

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 10 grudnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las, uchwalonego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las o 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 – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar dopuszczalnej lokalizacji budynków;
- 3) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 5) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych lub budynek garażowy;
- 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 7) **strefa zieleni** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny z nasadzeniami z zieleni wysokiej i niskiej oraz z dopuszczeniem lokalizacji w tej strefie placu zabaw.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN** i **6MN**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji w zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami **US/ZK**;
- 4) teren usług turystycznych, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **UT/US**;
- 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS** i **4ZK/WS**;

- 6) tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL;
- 7) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW;
- 9) teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KDWx.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji blaszanych budynków gospodarczo-garażowych;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy poza obszarem ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe;
- 4) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych na terenach zabudowy mieszkaniowej w obszarze objętym planem pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 5) dopuszczenie niwelacji terenu działki na poziomie maksymalnych nasypów i wykopów do 1,5 m; możliwe jest prowadzenie niwelacji o większych parametrach w przypadku prac ziemnych umożliwiających prawidłowy dostęp do obiektów; prowadzenie niwelacji nie może powodować zmian terenowych poza terenem inwestycji oraz nie może naruszać interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji budynków na działkach o powierzchni mniejszej niż określona w niniejszej uchwale w § 8 ust. 1 pkt 14, § 8 ust. 2 pkt 14, § 8 ust. 3 pkt 11, § 8 ust. 4 pkt 14, § 8 ust. 5 pkt 10;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie większej niż 4 ha, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) nakaz zachowania na terenie MW dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zachowania na terenach US/ZK oraz UT/US dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Biedrusko oraz obszaru Natura 2000 Biedrusko PLH300001 ujętych w planie zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Biedrusko PLH 300001, przyjętym zarządzeniem nr 10/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 12 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Biedrusko PLH 300001;
- 9) nakaz zachowania odległości o zasięgu 50 m i 150 m, od granic terenu cmentarza, zlokalizowanego poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie zastosowania środków technicznych, w tym ekranów akustycznych zmniejszających uciążliwość hałasu z terenu zamkniętego zlokalizowanego poza granicami planu do poziomu ustalonego w przepisach odrębnych.

§ 6. W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) nakaz ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych AZP 49-28/7, AZP 49-28/8, AZP 49-28/9 zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej;

- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej;
- 3) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8.1. Dla terenu MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca, przy czym w pojedynczym budynku mieszkalnym wielorodzinnym dopuszcza się realizację maksymalnie sześciu lokali mieszkalnych;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolnostojącego;
 - 3) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczo-garażowych;
 - 4) zakaz łączenia, blokowania, grupowania budynków;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji garaży wyłącznie wbudowanych w budynki mieszkalne, lub dobudowanych do tych budynków, w kondygnacji podziemnej lub nadziemnej budynku;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia o wysokości nie mniejszej niż 2,5 m lub ekranu akustycznego w granicy z działką o nr ewid. 52/1;
 - 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 9) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 11) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 12,0 m;
 - 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
 - 13) dachy płaskie;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m²;
 - 15) zasady wydzielania nowych działek budowlanych ustalone w pkt 14, nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 16) nakaz pozostawienia jako terenu biologicznie czynnego, obszaru oznaczonego na rysunku planu jako strefa zieleni, z zakazem lokalizacji w tej strefie miejsc postojowych i z zakazem jego utwardzania, z wyłączeniem placów zabaw.
2. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego w formie wolnostojącej o powierzchni nie większej niż 50 m²;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojść;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 dla zabudowy wolnostojącej i od 0,01 do 0,8 dla zabudowy bliźniaczej liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
 - 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) nie więcej niż 10,0 m;
 - 8) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
 - 9) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
 - 10) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie;
 - 11) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy tytanowo – cynkowej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto–czerwonym, brązowym lub grafitowym;
 - 12) dowolne usytuowanie kalenic budynków mieszkalnych;
 - 13) dowolne usytuowanie kalenic budynków gospodarczo-garażowych;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²;
 - 15) zasady wydzielania nowych działek budowlanych ustalone w pkt 14, nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
3. Dla terenów 5MN i 6MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:
- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
 - 2) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni nie większej niż 50 m²;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6 dla zabudowy wolnostojącej, od 0,01 do 0,8 dla zabudowy bliźniaczej i od 0,01 do 1,0 dla zabudowy szeregowej liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, 50% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej;
 - 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość budynków:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) nie więcej niż 10,0 m;
 - 7) wysokość budynków gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
 - 8) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;

- 9) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie;
- 10) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy tytanowo – cynkowej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 200 m²;
- 12) zasady wydzielenia nowych działek budowlanych ustalone w pkt 11, nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

4. Dla terenu **US/ZK** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z usługami sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budowli oraz urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, w tym: boisk, placów zabaw dla dzieci;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, ścieżek rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia o wysokości nie mniejszej niż 2,5 m w granicy z działkami o nr ewid. 290 i 385;
- 6) dopuszczenie budowy ekranu akustycznego zamiast ogrodzenia o wysokości nie mniejszej niż 2,5 m w granicy z działką o nr ewid. 290;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,15 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) wysokość budynków nie więcej niż 12,0 m;
- 11) geometria dachów: dachy dowolne;
- 12) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 13) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy tytanowo-cynkowej lub materiału dachówkopodobnego, w kolorach ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 5000 m²;
- 15) zasady wydzielenia nowych działek budowlanych ustalone w pkt 14, nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

5. Dla terenu **UT/US** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z usługami turystycznymi oraz sportowo – rekreacyjnymi, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w §9;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przystanku wodnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj. budynku na sprzęt wodny, budynku gospodarczo-garażowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli oraz urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, w tym: boisk, placów zabaw dla dzieci;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) dojść, dojazdów oraz parkingów;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m;
- 9) geometria dachów: dachy dowolne;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500 m²;
- 11) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

6. Dla terenów **1ZK/WS**, **2ZK/WS**, **3ZK/WS**, **4ZK/WS** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) nakaz utrzymania wód powierzchniowych;
- 2) dopuszczenie urządzenia zieleni dla celów rekreacji i wypoczynku;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontów;
- 5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów oraz ścieżek pieszych, rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych;
- 8) na terenie **1ZK/WS** dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia o wysokości nie mniejszej niż 2,5 m w granicy z działką o nr ewid. 52/1.

7. Dla terenów **1ZL**, **2ZL**, **3ZL** i **4ZL** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) utrzymanie leśnej funkcji terenu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;
- 6) na terenach **1ZL**, **2ZL** i **3ZL** dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia o wysokości nie mniejszej niż 2,5 m w granicy z działką o nr ewid. 385.

8. Dla terenów **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D** i **4KD-D** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dla terenów **1KDW** i **2KDW** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Dla terenu **KDWx** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację ścieżki pieszo-rowerowej o szerokości nie mniejszej niż 2,5 m;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) na terenach **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 4ZK/WS, UT/US** oraz **2KDW** wskazuje się:
 - a) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - b) granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - c) granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 2) zakaz wykonywania na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 25,0 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20,0 m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 14,0 m,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 7,0 m;
 - 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki:
 - a) dla terenu **MW** – 2000 m²,
 - b) dla terenu **1MN** – 400 m²,
 - c) dla terenu **2MN** – 400 m²,
 - d) dla terenu **3MN** – 400 m²,
 - e) dla terenu **4MN** – 400 m²,
 - f) dla terenu **5MN** – 200 m²,
 - g) dla terenu **6MN** – 200 m²,
 - h) dla terenu **US/ZK** – 5000 m²,
 - i) dla terenu **UT/US** – 2500 m²;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.
2. Zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
3. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i planowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim w zakresie istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV wskazanej na rysunku planu;

- 2) nakaz zachowania odległości o zasięgu 50 m i 150 m od granic terenu cmentarza, dla których ustala się zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zachowania strefy bezpiecznej eksploatacji dla naziemnych i podziemnych wojskowych urządzeń teletechnicznych – minimum 0,5 m od obiektów i osi kabli doziemnych, dla której ustala się:
 - a) zakaz zabudowy obiektami trwałymi, nawierzchnią trwałą oraz zakaz nasadzeń drzew i krzewów,
 - b) dopuszczenie skrzyżowań poprzecznych planowanej infrastruktury podziemnej i naziemnej ze strefą bezpiecznej eksploatacji, pod warunkiem wykonania dodatkowych zabezpieczeń lub przebudowy naziemnych i podziemnych wojskowych urządzeń teletechnicznych,
 - c) dopuszczenie zmiany przebiegu strefy bezpiecznej eksploatacji z zachowaniem jej parametrów przy uzgodnionej przebudowie naziemnych i podziemnych wojskowych urządzeń teletechnicznych;
- 4) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi;
- 5) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz uwzględnienia przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu uwarunkowań wynikających z położenia terenu objętego planem w granicach obszaru potencjalnego wydobywania złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, których wydobywanie będzie wynikało z ustaleń koncesji i pozwoleń uzyskanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie systemów komunikacji:
 - a) nakaz zachowania ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, chodników z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowej,
 - b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej **1KD-D**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - c) teren drogi publicznej klasy dojazdowej **2KD-D**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - d) teren drogi publicznej klasy dojazdowej **3KD-D**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - e) teren drogi publicznej klasy dojazdowej **4KD-D**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - f) teren drogi wewnętrznej **1KDW**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - g) teren drogi wewnętrznej **2KDW**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
 - h) teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej **KDW_x**, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu,
- i) w granicach pasa drogowego terenu **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D** i **1KDW** dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie liczby miejsc postojowych w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych na działce budowlanej:
 - a) dla budynków mieszkalnych – nie mniej niż 2 stanowiska dla każdego lokalu mieszkalnego, wliczając miejsca postojowe w budynkach gospodarczo-garażowych,
 - b) w przypadku realizacji usług – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) dla obiektów usług turystycznych oraz usług sportu i rekreacji – minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu **MW** – z drogi wewnętrznej **1KDW**,
 - b) terenu **1MN** – z drogi publicznej klasy dojazdowej **1KD-D** oraz z drogi wewnętrznej **1KDW**,
 - c) terenu **2MN** – z drogi publicznej klasy dojazdowej **1KD-D** oraz z drogi wewnętrznej **1KDW**,

