachować ściśle określone odległości od zabudowy, ale że przede wszystkim fizycznie niemożliwym jest, aby zabudowa w wysokości kilkunastu metrów powstała pod linią zawieszoną na wysokości 9 m - tym samym tworząc pewnego rodzaju czterdziestometrowe metrowe "zabezpieczenie" dla mieszkających, którzy obawiają się powstawania większej zabudowy w obrębie wskazanego terenu.

Uważam, że projekt w obecnej postaci zawiera ustalenia i parametry optymalne zarówno dla budownictwa indywidualnego (mieszkańczego) oraz obecnych i przyszłych podmiotów działalności gospodarczych; obszar objęty projektowanymi ustaleniami i parametrami, czyli głównie sołectwo Lisi Ogon, na terenie którego w znacznej większości prowadzone są działalności lokalnych przedsiębiorców, jak również ich domy mieszkalne (należy bowiem wskazać, że wiele osób prowadzących działalność gospodarczą jest jednocześnie mieszkańcami naszej Gminy), pozwoli na pełne wykorzystanie atutów wynikających z lokalizacji tego obszaru, ze względu na bliskie sąsiedztwo tras krajowych S5 i S10, (a których przyszłe powstanie było wiadome w momencie wydawania warunków

zabudowy na etapie zakupu nieruchomości na tym obszarze), co ma wielkie znaczenie nie tylko dla całej Gminy, ale również dla przedsiębiorców, już prowadzących swoje działalności i posiadających nieruchomości służące do prowadzenia działalności gospodarczej. MPZP, który wejdzie w życie w postaci takiej, jaka znana jest obecnie (mowa o aktualnym projekcie, którego trzecie wyłożenie trwa w dalszym ciągu) ze względu na zawarte w nim parametry szczególne (takie jak dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy oraz stopień powierzchni biologicznie czynnej) nie tylko będą miały korzystne przełożenie dla całej Gminy, ale - co szczególnie ważne z perspektywy istniejących i przyszłych przedsiębiorstw - pozwoli na rozwój i ewentualną rozbudowę tychże istniejących już w danym rejonie zakładów pracy i nieruchomości bez konieczności prowadzenia odrębnego postępowania w sprawie warunków zabudowy, dając jasne wytyczne i granice dopuszczalności przebudowy bądź rozbudowy (mam tu na myśli m.in. wysokość i ilość następnych kondygnacji czy możliwość utwardzenia placu i stworzenia podjazdu ze względu na wartość parametru minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej), wobec czego według mnie, obecnie zawarte w projekcie MPZP w każdym jego obszarze zostały ustalone optymalnie i nie powinny ulegać zmianom.

Chcę zwrócić szczególną uwagę na aspekt dochodów własnych Gminy i wpływu środków do jej budżetu z tytułu uiszczania podatku od nieruchomości, a zwłaszcza podatku od nieruchomości uiszczanego w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej. Z racji, że w świetle obowiązującej uchwały Rady Gminy (Uchwała nr RGK.0007.136.2023 Rady Gminy Białe Błota) wysokość tego podatku uiszczanego przez osoby prowadzące działalność gospodarczą cztery razy w roku (podatek kwartalny), którego stawka od 1m² danej nieruchomości jest przeszło dwadzieścia siedem razy większa od stawki podatku uiszczanego od nieruchomości mieszkalnej należy mieć świadomość, jak lukratywny wpływ dla Gminy będzie mieć uchwalenie i wejście w życie projektu MPZP znanego w obecnej postaci, przy zachowaniu aktualnej parametryzacji. Pragnę jednocześnie podkreślić, że będąc także mieszkanką gminy Białe Błota, jestem świadoma przytoczonej proporcji między podatkiem od powierzchni użytkowej nieruchomości w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej (29,67 zł/1m²) a podatkiem od powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkalnej (1,07 zł/1m²), gdyż ta ostatnia należność również jest przez nas, przedsiębiorców i jednocześnie mieszkańców Gminy, odprowadzana do budżetu gminy. Moim zdaniem kwestia wysokości podatków od nieruchomości pozostaje w ścisłym związku z projektem MPZP, bowiem uchwalenie i wejście w życie MPZP w postaci obecnej wpłynie na znaczny rozwój naszej Gminy pod względem powstawania nowych nieruchomości

