

Załącznik nr 2

do uchwały Nr RGK.0007.10.2014

Rady Gminy Białe Błota

z dnia 30 stycznia 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE Rady Gminy Białe Błota
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w rejonie ulicy Bukowej w miejscowości Łochowo,
Gmina Białe Błota.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446), w związku z art. 17 pkt 14, Rada Gminy Białe Błota nie uwzględniła uwag zamieszczonych w poniższym wykazie.

LP	TREŚĆ UWAGI	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	UZASADNIENIE NIEUWZGLĘDNIENIA UWAGI	ZGŁASZAJĄCY UWAGĘ + DATA WPŁYWU
1.	Uwaga odnosząca się do terenu oznaczonego symbolem 1.MN/U i 3.MN/U dotyczy: 1. zmiany zapisu § 17 pkt 3 lit. e) uchwały w celu zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy do 30%	Treść § 17 pkt 3 lit. e) uchwały, ustalająca parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dotycząca terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych (1.MN/U i 3.MN/U): „[...] maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%, wyłączając działkę nr 270/3, gdzie ustala się wskaźnik 31%, z uwagi na istniejącą zabudowę”	W myśl przepisów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. W projekcie przedmiotowego planu miejscowego przyjęto rozwiązanie dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wartości poszczególnych wskaźników wpływających na sposób zagospodarowania terenu, zgodne z ustaleniami zawartymi w obowiązującej „Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota”. W myśl ustaleń studium, w jednostce osadniczej Łochowo, w strefie mieszkalno-usługowej 2.M1, dla działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną ograniczono wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 25%. Zwiększenie w planie miejscowym % -ego udziału zabudowy w stosunku do wskaźnika ustalonego w studium stanowiłoby zgodnie z przepisami art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, czego konsekwencją mogłoby być uchYLENIE planu w całości lub w części. Z analizy istniejących uwarunkowań wynika, że ustalone w planie miejscowym wskaźniki odzwierciedlają standardy zagospodarowania charakterystyczne dla zabudowy jednorodzinnej usytuowanej w rejonie opracowania planu miejscowego, przy czym nie ograniczają możliwości rozbudowy istniejących budynków.	osoba fizyczna data wpływu pisma: 20.11.2013
	Uwaga odnosząca się do	Treść § 17 pkt 2 lit. a) uchwały odnoszącego się	Ustalenia planu dotyczące ograniczenia ilości lokalizowanych w granicy działki budowlanej budynków mieszkalnych wynika z analizy wielkości i parametrów istniejących i proponowanych do wydzielenia działek	-

	<p>terenu oznaczonego symbolem 1.MN/U i 3.MN/U dotyczy: 2. rezygnacji z zapisu zawartego w § 17 pkt 2 lit. a) uchwały w celu umożliwienia realizacji np. max dwóch budynków w mieszkalnych w granicach jednej działki</p>	<p>do zasad i warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, dotycząca terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych (1.MN/U i 3.MN/U): „[...] w granicach działki budowlanej obowiązuje zabudowa wyłącznie jednym budynkiem z pomieszczeniami mieszkalnymi (funkcja mieszkaniowa)”</p>	<p>budowlanych oraz ustalonego wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy (25%). Analiza istniejącego zagospodarowania tj. zabudowy w granicach terenu 1MN/U wskazuje na ograniczoną możliwość budowy dwóch budynków mieszkalnych na jednej działce budowlanej, bez konieczności znaczącego podwyższenia wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej. Stanowiłoby to naruszenie przepisów art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż sporządzany plan miejscowy musi być zgodny z zapisami studium. Wzrost intensywności zabudowy wymusiłby także konieczność obniżenia przyjętego w planie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Tymczasem ustalone wskaźniki odzwierciedlają standardy zagospodarowania charakterystyczne dla zabudowy jednorodzinnej usytuowanej w rejonie opracowania planu miejscowego, gdzie na jednej działce budowlanej usytuowany jest jeden budynek mieszkalny (nie wliczając obiektów o funkcji usługowej i garażowo usługowej). Ustalona zasada zapewnia zatem utrzymanie dotychczasowej intensywności zabudowy oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.</p>	
2.	<p>Uwaga odnosząca się do terenu oznaczonego symbolem 2MW/U dotyczy zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 70%</p>	<p>Treść § 18 pkt 3 lit. d) uchwały, ustalająca parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dotycząca terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem uzupełniających funkcji usługowych (2.MW/U); „[...] maksymalna powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%”</p>	<p>Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Ponadto zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. W projekcie przedmiotowego planu miejscowego przyjęto rozwiązania dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wartości poszczególnych wskaźników wpływających na sposób zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w obowiązującej „Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białe Błota”. W myśl ustaleń studium, w jednostce osadniczej Łochowo, w strefie mieszkalno-usługowej 2.M1, w obszarze intensyfikacji zabudowy, w którym położony jest teren oznaczony symbolem 2.MW/U, ograniczono maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%. Zwiększenie w planie miejscowym %-ego udziału zabudowy w stosunku do wskaźnika ustalonego w studium stanowiłoby zgodnie z przepisami art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, czego konsekwencją mogłoby być uchylenia planu w całości lub w części.</p>	<p>osoba fizyczna data wpływu pisma: 20.11.2013</p>