- d) terenu 3MN - z dróg publicznych klasy dojazdowej 1KD-D, 4KD-D oraz z drogi wewnętrznej 1KDW,
 - e) terenu 4MN - z dróg publicznych klasy dojazdowej 1KD-D, 3KD-D i 4KD-D,
 - f) terenu 5MN - z dróg publicznych klasy dojazdowej 1KD-D i 2KD-D,
 - g) terenu 6MN - z dróg publicznych klasy dojazdowej 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D,
 - h) terenu UT/US - z drogi wewnętrznej 2KDW,
 - i) terenu US/ZK - z drogi publicznej - klasy dojazdowej 4KD-D;
- 5) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) dopuszczenie przebudowy linii napowietrznej na linię podziemną;
 - 7) zaopatrzenie w wodę do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 8) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 9) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 11) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu, przy czym ustala się:
 - a) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontu i likwidacji istniejących oraz budowy nowych sieci gazowych,
 - b) minimalne średnice sieci gazowej: 25 mm,
 - c) zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) strefy kontrolowane dla istniejących lub nowych sieci gazowych, zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 12) nakaz stosowania przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, z uwzględnieniem zapisu pkt 13 oraz z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
 - 13) w celu zapobieżenia negatywnemu oddziaływaniu na zdrowie ludzi lub na środowisko zagospodarowując działkę budowlaną należy zachować wymagania zawarte w przepisach odrębnych w szczególności w obowiązującej uchwale samorządu województwa w sprawie wprowadzania, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
 - 14) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 15) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Nie ustala się granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 15. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 15%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Suchy Las.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Sporządził: 

Sprawdził: 

Radca prawny: 

Uzasadnienie

do Uchwały Nr
Rady Gminy Suchy Las
z dnia

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko - rejon Rowu Północnego, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 poz. 713 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), zwana dalej „ustawą”,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2020 r. poz. 1219),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Po podjęciu Uchwały Nr XXXIII/373/17 Rady Gminy Suchy Las z dnia 24 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego, rozpoczęto procedurę planistyczną.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.), Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

W projekcie planu - zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy - uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania tego terenu,
- walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów albo wyznaczenie terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy,

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko, zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez uwzględnienie wniosków Powiatowego Konserwatora Zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie ograniczenia lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, nakazu zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko),
- walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz teren zabudowy usług sportu i rekreacji w zieleni krajobrazowej, a także teren usług turystycznych, sportu i rekreacji, wraz z terenami zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, terenów lasów i niezbędnym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizie walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu),
- prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków i uwag do planu,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci

szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez zamieszczanie obwieszczeń i projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne, jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów objętych planem, stworzenie układu funkcjonalnego z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań prawnych, własnościowych i społecznych, a także uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Zostały również sporządzone prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Biorąc pod uwagę powyższe analizy projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych w planie miejscowym dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i do maksymalizowania jego efektywności. Istniejący układ komunikacyjny, przy

którym położony jest przedmiotowy teren umożliwi komunikację z pozostałym obszarem gminy, ponadto planowany układ komunikacyjny umożliwi sprawną komunikację z istniejącymi drogami w tym także umożliwi sprawne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno – funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

W dniu 18 czerwca 2018 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Następnie projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków w skład terenu wchodzącego w granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wchodzi tereny o różnym rodzaju użytku gruntowego: lasy (Ls) – o powierzchni 15,6 ha, tereny różne (Tr) – 9,4 ha oraz drogi (dr) – 0,6 ha. Omawiane tereny stanowią własność Skarbu Państwa we władaniu Agencji Mienia Wojskowego oraz Lasów Państwowych, a także stanowią własność prywatną.

Ze względu na występowanie w granicach opracowania planu gruntów leśnych, w trakcie sporządzania planu, wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia części gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Dnia 10 maja 2019 r. Minister Środowiska wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las (mpzp Biedrusko – rejon Rowu Północnego) części gruntów leśnych Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych, Nadleśnictwa Łopuchówko o powierzchni 0,6773 ha. Docelowo teren ten w mpzp przeznaczony będzie pod tereny usług i rekreacji z obiektami sportu i rekreacji (UT/US). Pozostała część terenów leśnych przeznaczona zostanie na tereny lasów (ZL).

W dniach od 20 listopada 2019 r. do 23 grudnia 2019 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 10 stycznia 2020 r.

W dniu 2 grudnia 2019 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu złożone zostały dwie uwagi wniesione w dniu 10.01.2020 r. przez osobę fizyczną. Zarządzeniem nr 25/2020 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 31 stycznia 2020 r., Wójt Gminy Suchy Las postanowił uwzględnić częściowo jedną z uwag w zakresie wskazania na rysunku planu terenu drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, łączącego teren działki o nr ewid. 52/1 z drogą 1KDW.

Na skutek częściowego uwzględnienia jednej ze złożonych uwag postanowiono o konieczności ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W dniach od 1 lipca 2020 r. do 31 lipca 2020 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 19 sierpnia 2020 r.

W dniu 20 lipca 2020 roku zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 63. uwagi, złożone przez 23 osoby fizyczne lub prawne.

Zarządzeniem nr 152/2020 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 9 września 2020 r., Wójt Gminy Suchy Las postanowił uwzględnić częściowo jedną z uwag w zakresie ujednoczenia treści legendy na rysunku planu z treścią uchwały.

Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwalonej uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr XLVIII/548/18 z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ww. analizie stwierdzono m.in., że wszystkie obowiązujące plany są aktualne pod warunkiem fragmentarycznych zmian kilku z tych planów oraz nowych planów na części terenów objętych planami obowiązującymi, co dostosuje ich ustalenia do obecnych potrzeb gminy lub inwestorów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Niniejszy plan został sporządzony w celu ustalenia przeznaczania terenów, sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych tego terenu oraz otoczenia.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;
- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Suchy Las jest w pełni zasadne.

Kierownik
Gminnej Pracowni Urbanistycznej
Adrian Karwat
Adrian Karwat

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, BIEDRUSKO - REJON ROWU PÓŁNOCNEGO

Wyrwy ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las
SKALA 1:10 000



OZNACZENIA:

- Granica obszaru objętego planem
- Zabudowa mieszkaniowa z parkingiem
- Zabudowa sportu i rekreacji
- R Tereny zielone
- Zielień urządzeniowa
- Tereny leśne i zadrzewienia
- Zbiorniki wodne
- Obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
- Granica Obszaru Natura 2000 "Biedrusko" (5000) - PLH 300001
- Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Biedrusko"
- ⊕ Przystanek ruczna
- Rozporządzenie ścieków

Załącznik nr 1 do uchwały nr Rady Gminy Suchy Las z dnia ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z c. poz.

SKALA 1:10000 0 25 50 75 100 m

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzeznaczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren usług sportu i rekreacji w zieleni krajobrazowej
- teren usług turystycznych, sportu i rekreacji
- tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych irydacyjnych
- tereny lasów
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- tereny dróg wewnętrznych
- teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej
- strefa zieleni
- ⊗ zewidyjonowane stanowiska archeologiczne
- linie elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- nadziemne i podziemne wojskowe urządzenia teletechniczne (w tym linie teletechniczne łączności specjalnej RDA Poznań) wraz ze strefą bezpieczeństwa odległość 50 m od granic terenu omentarza zgodnie z przepisami odrębnymi
- odległość 150 m od granic terenu omentarza zgodnie z przepisami odrębnymi
- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi nie mniej niż 10% (p=10%)
- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi nie mniej niż 10% (p=1%)
- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi nie mniej niż 0,2% (p=0,2%)
- granica obszaru Natura 2000 - Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Biedrusko PLH 300001
- granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Biedrusko
- linie wymiarowe charakterystycznych odległości

Załącznik nr 2

do Uchwały Nr
 Rady Gminy Suchy Las
 z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania
 przestrzennego
 Biedrusko — rejon Rowu Północnego

Rozstrzygnięcie rady gminy suchy las o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Lp.	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Suchy Las w sprawie rozpatrzenia uwagi			Rozstrzygnięcie Rady Gminy Suchy Las		Uwagi
			uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	załącznik do uchwały nr z dnia	
Pierwsze wyłożenie – w terminie od 20 listopada 2019 r. do dnia 23 grudnia 2019 r., z terminem składania uwag do dnia 10 stycznia 2020 r.								
1.1	wnoszę o wskazanie na rysunku planu przejść pieszych łączących teren działki nr 52/1 z drogą 1KDD i 1KDW;	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN; ... 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródładowych, oznaczone symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS i 4ZK/WS;	uwaga uwzględniona w części	-	-	Ad. 1.1 Uwaga uwzględniona przez Wójta Gminy Suchy Las częściowo w zakresie wskazania na rysunku planu terenu drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej łączącej teren działki o nr ewid. 52/1 (teren poza granicami opracowania) z drogą 1KDW. Nie uwzględniono uwagi w zakresie wyznaczenia większej liczby tego rodzaju połączeń pieszych. Wyznaczone jedno przejście o oznaczeniu KDWx jest wystarczające dla skomunikowania pieszego tych obszarów.		
1.2		§ 3 Ustala się następujące	-	X				

<p>wnoszą o wskazanie na rysunku planu publicznego ciągu pieszego wzdłuż całego przebiegu Rowu Północnego;</p>	<p>przeznaczenie terenów:</p> <p>... 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami IZK/WS, ZZK/WS, 3ZK/WS i 4ZK/WS;</p> <p>Dla terenów IZK/WS, ZZK/WS, 3ZK/WS, 4ZK/WS ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:</p> <p>1) nakaz utrzymania wód powierzchniowych;</p> <p>2) dopuszczenie urządzenia zieleni dla celów rekreacji i wypoczynku;</p> <p>3) zakaz zabudowy;</p> <p>4) utrzymanie istniejących urządzeń melioracyjnych z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontów;</p> <p>5) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych;</p> <p>7) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów oraz ścieżek pieszych, rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych;</p> <p>8) na terenie IZK/WS dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia o wysokości nie mniejszej niż 2,5 m w granicy z działką o nr ewid. 52/1.</p>					
<p>Drugie wyłożenie – w terminie od 1 lipca 2020 r. do 31 lipca 2020 r., z terminem składania uwag do dnia 19 sierpnia 2020 r.</p>						
<p>2.1</p>	<p>Analizując projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru Rowu Północnego w Biedrusku, który aktualnie jest procedowany uwagą naszą zwrócić niezgodność między obowiązującym studium dla Gminy Suchy Las a wymieniony projektem. W studium uwarunkowań i kierunków</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów:</p> <p>... 4) teren usług turystycznych, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UJT/US;</p> <p>... 6) tereny lasów, oznaczone</p>	-		X	
<p>2.</p>						