dedykowanych prowadzeniu działalności gospodarczej, a także - co w mojej ocenie szczególnie ważne - pozwoli na rozwijanie i rozbudowę już istniejących zakładów do dopuszczalnych granic przestrzennych ustalonych obecnie projektem MPZP, zawierających optymalną pod tym względem parametryzację (mowa ponownie o dopuszczalnej wysokości zabudowy oraz minimalnym stopniu udziału powierzchni biologicznie czynnej).

Chcę w końcu zwrócić uwagę na czas trwania procesu związanego z procedowaniem MPZP - obecnie jest on na etapie trzeciego wyłożenia co, włączając łączny czas trwania dwóch poprzedzających wyłożeń po łącznym zsumowaniu wszystkich tych okresów (z czego ostatniego wciąż trwającego), daje przeszło dwa lata oczekiwania na uchwalenie projektu MPZP. Natomiast sama procedura dotycząca niniejszego MPZP została zainicjowana w 2018 roku, co do dziś daje okres lat siedmiu. W świetle powyższego, biorąc pod uwagę łączny czas procedowania a ze strony osób popierających moje stanowisko w niniejszej sprawie, także oczekiwania na uchwalenie i wejście w życie tego planu, proszę o uwzględnienie postulatu dotyczącego podjęcia rzeczony uchwały w możliwie najszybszym terminie, zważając na i tak długo trwające postępowanie, którego finał z nadzieją jest wypatrywany.

W krótkim podsumowaniu, chcę poruszyć ostatnią, jednak niemniej ważną w mojej ocenie kwestię; podpisując się pod niniejszą uwagą pokładam spore nadzieje na uchwalenie i wejście w życie MPZP w takiej postaci, jaka jest znana obecnie, a więc bez wprowadzania ani dokonywania kolejnych zmian, zwłaszcza w obrębie wielokrotnie wymienianych parametrów czy fakultatywnych elementów zabudowy (takich jak pasy zieleni bądź ekrany akustyczne), które nie tylko znacznie wpłyną na następne wydłużenie procedowania i postępowania w sprawie MPZP, ale w szczególności - moim zdaniem nie znajdują podstaw do uwzględnienia, a prowadzą jedynie do dalszego przewlekania niniejszego postępowania; współczesne budownictwo i procesy związane z powstawaniem inwestycji budowlanych nie znają bowiem praktyki, w której najpierw wznoszone byłyby elementy akcesoryjne zabudowy głównej (jak ekrany akustyczne, pasy zieleni czy utwardzone drogi), a dopiero w dalszej kolejności faktyczna zabudowa główna. Składając swój podpis pod tą uwagą mam nadzieję na uwzględnienie mojego zdania, stanowiącego również głos przedsiębiorców działających na terenie Gminy. Zależy mi bowiem na uniknięciu sytuacji, której od początku procedowania niniejszego planu obawiam się, a mianowicie lekceważenia ważnych interesów prawnych dotyczących lokalnych przedsiębiorców oraz pewnego rodzaju dyskryminacji na poczet osób mających odmienne zdanie, opowiadających się za brakiem potrzeby i racjonalności uchwalania procedowanego MPZP w postaci znanej obecnie. W związku z tym podpisując się pod uwagą o powyższej treści liczę na uwzględnienie oraz zrównanie

interesów prawnych zarówno osób o zbliżonej do mojej sytuacji, jak i osób reprezentujących odmienne stanowisko względem MPZP, (postulujących wprowadzenie dalszych modyfikacji do aktualnego projektu.)