	<p>zagospodarowanie przestrzennego Gminy Suchy Las stanowiącego załącznik nr 2 do Uchwały nr XXIII/245/16 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 października 2016 roku przystań na brzegu rzeki Warty jest umiejscowiona na działce nr 50/4 natomiast w procedowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na działce nr 50/5.</p>	<p>symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL;</p> <p>§ 8 ust. 5 Dla terenu UT/US ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:</p> <p>1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z usługami turystycznymi oraz sportowo – rekreacyjnymi, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w §9;</p> <p>2) dopuszczenie lokalizacji przystanku wodnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj. budynku na sprzęt wodny, budynku gospodarczo – garażowego;</p> <p>3) dopuszczenie lokalizacji budowli oraz urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, w tym: boisk, placów zabaw dla dzieci;</p> <p>4) dopuszczenie lokalizacji:</p> <p>a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;</p> <p>b) dojeżdż, dojazdów oraz parkingów;</p> <p>5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;</p> <p>6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>8) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m;</p> <p>9) geometria dachów: dowolne;</p> <p>10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 2500 m²;</p> <p>11) zasady wydzielenia nowych działek budowlanych, ustalone w planie nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej</p>			
--	---	---	--	--	--

	<p>oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.</p> <p>7. Dla terenów 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) utrzymanie leśnej funkcji terenu; 2) dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych; 3) zakaz zabudowy; 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych; 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów oraz ścieżek pieszych, rowerowych i ścieżek pieszko-rowerowych; 7) na terenach 1ZL, 2ZL i 3ZL dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia o wysokości nie mniejszej niż 2,5 m w granicy z działką o nr ewid. 385. 			
<p>2.2 Należy wprowadzić zmiany w studium tak, aby m.p.zp był zgodny z nim i jednocześnie zaczął stanowić akt prawny w pełni zgodny z prawem i nie podlegał zaskarżeniu, co będzie skutkowało jego unieważnieniem.</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów:</p> <p>...</p> <p>4) teren usług turystycznych, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UT/US;</p> <p>...</p> <p>6) tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL;</p>	-	X	
<p>Uzasadnienie wnioskodawcy do ww. złożonych uwag:</p> <p>Analizując projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Suchy Las a wymieniony projektem. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las stanowiącego załącznik nr 2 do Uchwały nr XXIII/245/16 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 października 2016 roku przystań na brzegu rzeki Warty jest umiejscowiona na działce nr 50/4. Zależność mowiąca o tym, że studium jest wiążące dla gminy podczas opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wynika z zapisów art. 20 ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w którym mowa, że miejscowe plany nie mogą naruszać ustaleni studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym mowa, że miejscowe plany nie mogą mieć więcej miejsca. Przystań planowana od wieki lat jest niezwykle istotnym elementem wyżej wymienionego planu. Mieszkańcy Biedruska wraz z radnymi poszczególnych kadencji i Przewodniczącymi zabiegali i czynili starania, żeby przystań powstała i nie wyobrażamy sobie sytuacji, żeby pominąć ją w obecnym procedowaniu. Mając na uwadze przede wszystkim aspekty prawne i dobro</p>				

<p>mieszkańców należy wprowadzić zmiany w studium tak, aby mpzp był zgodny z nim i jednocześnie zaczął stanowić akt prawny w pełni zgodny z prawem i nie podlegał zaskarżeniu, co będzie skutkowało jego unieważnieniem.</p> <p>Oczywiście zdajemy sobie sprawę, że istnieje też możliwość dopasowania mpzp do obowiązującego studium jednak w takiej sytuacji Prognoza Oddziaływania na Środowisko będzie niezgodna i należy powtórnie ją wykonać w związku ze zmianami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Wydaje nam się oczywiste, że optymalnym rozwiązaniem uwzględniającym podstawy prawne i dobro mieszkańców jest wprowadzenie zmian w studium w momencie, kiedy zostanie ono wyłożone do konsultacji społecznych w związku z obszarem w Złotnikach. Zwracamy się z prośbą o stanowisko w powyższej sprawie.</p> <p>Wnioskuję o wyłączenie działek o nr ewid. 52/6 i 52/10 (obręb Biedrusko), gm. Suchy Las z obszaru opracowania ww. miejscowego planu.</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów:</p> <p>... 3) teren usług sportu i rekreacji w zieleni krajobrazowej, oznaczony symbolem US/ZK; ... 7) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D;</p>	<p>X</p>	<p>-</p>	<p>X</p>	<p>Uwaga złożona dwa razy 5 sierpnia 2020 r. i 10 sierpnia 2020 r.</p>
<p>3.</p>	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony powyżej nie ma oparcia w obecnej sytuacji mieszkaniowej i nie ma na celu zrównowazonego rozwoju naszej miejscowości, tj. Biedruska, w związku z tym powinien zostać zmieniony. Powinien mieć na celu ochronę przyrody, a także stworzenie przestrzeni do wypoczynku.</p> <p>Uzasadnienie: Ostatnie lata w Biedrusko mogłyby się zdawać przyniosły dynamiczny rozwój miejscowości. Nic bardziej mylnego. Jeśli porównać jakość życia w Biedrusku dziś i 10 lat temu, to mamy przepaść. Biedrusko traci swój zielony charakter, przybywa koszarów architektonicznych, a zwiększona liczba mieszkańców oznacza:</p> <p>1. Przepelnioną szkołę, która z miejsca bardzo przyjaznego stała się miejscem nieustających konfliktów o mniejszej lub większej skali; 2. Utrudniony dostęp do opieki zdrowotnej - zarejestrowanie wizyty w przychodni to często nie lada wyczyn; 3. Korki i brak miejsc parkingowych - nowi mieszkańcy to nowe pojazdy; 4. Ograniczenie dostępu do wspólnych terenów - jak choćby próba zawłaszczenia stawu.</p> <p>Niestety korzyści, które pojawiają się wraz ze</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN; 3) teren usług sportu i rekreacji w zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami US/ZK; 4) teren usług turystycznych, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UT/US; 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS i 4ZK/WS; 6) tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL; 7) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D; 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KD-W i 2KD-W; 9) teren drogi wewnętrznej pieszo-</p>	<p>-</p>	<p>X</p>	<p>Uwaga złożona dwa razy 5 sierpnia 2020 r. i 10 sierpnia 2020 r.</p>

	<p>zwiększeniem liczby mieszkańców są znikome i raczej mają charakter spoteczny. Dotychczasowe problemy Biedruska pozostają aktualne: nadmierna wycinka drzew, duża ilość śmieci, trudności z utrzymaniem biznesu, brak bezpośredniego połączenia komunikacyjnego z Suchym Lasem, czy wreszcie sznur aut ciągnący przez Biedrusko o poranku i popołudniu z istotną grupą kierowców nie przestrzegających zasad ruchu drogowego.</p> <p>Wprowadziłam się do miasteczka zielonego, pełnego życzyliwych ludzi, ze swoimi problemami ale i ogromnym potencjałem rozwoju. Kolejne lata przynoszą widok powalonych drzew i wylanego betonu. Ostatni koszar architektoniczny w „centrum” Biedruska ta najlepszy dowód na to, że już najwyższy czas wstrzymać rozbudowę naszej miejscowości.</p>				<p>rowerowej, oznaczony symbolem KDWx.</p>
<p>5.1</p> <p>Uwaga do oznaczenia na planie 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS (tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych środowiskowych)</p> <p>W dokumencie PLH3000001 przygotowanym przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska, początkowo w lipcu 2002 roku, a ostatnio zaktualizowanego w listopadzie 2019 roku, obowiązującego zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z 13 marca 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Biedrusko, mimo iż projekt mpzp nie zakłada ingerencji w obszar Natura 2000 to dokument wymienia obszary, które występują w obrębie/dolinie Rowu Północnego. Z uwagi, że nie jest dokładne sprecyzowanie położenie konkretnych siedlisk wskazanym jest aby oznaczenia na planie 1ZK/WS, 2ZK/WS i 3ZK/WS poddane zostały ekspertyzom GDOŚ i w przypadku stwierdzenia siedlisk chronionych gatunków w tym miejscu, zmienić plan, aby nie ingerować w ten teren. Chodzi m.in. o łąki trzęślicowe (Molinion), który jest zagrożony wymarciem w regionie i w Polsce; jak również o Arrhenatherion Elatioris, które zlokalizowane są wzdłuż Rowu Północnego. W tej sprawie planuje</p>	<p>-</p>	<p>X</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów:</p> <p>... 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych środowiskowych, oznaczone symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS i 3ZK/WS.</p>	<p>Uwaga złożona dwa razy w dniu 15 sierpnia 2020 r. (e-mail i epuap).</p>	

<p>również złożenie pisma do GDOŚ.</p>																		
<p>5.2 Uwaga do oznaczenia na planie MW Należy zachować naturalny stan tzw. "Górki Przybyłaka". Jest to teren o wyjątkowo trudnym ukształtowaniu terenu i bardzo gęstym zadrzewieniu. Próba wzniesienia zabudowy wielorodzinnej, kilku kondygnacyjnej na tym obszarze doprowadzi do wcięcia się w skarpe, co przyczyni się do zniszczenia systemów korzeniowych wielu drzew, zwłaszcza tych, w przypadku których inwestor nie wystąpi o wycinkę. Zmniejszenie skarpy to także obniżenie wód gruntowych co doprowadzi do uschnięcia młodszych drzew. Proponuje się aby teren ten pozostał zielony.</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;</p>	<p>-</p>	<p>X</p>															<p>Uwaga złożona dwa razy w dniu 15 sierpnia 2020 r. (e-mail i epuap).</p>
<p>5.3 Tym samym zmian należy dokonać także w sprawie dróg oznaczonych IKDW, KDWx - drogi te są zbędne w przypadku zachowania terenu oznaczonego MW jako teren zielony.</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem IKDW; 9) teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KDWx.</p>	<p>-</p>	<p>X</p>															<p>Uwaga złożona dwa razy w dniu 15 sierpnia 2020 r. (e-mail i epuap).</p>
<p>5.4 Teren ten /wskazany w uwadze nr 5.2./ powinien zostać zagospodarowany przez Gminę i udostępniony dla mieszkańców jako zorganizowany teren leśny. Obecnie na terenie Biedruska nie ma takiego obszaru.</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;</p>	<p>-</p>	<p>X</p>															<p>Uwaga złożona dwa razy w dniu 15 sierpnia 2020 r. (e-mail i epuap).</p>
<p>5.5 W toku analizy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las i mpzp dla wskazanego oznaczenia zachodzi niezgodność. Na mpzp przystań przy brzegu Warty zlokalizowano na działce 50/5, natomiast w Studium pojawia się ona na działce 50/4. W myśl obowiązujących przepisów mpzp nie powinny naruszać Studium. Orzekł to ostatnio min. Naczelny Sąd Administracyjny 19 lutego 2019 r. (II OSK 370/18), gdzie należy wskazać, że "bez wątplenia ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 4) teren usług turystycznych, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UT/US; ... 6) tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL; § 8 ust. 5 Dla terenu UT/US ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz</p>	<p>-</p>	<p>X</p>															<p>Uwaga złożona dwa razy w dniu 15 sierpnia 2020 r. (e-mail i epuap).</p>

przy sporządzaniu planów miejscowych".

wskaźniki zagospodarowania:
1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z usługami turystycznymi oraz sportowo – rekreacyjnymi, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w §9,
2) dopuszczenie lokalizacji przystanku wodnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj. budynku na sprzęt wodny, budynku gospodarczo – garażowego;
3) dopuszczenie lokalizacji budowli oraz urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, w tym: boisk, placów zabaw dla dzieci;
4) dopuszczenie lokalizacji:
a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
b) dojazdów oraz parkingów;
5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
6) maksymalną powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej;
7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej;
8) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m;
9) geometria dachów: dowolne;
10) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 2500 m²;
11) zasady wydzielenia nowych działek budowlanych, ustalone w planie nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

<p>5.6 Na planie umieszczono zewidencjonowane stanowiska archeologiczne. Niejednokrotnie podkreślano wyjątkowe walory ekologiczne rejonu Rowu Północnego. Przesłanki te umożliwiają Radzie Gminy uchwalenie, na wskazanym obszarze, Parku kulturowego, który zgodnie z Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami jest jedną z form ochrony zabytków w Polsce. Zgodnie z tymi wytycznymi, gdyby Rada podjęła uchwałę o utworzeniu Parku kulturowego na obszarze Rowu Północnego, wówczas jakiegokolwiek inwestycji na tym obszarze nie mogłyby być zrealizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Utworzenie Parku jest jednoznaczne, że dla wszelkich inwestycji na tym obszarze musi istnieć mpzp. W związku ze stwierdzonymi i zewidencjonowanymi stanowiskami archeologicznymi zachodzi przesłanka m.in. do zasięgnięcia opinii na temat tych obszarów od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.</p>	<p>ust. 7. Dla terenów 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: 1) utrzymanie leśnej funkcji terenu; 2) dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych; 3) zakaz zabudowy; 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracyjnych; 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów oraz ścieżek pieszych, rowerowych i ścieżek pieszo-rowerowych; 7) na terenach 1ZL, 2ZL i 3ZL dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia o wysokości nie mniejszej niż 2,5 m w granicy z działką o nr ewid. 385.</p>	<p>-</p>	<p>X</p>		
	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN; 3) teren usług sportu i rekreacji w zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami US/ZK; 4) teren usług turystycznych, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UT/US; 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS i 4ZK/WS; 6) tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL; 7) tereny dróg publicznych, klasy</p>				<p>Uwaga złożona dwa razy w dniu 15 sierpnia 2020 r. (e-mail i epuap).</p>

	<p>Proponuje, aby plan zmienić w taki sposób, aby inwestycje nie były prowadzone na obszarze wskazanych stanowisk, zwłaszcza na tych o szczególnym znaczeniu historycznym. Tereny te powinny zachować swój pierwotny charakter.</p>	<p>dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D; 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW; 9) teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KDWx.</p> <p>§ 6 W zakresie terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się: 1) nakaz ochrony stanowisk zewidencjonowanych archeologicznych AZP 49-28/7, AZP 49-28/8, AZP 49-28/9 zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej; 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej; 3) nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, na terenach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej.</p> <p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;</p>						<p>Uwaga złożona dwa razy 18 sierpnia 2020 r. i 19 sierpnia 2020 r.</p>
6.	<p>W związku z dyskusją o zagospodarowaniu terenu wokół mojej posesji chciałbym przypomnieć, że hoduje zwierzęta gospodarskie. Znając życie, bliska lokalizacja budynków mieszkalnych będzie potęgować konflikt typu pianie koguta, smród</p>					X		

	<p>obornika czy poządlenie przez pszczoły. Dlatego nie zgadzam się na bliską lokalizację budynków. Uważam, że inwestora nie obchodzą późniejsze skutki zabudowy. Jego celem jest wybudować, skasować a problem zostawić gminie.</p>	
<p>7.1 cały obszar powinien być przeznaczony na teren zielony</p>	<p>2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN;</p> <p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN; 3) teren usług sportu i rekreacji w zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami US/ZK; 4) teren usług turystycznych, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UT/US; 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS i 4ZK/WS; 6) tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL; 7) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D; 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW; 9) teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KDWx.</p>	<p>-</p>
<p>7.2 dopuszczyć jedynie zabudowę jednorodzinna;</p>	<p>j.w.</p>	<p>-</p>
<p>7.3 w obszarze rowu północnego wytyczyć ścieżkę widokową do mariny;</p>	<p>Brak takiego zapisu.</p>	<p>-</p>
<p>7.4 w żadnym wypadku nie pozwolić na wycinkę</p>	<p>Brak takiego zapisu.</p>	<p>-</p>

<p>drzew.</p>					
<p>8.1 należy teren omawiany w MPZP w całości przeznaczyć na tereny zielone, ewentualnie na sport i rekreację.</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN; 3) teren usług sportu i rekreacji w zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami US/ZK; 4) teren usług turystycznych, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UT/US; 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS i 4ZK/WS; 6) tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL; 7) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D; 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW; 9) teren drogi wewnętrznej pieszo- rowerowej, oznaczony symbolem KDWx.</p>	-	X		
<p>8.2 MW przeznaczyć na tereny zielone;</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;</p>	-	X		
<p>8.3 (i/lub) MN 1, 2, 3 przeznaczyć na tereny zielone;</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN,</p>	-	X		

8.4 (i/lub) zamiast zabudowy wielorodzinnej zaplanować zabudowę jednorodzinną wolnostojącą;	5MN i 6MN;	-				
8.5 (i/lub) zamiast zabudowy wielorodzinnej zaplanować zabudowę bliźniaczą;	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN;	-			X	
8.6 zaplanowanie i wykonanie w pierwszej kolejności pieszej ścieżki widokowej wzdłuż Rowu Północnego, która połączy osiedla i umożliwi wygodne dojście do rzeki (planowanej mariny).	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN;	-			X	
8.6 (i/lub) zamiast zabudowy wielorodzinnej zaplanować zabudowę bliźniaczą;	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 4) teren usług turystycznych, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UT/US; 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS i 4ZK/WS, 6) tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL; 7) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D; 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW;	-			X	
<p>Uzasadnienie wnioskodawcy do ww. złożonych uwag:</p> <p>Jestem zaniepokojona pomysłami na rozwój Biedruska i w ramach konsultacji społecznych chciałabym się nimi podzielić. W pierwszej kolejności, przede wszystkim z racji moich osobistych przekonań, nie tyle już nawet zwracam uwagę czy sugeruję, ile - nie chcę, proszę i żądam, aby uniemożliwić kolejne przetrzebienie drzewostanu w naszej miejscowości. Zachowanie drzew jest ważne w kontekście czystości powietrza, produkcji tlenu itd. ale przede wszystkim ze względu na gospodarkę wodną w regionie, w Polsce, na świecie. Wszelkie próby zatrzymania wody w momencie, kiedy susza hydrologiczna w Polsce rozwija się w najlepsze i zbiera już pierwsze żniwa są godne</p>						

<p>pochwaly ale de facto nie mają większego znaczenia w szerokim kontekście (nawiązując tu oczywiście do małej retencji w postaci wybetonowanych oczek wodnych). Zupełnie jednak inaczej wygląda ta kwestia w takiej skali, jaka wynika z MPZP.</p> <p>Kilka zdań wyżej napisałam, że mój protest i obawy wynikają z moich przekonań. Muszę jednak to doprecyzować; to nie są przekonania. To rzetelna naukowa wiedza i ewentualnie kwestia świadomości (bądź nie), że planeta jaką znamy - górnolotnie, acz prawdziwie mówiąc umiera, a niszczenie jej ekosystemu i marnotrawienie zasobów nikomu z nas po prostu nie powinno nawet przejść przez myśl! To najważniejsze zagadnienie, z jakim musimy się zmierzyć i największa Państwa odpowiedzialność.</p> <p>Aby nie być gołosłowną, pozwolę sobie Państwa odesłać do portalu https://naukaoklimacie.pl lub zaprosić nad biedrusiański Zalew (Błękitny Staw), którego obecny wygląd jest wręcz podręcznikową prezentacją zagadnienia, o którym wspominałam.</p> <p>Następna nurtująca mnie sprawa jest chaotyczność zabudowy, która staje się olbrzymią bolączką naszej miejscowości. Doskonale wiem, że opracowany IVPZ1 ma być właśnie lekiem na całe zło ale jak wynika z przedstawionych propozycji - bynajmniej nim nie jest. Sposób działania samorządów, tryby wprowadzania uchwał itd. jest mi zupełnie obcy, proszę więc o wyrozumiałość dla mojego prostego języka i równie nieskomplikowanego myślenia o omawianym temacie, niemniej wg mnie ważne jest, aby w pierwszej kolejności zapewnić aktualnym mieszkańcom sensowną infrastrukturę: przedszkole, które pomieści wszystkie chętnie dzieci, przychodnię, gdzie rejestrująca się o godz. 8.00 nie kończy się o 8.15 z braku miejsc itd. oraz - najważniejsze - piękny i funkcjonalny rynek/centrum, gdzie znajdzie się miejsce na małe sklepy, lokalne usługi, miejsca parkingowe, funkcje reprezentacyjne i rekreacyjne. Dzięki temu w końcu rozwinię się ikanka miastotwórcza i zawiąże się bardziej skonsolidowana lokalna społeczność (w tej chwili podzielona na poszczególne osiedla).</p> <p>Na to wszystko potrzebne jest miejsce w centrum Biedruska i to ten obszar musi być rozwijany w pierwszej kolejności. Następne osiedle oddzielone drogą i właściwie stanowiące zamknięty byt powinno powstać w drugiej (trzeciej?) kolejności.</p> <p>Być może moje dywagacje to jedynie mrzonki ale kiedy kupowałam tu 9 lat temu mieszkanie (wcześniej 2 lata wynajmowałam), lokalny deweloper prezentował wówczas koncepcję zagospodarowania terenu pomiędzy rondem a parkiem. I jeżeli ten sam deweloper może w umowie ze mną zastrzec, jaki kolor ma mieć moja elewacja, to zakładam, że podobnie szczegółowa umowa mogłaby uregulować nie tylko zakres ale także kolejność inwestycji, jakie powinny się toczyć w Biedrusku.</p> <p>Uważam, że mając określony cel, zawsze znajdzie się metoda, a - stety, niestety - polskie ustawodawstwo daje tyle możliwości wybiórczego czy elastycznego traktowania przepisów, że jeżeli inwestor ma możliwość nakładania na kupujących konkretnych obostrzeń i zastrzeżenia wysokich kar, to również dobrze podejdzie może realizować gmina.</p> <p>Argumenty o tym, że przecież Studium jest już uchwalone i przeznaczenie terenów jest takie a nie inne także uważam w tym kontekście za nieistotne. Zarówno Studium jak i MPZP ma służyć mieszkańcom i -jeśli jest taka konieczność - musi być poddane korekcie.</p> <p>Zdając też sobie sprawę, że jednym z celów, jakie plan ma zrealizować jest nadanie ram prawnych ewentualnym inwestycjom, chciałabym jednak zwrócić Państwa uwagę na to, że opieranie ewentualnych planów inwestycyjnych o Warunki Zabudowy jest znacznie bardziej ryzykowne niż tworzenie projektu w ramach IYWZP. Wszak wz-tkę organ administracyjny może wydawać w nieskończoność, co w tej konkretnej sytuacji mogłoby być spójne z interesami mieszkańców i dałoby czas na dopasowanie Studium do nowej rzeczywistości.</p> <p>Korzystając z okazji, pozwolę sobie wspomnieć o jeszcze jednym zjawisku, które utrudnia mieszkańcom życie, a mianowicie o przerażająco niskiej przepustowości drogi do Poznania. Już w tej chwili w godzinach porannych i popołudniowych tworzą się ogromne korki (od Bolechowa a nawet od obwodnicy Murowanej Gośliny aż do Poznania). Bez choćby próby rozwiązania problemów komunikacyjnych zrównoważony rozwój miejscowości jest niemożliwy a należy mieć na uwadze, że toczące się inwestycje budowlane w Bolechowie, Murowanej Goślinie czy nawet w Łopuchowie także przyczynią się do większego natężenia ruchu i w rezultacie obciążą nas.</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów:</p> <p>1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;</p> <p>2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN;</p> <p>... 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS i 4ZK/WS;</p> <p>...</p>	<p>X</p>
<p>9.1 wnoszę o zachowanie jak największej powierzchni jako zalesiona na działce 52/8;</p>		

	<p>7) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D;</p> <p>8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW;</p> <p>9) teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KDWx.</p>				
<p>9.2 wnoszę o pozostawienie co najmniej obszaru działki 52/8 w części od Rowu Północnego wraz z jego korytem do granicy z działką 52/6 jako teren zalesiony bez możliwości zabudowy;</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów:</p> <p>1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;</p> <p>... 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS i 4ZK/WS;</p> <p>... 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW;</p> <p>9) teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KDWx.</p>	-	X		
<p>9.3 wnoszę, aby Gmina podjęła próbę odkupienia części działki 52/8 w granicach od Rowu Północnego wraz z nim do granic działki 52/6;</p>	<p>j.w.</p>	-	X		
<p>Uzasadnienie wnioskodawcy do ww. uwag:</p> <p>Przedstawione j wskazania w zakresie terenów zieleni do mpz Biedrusko —rejon Rowu Północnego, to tylko niewielka część wszystkich możliwych uwag o podobnym wydźwięku dla tego terenu. Ze względu na ograniczony czas, a także brak dostępnych ekspertyz z zakresu inwentaryzacji drzew, ekspertyz ornitologicznych, chiropterologicznych czy stanowisk łęgowych płazów, które poprzez obecność cieków wodnych na pewno na tym terenie występują uwagi środowiskowe muszą mieć charakter ogólny. Brak opinii dendrologicznej dla omawianego terenu nie pozwala w pełni i systemowo potraktować poszczególne części terenu jako potencjalnych pomników przyrody. Teren objęty w mpz z możliwością zabudowy mieszkaniowej stanowi obecnie ok 7 ha lasu. W dobie zmian klimatu nasilać się będą fale upałów, okresów suszy czy występowania deszczy nawalnych. Tereny zielone stanowią podstawowy element adaptacji łagodzący takie niekorzystne zjawiska pogodowe głównie poprzez znacznie większą retencję wody, schładzanie otoczenia czy oczyszczanie powietrza. Dlatego tak niezwykle ważne są obszary zielone i ochrona ich. Zmiany klimatu to także utrata bioróżnorodności. Tutaj również zachowanie jak największej liczby obszarów z zielenią nieurządzoną, korytarzy ekologicznych renaturalizacja dolin strumieni są kluczowe. Konieczność ochrony obszarów zielonych wynika również ze wzrastającej wśród mieszkańców potrzeby bliskości przyrody. Coraz częściej podkreśla się, że dla zachowania dobrego stanu psychicznego i fizycznego, a tym samym zdrowia, bliskiego otoczenia jest niezbędne. Wskazują na to liczne badania, ale i sami mieszkańcy to zauważają. Prawie każdy chce mieszkać w otoczeniu zieleni, gdyż to zapewnia psychiczny i fizyczny dobrostan. Wnoszę o zachowanie w związku z powyższymi argumentami jak największej powierzchni jako zalesiona na działce 52/8 — obecny projekt dopuszczający taką ilość zabudowy jest nie do zaakceptowania, towarzysząca mu wycinka drzew, zniszczenie siedlisk, zmiany w poziomie gruntu będzie stratą w rozumieniu ekologicznym nie mająca szans na rekompensatę. Zmiana tak dużego obszaru z obszaru zalesionego na betonowy będzie miała negatywny wpływ zarówno na ekosystem tamtego obszaru jak również na komfort życia mieszkańców. Wnoszę o pozostawienie co najmniej obszaru działki 52/8 w części od Rowu Północnego wraz z jego</p>					

<p>korytem do granicy z działką 52/6 jako teren zalesiony bez możliwości zabudowy. Żeby mieć pewność, że teren ten nie zostanie zabudowany, a właściciel terenu nie skorzysta z zapisu w specyfikacji mieszkaniowej mówiącego, że na terenach powojkowych (którym jest w/w teren) można budować wbrew studium, wnoszę aby Gmina podjęła próbę odkupienia części działki 52/8 w granicach od Rowu Północnego wraz z nim do granic działki 52/6. Zachowanie tego obszaru w niezmiennym stanie pozwoli na zachowanie chociaż części bioróżnorodności, siedlisk przyrodniczych i korytary ekologicznych. Pozwoli również na zachowanie ukształtowania terenu, da mieszkańcom Biedruska przestrzeń zieloną, zachowa drzewostan pośród którego znajdują się dzikie zwierzęta mogące być pomnikami przyrody. Będzie niwelował negatywne skutki zmian klimatu poprzez retencje wody, ochładzanie i oczyszczanie powietrza. Rozwój Biedruska pod względem ilości zabudowy w ostatnich latach jest bardzo ekspansywny, obecnie terenów zielonych, z których mogą korzystać mieszkańcy jest niezwykle mało. Zabezpieczenie przez Gminę tego obszaru chociaż w niewielkim stopniu pozwoli zapewnić mieszkańcom możliwość korzystania z bliskości przyrody. Zachowanie w/w obszaru pozwoli też na stworzenie obszaru buforowego między planowaną zabudową a terenem wojskowym, a także stworzy bezpieczną odległość między zabudowaniami a omentarzem, który wymaga wokół czystszy i spokojnego terenu, które powyższe rozwiązanie zapewnią.</p>	<p>10.1 Dla terenu UT/US czyli obszaru Natura 2000, na którym planowana jest przystanek wodna mppz przyjmuje między innymi „lokalizację obiektów budowlanych związanych z usługami turystycznymi oraz sportowo-rekreacyjnymi” „wysokość budynków nie więcej niż 9,0m.” Obszar Natura 2000 jest wyjątkowym terenem pod względem ekologicznym, stanowi siedliska gatunków chronionych, korytary ekologicznych i tworzy wyjątkowy ekosystem. Każda ingerencja w ten obszar jest ze szkodą dla środowiska i należy zrobić wszystko, żeby zminimalizować straty ekologiczne na w/w terenie. Dlatego wnoszę o doprecyzowanie przytoczonego zapisu w mppz. W obecnym brzmieniu i obowiązujących definicjach zezwala on na budowę obiektów turystycznych zbiorowego zakwaterowania np. hoteli, pensjonatów itp. Określenie wysokości budynków bez określenia ilości kondygnacji zezwala na trzy kondygnacje. Zapisy nie chronią cennego przyrodniczo obszaru. Wnoszę o zmianę powyższych zapisów na: • Dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych związanych ze sportem i rekreacją (placów zabaw, boisk zewnętrznych itp.)</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 4) teren usług turystycznych, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UT/US; § 8 ust. 5 Dla terenu UT/US ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z usługami turystycznymi oraz sportowo – rekreacyjnymi, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w §9; 2) dopuszczenie lokalizacji przystanku wodnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, tj. budynku na sprzęt wodny, budynku gospodarczo-garażowego; 3) dopuszczenie lokalizacji budowli i rekreacji, w tym: boisk, placów zabaw dla dzieci; 4) dopuszczenie lokalizacji: a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; b) dojeżdż, dojazdów oraz parkingów; 5) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej; 6) maksymalna powierzchnię zabudowy – 15% powierzchni działki</p>	<p>-</p>	<p>X</p>	
---	--	--	----------	----------	--

	<p>budowlanej;</p> <p>7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 60% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>8) wysokość budynków nie więcej niż 9,0 m;</p> <p>9) geometria dachów: dachy dowolne;</p> <p>10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500 m²;</p> <p>11) zasady wydzielenia nowych działek budowlanych, ustalone w planie nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.</p>						
10.2	wysokość budynków nie więcej niż 6,0 m;				X		
10.3	ilość kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 1;				X		
11.1	na terenie działki o nr ewidencyjnym 52/8 zasadne jest wyznaczenie terenu Zieleni Publicznej pod kątem budowy Placu Zabaw;	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów:	1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;	2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN;	...	5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS i 4ZK/WS;	...
11.					7) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami IKD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D;	8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami IKDW i 2KDW;	9) teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem

	KDwx.					
11.2	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;</p>	-	X			
11.3	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW;</p>	-	X			
12.1	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenu: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;</p>	-	X			
12.2	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW;</p>	-	X			
12.	<p>Uzasadnienie wnioskodawcy do ww. uwag: Wnoszę uwagę dotyczącą działki 52/8 oznaczonej symbolem MW. Działka ta powinna w całości zostać terenem leśnym, czyli oznaczyć symbolem ZL. Jednocześnie z zakazem wycinki drzew. Droga oznaczona 1KDW powinna też zostać oznaczona symbolem ZL.</p>					
13.	<p>Wnoszę uwagę dotyczącą terenu oznaczonego jako MW na działce nr 52/8. Ów teren ten powinien zostać pokryty całościowo oznaczeniem ZL (tereny lasów), gdzie nie będzie możliwości wycięcia drzew.</p>	-	X			Uwaga złożona dwa razy w dniu 18 sierpnia 2020 r.
13.2	<p>§ 3 Ustala się następujące</p>	-	X			Uwaga złożona dwa razy

<p>Z uwagi na powyższe droga IKDW na północ od Rowu Północnego także powinna zostać uchwalona jako ZL.</p>	<p>przeznaczenie terenów: ... 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami IKDW i 2KDW;</p>					<p>w dniu 18 sierpnia 2020 r.</p>
<p>Uzasadnienie wnioskodawcy do uwag: Na aktualnych mapach z widocznym zalesieniem, widać, że jest to (MW i IKDW) teren pełen drzew. Na mapach z lat ubiegłych także jest to widoczne. Będąc świadomym społeczeństwem musimy chronić las rosnący w tym miejscu od dziesiątek lat. Dla dobra przyszłych i obecnych mieszkańców, warto pozostawić ten obszar jako tereny lasów, gdyż jeśli zatwierdzona zostanie propozycja bez tej zmiany, to będzie w okolicy brakowało takiego miejsca, z takim drzewostanem. Teren ten aktualnie jest schronieniem dla wielu ptaków, nietoperzy, a także jeleniowatych ssaków. Występują także gatunki chronione jak Kos (Turdus merula), Dzięcioł czarny (Dryocopus martius) czy drapieżne z rodziny jastrzębiowatych, Rosną tam okazałe dęby i drzewostan liściasty.</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenu: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;</p>	-	X			<p>Uwaga złożona dwa razy w dniu 18 sierpnia 2020 r.</p>
<p>14.2 Z uwagi na powyższe droga IKDW na północ od Rowu Północnego także powinna zostać uchwalona jako „strefa zieleni”.</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami IKDW i 2KDW;</p>	-	X			<p>Uwaga złożona dwa razy w dniu 18 sierpnia 2020 r.</p>
<p>Uzasadnienie wnioskodawcy do uwag: Oceniając stan faktyczny jest to (MW i IKDW) aktualnie strefa zieleni. Rosnie tam od wielu lat las co pokazują także mapy i zdjęcia satelitarne. Dla dobra przyszłych i obecnych mieszkańców, warto pozostawić ten obszar jako strefa zieleni, gdyż jeśli zatwierdzona zostanie propozycja bez tej zmiany, to będzie w okolicy brakowało takiego miejsca do wypoczynku, z takim drzewostanem. Teren ten aktualnie jest schronieniem dla wielu ptaków, nietoperzy, a także jeleniowatych ssaków. Występują także gatunki chronione jak: Kos (Turdus merula), Dzięcioł czarny (Dryocopus martius) czy drapieżne z rodziny jastrzębiowatych. Rosną tam okazałe dęby i drzewostan liściasty, który wraz z wymienioną wcześniej fauną należy ochronić przed zniszczeniem.</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS i 4ZK/WS;</p>	-	X			<p>Uwaga złożona dwa razy w dniu 18 sierpnia 2020 r.</p>
<p>15. Wnoszę uwagę dotyczącą terenu oznaczonego jako 3ZK/WS i 3MN, gdzie 3ZK/WS powinien zostać dwukrotnie poszerzony na długości graniczącej z US/ZK, o północną część 3MN; lub we wspomnianej długości powinien mieć 30m szerokości. Uzasadnienie: Uwagę argumentuję tym, iż działka US/ZK jest terenem wojskowym. gdzie zawsze możliwe będzie korzystanie z tego terenu w sposób skutkujący wytworzeniem hałasu, który zakłóci komfort psychiczny nowych mieszkańców. Szerszy teren 3ZK/WS oznacza lepszy bufor, czyli naturalną ścianę wygłuszającą, którą stworzą rosnące tam drzewa i nowe nasadzenia. Aby utworzyć „leśną ścianę</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN; 3) teren usług sportu i rekreacji w zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami US/ZK;</p>	-	X			<p>Uwaga złożona dwa razy w dniu 18 sierpnia 2020 r.</p>

<p>akustyczną" potrzebny jest pas minimum 30 metrów i rosnące tam aktualnie drzewa. Nakaz dopuszczalnych poziomów hałasu wprowadza §5 uchwały. Nie dokonując powyższej zmiany, istnieje ryzyko sprzeczności stanu faktycznego z podjętą uchwałą.</p> <p>Wnoszę uwagę dotyczącą terenu oznaczonego jako 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN. W § 8, pkt 2 i 3, określono minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na 30% powierzchni działki budowlanej. Wnoszę uwagę by minimalny zakres zwiększyć do 40%.</p> <p>Uzasadnienie: Według danych dotyczących wskaźników intensywności zabudowy i maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w zakresie 40%, jest całkowicie do spełnienia. Powyższe uzasadnienie potwierdza dodatkowo fakt, iż jest to bardzo bogaty przyrodniczo obszar. a słusności dodają także kierunki ekologiczne mówiące o zwiększaniu obecności przyrody w terenach aglomeracyjnych (np. art. 191 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej).</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów:</p> <p>... 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN;</p> <p>§ 8 ust. 2 Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:</p> <p>... 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>...</p> <p>§ 8 ust. 3 Dla terenów 5MN i 6MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:</p> <p>... 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki budowlanej;</p> <p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów:</p> <p>... 6) tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL;</p> <p>§ 8 ust. 7 Dla terenów 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:</p> <p>... 6) na terenach 1ZL, 2ZL i 3ZL</p>	<p>-</p>	<p>X</p>	<p>-</p>	<p>Uwaga złożona dwa razy w dniu 18 sierpnia 2020 r.</p>
<p>16.</p>	<p>Wnoszę uwagę dotyczącą terenu oznaczonego jako 1ZL, 2ZL i 3ZL. W propozycji uchwały § 8, pkt 7, dopuszcza się lokalizację ogrodzenia o wysokości nie mniejszej niż 2,5 m w granicy z działką o nr ewid. 385. Wnoszę o wykreślenie tego punktu.</p> <p>Uzasadnienie: Uwagę argumentuję tym, iż działki 1ZL, 2ZL i 3ZL należą do Korytarzy Ekologicznych. Jest to bardzo istotne przejście/korytarz dla zwierząt lądowych. Przejście pod mostem gwarantuje zwierzynie bezpieczeństwo i do dnia dzisiejszego droga dla</p>	<p>-</p>	<p>X</p>	<p>-</p>	<p>Uwaga złożona dwa razy w dniu 18 sierpnia 2020 r.</p>

	<p>dzikiej zwierzyny od mostu w Biedrusku, na północ aż po Maniewo, Głębowo i Gołaszyn była otwarta, zgodnie z postanowieniami programu NATURA2000. Więcej o korytarzach ekologicznych: „Poradnik projektowania przejść dla zwierząt i działań ograniczających śmiertelność fauny przy drogach”, Rafał T. Kurek, Warszawa 2010 „Poradnik ochrony płazów” Rafał T. Kurek, Mariusz Rybacki, Marek Sołtyśiak, Bystra 2011 Podgląd istniejących korytarzy ekologicznych: http://geoportal.gov.pl/http://mapa.korytarze.pl</p>	<p>dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia o wysokości nie mniejszej niż 2,5 m w granicy z działką o nr ewid. 385.</p>			
18.	<p>Wnoszę uwagę dotyczącą terenu oznaczonego jako UT/US. W propozycji uchwały § 8 , pkt 5, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z usługami turystycznymi oraz sportowo - rekreacyjnymi, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w §9. Wnoszę o uzupełnienie o frazę, która ściśle określi, iż obiekty budowlane służyc mogą jedynie obsłudze przystani.</p> <p>Uzasadnienie: Treść wyżej wymienionego punktu jest niedoprecyzowana. Np. po spełnieniu warunków w §9 możliwe będzie wybudowanie w tym miejscu ośrodka wypoczynkowego. Z uwagi na to, iż teren ten położony jest w obrębie obszaru chronionego NATURA2000, zapis uchwały powinien być doprecyzowany, a wszelka zabudowa ograniczana do minimum.</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 4) teren usług turystycznych, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UT/US; § 8 ust. 5 Dla terenu UT/US ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z usługami turystycznymi oraz sportowo – rekreacyjnymi, przy uwzględnieniu ustaleń zawartych w §9;</p>	-	X	Uwaga złożona dwa razy w dniu 18 sierpnia 2020 r.
19.	<p>Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia części terenów bezpośrednio przylegających do mojej nieruchomości na ul. Wolności 78 tzn. część, na której znajduje się postawiony przede mnie i moją rodzinę Krzyż oraz teren wokół tego Krzyża („ogród”).</p> <p>Uprzejmie proszę, o przeznaczenie obszaru wokół Krzyża pod tereny zielone i niedopuszczenie, aby ten Krzyż został usunięty.</p> <p>Uzasadnienie: Dzięki przychylności Wojska Krzyż postawiony był już ponad 25 lat temu. Cały teren wokół Krzyża jest zadbane, posadziliam tam liczne rośliny (krzewy, kwiaty). Uważam, że jest on wizytówką Biedruska. Witam i żegna Mieszkańców oraz licznych gości odwiedzających Biedrusko.</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN;</p>	-	X	

	<p>podłożu. Zapełnić inne znaczenia mają o wiele cietisze korzenie włosowe, odpowiadają one za odżywianie drzewa. Korzenie włosowe tworzą gęstą sieć cieńszych od włosa nitki, przez które drzewo pobiera z gleby substancje pokarmowe oraz powietrze. Co ciekawe korzenie te znajdują się niewiele tuż pod powierzchnią gleby (do 15cm) przez co często są narazone na uszkodzenia!</p> <p>Mechaniczne utwardzanie gruntu pod drzewami</p> <p>Utworząc grunt pod drzewem poprzez gromadzenie pod nim materiałów budowlanych, stawianie baraków, kabin wc oraz poprzez poruszanie się pod jego koroną ciężkim sprzętem, powodujemy silne zagęszczenie gleby oraz niszczenie korzeni włosowych. W konsekwencji drzewo nie może już tak łatwo pobierać jakże cennych substancji odżywczych, wody i powietrza. Może to powodować osłabienie drzewa, zwiększoną podatność na choroby, zamieranie. Skutki nie są widoczne od razu.</p> <p>Uzasadnienie 2.</p> <p>Drzewa posiadają bardzo rozbudowany system korzeniowy. Zwykle zasięg najbardziej cennych dla drzewa korzeni określa się jako obszar w rzucie jego korony uwzględniając dodatkowy „zapas” poza nią (poza rzutem korony drzewo może pobierać więcej wody opadowej, dlatego intensywnie rozwija tam sieć najbardziej cennych korzeni). Często jednak w sprzyjających do rozwoju warunkach system sięga jeszcze dalej, więc nie należy tu myśleć i działać schematowo.</p> <p>Wyróżniamy dwa rodzaje korzeni: główne — centralne oraz mniejsze — włosowe. Korzeni głównych jest zwykle kilka, są rozłożone promieniście i mają one większą od pozostałych średnicę, pełnią funkcję zakotwiczenia drzewa w podłożu.</p> <p>Zupełnie inne znaczenia mają o wiele cietisze korzenie włosowe, odpowiadają one za odżywianie drzewa. Korzenie włosowe tworzą gęstą sieć cieńszych od włosa nitki, przez które drzewo pobiera z gleby substancje pokarmowe</p>

<p>oraz powietrze. Co ciekawe korzenie te znajdują się niewiele tuż pod powierzchnią gleby (do 15cm) przez co często są narażone na uszkodzenia!</p> <p>Prace ziemne w obrębie rzutu korony</p> <p>Wykonując prace ziemne w pobliżu pnia drzewa (np. prowadzenie sieci infrastruktury) narażamy drzewo na utratę stabilności, ponieważ prace te często niszczą/przecinają korzenie główne — centralne. Drzewo, którego spora część bryły korzeniowej zostanie odcięta staje się niestabilne i może stanowić zagrożenie. Ponadto odcinamy też te „dobre” wcześniej wspomniane korzenie włosowe. W naturze drzewa same wytwarzają wzmacniające przypory dostosowując się do lokalnych warunków np. silnych jednokierunkowych wiatrów. Gdy czynnikiem jest inwestycja kolidująca z drzewami a zmiany są nagłe i drastyczne — drzewo pozostaje bez szans.</p> <p>Uzasadnienie 3:</p> <p>Wyróżniamy dwa rodzaje korzeni: główne — centralne oraz mniejsze — włosowe. Korzeni głównych jest zwykle kilka, są rozłożone promieniście i mają one większą od pozostałych średnicę, pełnią funkcję zakotwiczenia drzewa w podłożu.</p> <p>Zupełnie inne znaczenia mają o wiele cieńsze korzenie włosowe, odpowiadają one za odżywianie drzewa. Korzenie włosowe tworzą gęstą sieć cieńszych od włosa nitek, przez które drzewo pobiera z gleby substancje pokarmowe oraz powietrze. Co ciekawe korzenie te znajdują się niewiele tuż pod powierzchnią gleby (do 15cm) przez co często są narażone na uszkodzenia!</p> <p>Zabieranie drzewom przestrzeni życiowej.</p> <p>Zabudowując grunt wokół drzewa, np. poprzez budowę dużego parkingu z pozostawieniem pojedynczego drzewa „zabetonowanego” dookoła bez widocznego skrawka ziemi, zabieramy drzewu ceną powierzchnię, w której znajdowały się żywicielskie korzenie, a co gorsza nie zostawiamy mu jut miejsca, aby miało gdzie wytworzyć nowe. Ponadto stosując</p>					
--	--	--	--	--	--

<p>nieprzepuszczalne nawierzchnie zmniejszamy przez to dopływ wody do gleby.</p>	<p>Kiedy inwestor rozpoczyna inwestycję w pobliżu drzew a po kilku latach od jej zakończenia zaczynają one zamierać nikt nie łączy ze sobą tych dwóch sytuacji. Tymczasem dla drzewa, które ucierpiało np. poprzez zagęszczenie gleby lub silną redukcję bryły korzeniowej, proces pogarszania się kondycji zdrowotnej trwa kilka lat i może zakończyć się całkowitym obumarciem. Uzasadnienie 4:</p>	<p>Wyróżniamy dwa rodzaje korzeni: główne — centralne oraz mniejsze — włosowe. Korzeni głównych jest zwykle kilka, są rozłożone promieniście i mają one większą od pozostałych średnicę, pełnią funkcję zakotwiczenia drzewa w podłożu.</p>	<p>Zupełnie inne znaczenia mają o wiele cieńsze korzenie włosowe, odpowiadają one za odżywianie drzewa. Korzenie włosowe tworzą gęstą sieć cieniszych od włosa nitek, przez które drzewo pobiera z gleby substancje pokarmowe oraz powietrze. Co ciekawe korzenie te znajdują się niewiele tuż pod powierzchnią gleby (do 15cm) przez co często są narażone na uszkodzenia!</p>	<p>Budowa parkingów, ścieżek i innych nawierzchni utwardzonych w zbliżeniu do pnia. Tworzenie, w dużym zbliżeniu do pni drzew, utwardzonych miejsc postojowych, chodników, dróg dojazdowych niesie za sobą konsekwencje. Utwardzając grunt pod drzewem powodujemy silne zagęszczenie gleby oraz niszczenie korzeni włosowych.</p>	<p>Kiedy inwestor rozpoczyna inwestycję w pobliżu drzew a po kilku latach od jej zakończenia zaczynają one zamierać nikt nie łączy ze sobą tych dwóch sytuacji. Tymczasem dla drzewa, które ucierpiało np. poprzez zagęszczenie gleby lub silną redukcję bryły korzeniowej, proces pogarszania się kondycji zdrowotnej trwa kilka lat i może zakończyć się całkowitym obumarciem.</p>																																																																	

21.	<p>Wnosimy o całkowite wykluczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nowej zabudowy na obszarze działki 52/8 obręb Biedrusko, oraz wyznaczenie tego obszaru jako obszar zieleni nieurządzonej, ewentualnie częściowo jako obszar zieleni urządzonej.</p> <p>Uzasadnienie do uwagi: Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Biedrusko - rejon Rowu Północnego” wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w cennym przyrodniczo obszarze zieleni, obecnie silnie zadźwżonym, znajdującym się w dolinie Rowu Północnego na działce 52/8 obręb Biedrusko. Obszar ten stanowi część pasa zieleni wzdłuż Rowu Północnego, który funkcjonalnie stanowi przewietrzający klin zieleni i jako taki jest niezwykle ważny dla zachowania wysokiej jakości życia mieszkańców Biedruska. Zarówno dla obecnych mieszkańców, jak i dla przyszłych mieszkańców przeznaczonych już pod zabudowę obszarów na południe i na północ od omawianego terenu.</p> <p>Realizacja zabudowy zgodnie z przedstawionym projektem plami miejscowego bez wątpienia będzie się wiązała z ogromną wycinką drzew, utratą licznych siedlisk chronionych gatunków zwierząt, zmniejszeniem retencji wody (przedmiotowy projekt miejscowego planu nakazuje odprowadzać wody deszczowe do kanalizacji deszczowej), oraz zwiększeniem uciążliwości upałów.</p> <p>W dobie szybko postępujących zmian klimatycznych takie obszary, zieleni stanowią bezcenną wartość zarówno dla przyrody jak i dla ludzi, szczególnie na terenach intensywnie zabudowywanych, które są najbardziej narażone na negatywne efekty zmian klimatu. W kolejnych latach nasilać się będą fale upałów, okresy susz, czy występowanie deszczów nawalnych. Tereny zieleni stanowią podstawowy element adaptacji</p>	-	X	<p>Uwaga złożona dwa razy w dniu 19 sierpnia 2020 r. i w dniu 20 sierpnia 2020 r.</p>
-----	--	---	---	---

	<p>łagodzący takie niekorzystne zjawiska pogodowe. Zmiany klimatu to także utrata różnorodności biologicznej. Doliny cieków wodnych powinny być szczególnie chronione, gdyż ich rola ekosystemowa i bogactwo przyrody są szczególnie cenne. Tym bardziej, że przedmiotowy teren bezpośrednio graniczy z obszarem Natura 2000 „Biedrusko” oraz Obszarem Chronionego Krajobrazu „Biedrusko”.</p> <p>Konieczność ochrony obszarów zieleni wynika również ze wzrastającej wśród mieszkańców potrzeby bliskości przyrody. Coraz częściej podkreśla się, że dla zachowania dobrego stanu psychicznego i fizycznego, a tym samym zdrowia, bliskość obszarów zieleni jest niezmiernie ważna. Wskazują na to liczne badania naukowe, ale i mieszkańcy sami to zauważają. Prawie każdy chce mieszkać w otoczeniu zieleni, gdyż to zapewnia psychiczny i fizyczny dobrostan.</p> <p>Biorąc pod uwagę powyższe argumenty oraz protesty mieszkańców, którzy nie chcą dalszej zabudowy obszarów zieleni w Biedrusku, wnosimy o całkowite wykluczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nowej zabudowy na obszarze działki 52/8 obręb Biedrusko, oraz wyznaczenie tego obszaru jako obszar zieleni nieurządzonej, ewentualnie częściowo jako obszar zieleni urządzonej.</p> <p>Wnoszę o zachowanie terenu oznaczonego jako MW w formie terenów zieleni.</p> <p>Uzasadnienie: Ingerencja inwestycji w teren MW zagraża cennemu środowisku obszar, m.in. korytarzom migracyjnym i siedliskom zwierząt. Spowodować może obniżenie wód gruntowych, co powodować może postępującą degradację tamtejszego ekosystemu, cennego dla mieszkańców Biedruska ze względów przyrodniczych, krajobrazowych i rekreacyjnych.</p>																			
22.	<p>Wnoszę o zachowanie terenu oznaczonego jako MW w formie terenów zieleni.</p> <p>Uzasadnienie: Ingerencja inwestycji w teren MW zagraża cennemu środowisku obszar, m.in. korytarzom migracyjnym i siedliskom zwierząt. Spowodować może obniżenie wód gruntowych, co powodować może postępującą degradację tamtejszego ekosystemu, cennego dla mieszkańców Biedruska ze względów przyrodniczych, krajobrazowych i rekreacyjnych.</p>				-					§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenu: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;					X					
23.	<p>23.1 Dodatkowo pragnę złożyć uwagę, która dotyczy bardziej strategii myślenia o sprawie MPZZ rejonu Rowu Północnego jako nadal otwartej,</p>				-					§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem					X					

<p>nawet po uchwaleniu uchwały. Wnoszę, aby przedstawiciele Gminy jak najszybciej skontaktowali się z inwestorem terenu planowanej zabudowy w celu porozumienia/ustalenia odsprzedaży części terenu.</p>	<p>MW; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN; 3) teren usług sportu i rekreacji w zieleni krajobrazowej, oznaczone symbolami US/ZK; ... 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS i 4ZK/WS; ... 7) tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D; 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW; 9) teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KDWx.</p>			
<p>23.2 Wnoszę by teren ten po zakupie/pozyskaniu przez Gminę, w studium zmienić na tereny leśne, z możliwością utworzenia ścieżki spacerowej/rowerowej wśród drzew, ulokowanej tak by nie potrzebna była wycinka drzewostanu.</p>	<p>j.w.</p>	<p>-</p>	<p>X</p>	
<p>23.3 Uchwalenie terenu MW jako tereny leśne powinno mieć miejsce bez względu na decyzję o zakupie/pozyskaniu działki przez Gminę.</p>	<p>§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenu: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;</p>	<p>-</p>	<p>X</p>	
<p>Uzasadnienie wnioskodawcy do uwag: W toku wszelkich rozmów i publikacji internetowych na temat rejonu Rowu Północnego, pojawiła się także rozmowa z inwestorem. Przedstawiciel inwestora odpowiadając na pytania w artykule eBiedrusko.pl "Korespondencja z deweloperem na temat 'Rejonu Rowu Północnego' (Opublikowano 14 sierpnia 2020) https://ebiedrusko.opiaktualnosci.korespondencja-z-deweloperem-na-temat-rejonu-rowu-polnocnego/ odpowiedział: "Tęki co nie posiadamy oficjalnych informacji na ten temat. Podzielamy jednak zdanie, że gdyby takie plany miały okazać się prawdziwe, odbiłoby się to negatywnie na przestrzeni spacerowej nowego osiedla. Co więcej, nie wykluczamy w takiej sytuacji odrycia rozmowy z Urzędem Gminy w sprawie odsprzedaży działek na której projektowana jest zielen i obszaru oznaczonego jako MW." Zadane inwestorowi pytanie brzmiało: 1. Co uważają Państwo o sytuacji z terenem w MPZP przeznaczonym pod sport i rekreację (tzw. stara strzelnica), gdzie z dużym prawdopodobieństwem wróci on do pełnego wykorzystania przez Wojsko Polskie? Czy nie zmniejsza to jakości życia i przestrzeni spacerowej nowego osiedla? Czy w związku z tym planują Państwo odbyć rozmowę z Urzędem Gminy Suchy Las w</p>				

<p>celu sprzedaży dwóch działek (np. MW i 3MN), aby ta utworzyła tam teren zorganizowanej zieleni? W związku z powyższym konieczne jest podjęcie rozmów z właścicielem terenu w trybie natychmiastowym. Odpowiedni referat z pomocą prawną powinien przeanalizować natomiast, czy bardziej opłacalny dla gminy będzie odkup w zaproponowanej cenie, czy też ewentualne wejście na drogę sądową po uchwaleniu najbardziej zalesionego terenu (MW) jako tereny leśne. Choć zdaję sobie sprawę, że uwaga ta formalnie jest trudna do implementacji, liczę, iż zauważona zostanie sama intencja, a idea po dopracowaniu w urzędzie dalej kontynuowana.</p>	<p>X</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>							
<p>24.1 W §5 treści uchwały usunięcie zapisu pkt 2) Zapis ten uniemożliwi urządzenie miejsc postojowych w formie ażurowych utwardzeń, które zgodnie z przepisami odrębnymi mogą być wliczone do powierzchni biologicznie czynnej przy spełnieniu parametru przepuszczalności. Miejsca organizowane w ten sposób pozwalają na formowanie miejsc z wypełnieniem organicznym w tym np.: trawą, co zmniejsza powierzchnię nieprzepuszczalną i ilość wód opadowych koniecznych do odprowadzenia do kanalizacji deszczowej a jednocześnie pozwala nawadniać teren i retencjonować wody opadowe.</p>	<p>X</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>24.2 W §5 treści uchwały zmianę zapisu pkt 6) pozostawienie oznaczeń terenów zgodnie z rysunkiem Studium Uwarunkowań dla tego obszaru M/U. Pozostawienie tylko wartości MN uniemożliwi w planowanych obiektach lub na terenie inwestycji zorganizowanie jakiegokolwiek zabudowy usługowej typu biuro gabinet lekarski, mały sklep osiedlowy, kiosk, punkt apteczny.</p>	<p>X</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>24.3 W §8 ust. 1 treści uchwały usunięcie zapisu pkt 2) W treści uchwały zaproponowano parametry ograniczające zarówno kubaturę, intensywność czy szerokość obiektów. Przy tak skomplikowanej rzeźbie terenu może być uciążliwe wydzielenie nieruchomości przed uzyskaniem stosownych pozwoleń na budowę. Niemożliwa może okazać się realizacja w przyłączy, dróg dojazdowych czy organizacja miejsc postojowych w takim terenie bezpośrednio do pojedynczej działki budowlanej.</p>	<p>X</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>24.4 W §8 ust. 1 treści uchwały zmianę zapisu pkt 7) Doprecyzowanie zapisów na temat wygrodzenia nieruchomości — brak doprecyzowania</p>	<p>X</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>	<p>-</p>

<p>pkt 2) o „50m² powierzchni użytkowej”.</p>	<p>zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: ... 2) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego w formie wolnostojącej o powierzchni nie większej niż 50 m²;</p>					
<p>24.9 W §8 ust. 8 treści uchwały dodanie zapisu o możliwości budowy miejsc postojowych.</p>	<p>§ 8 ust. 8 Dla terenów 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: 1) lokalizację infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>	-	X			
<p>24.10 W §8 ust. 9 treści uchwały dodanie zapisu o możliwości budowy miejsc postojowych.</p>	<p>§ 8 ust. 9 Dla terenów 1KDW i 2KDW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: 1) lokalizację infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; 2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>	-	X			
<p>24.11 W §10 ust. 1 pkt 3) treści uchwały doprecyzowanie sposobu kształtowania granic lub usunięcia zapisu w całości.</p>	<p>§ 10 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: ... 3) kąt położenia granic działek w</p>	-	X			

<p>24.12 Wskazanie wartości 60-120° przy wytyczaniu granic podziału w treści jest nieprecyzyjne i niezrozumiałe.</p>	<p>stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°</p>	<p>-</p>	<p>X</p>		
<p>24.13 W §11 pkt 3) usunięcie zapisu lub doprecyzowanie na rysunku planu lokalizacji sieci lub stref ochronnych. W treści uchwały nakazuje się zachowania odległości od sieci, których nie wskazano. Nie sposób zachować odległości od infrastruktury wirtualnej lub nieistniejącej. Niezbędnym jest wskazanie stref na załączniku graficznym lub usunięcie zapisu punktu w całości jako bezprzedmiotowy.</p>	<p>j.w.</p> <p>§ 11 W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:</p> <p>... 3) nakaz zachowania strefy bezpiecznej eksploatacji dla naziemnych i podziemnych wojskowych urządzeń teletechnicznych (minimum 0,5 m od obiektów i osi kabli doziemnych), dla której ustala się:</p> <p>a) zakaz zabudowy obiektami trwałymi, nawierzchnią trwałą oraz zakaz nasadzeń drzew i krzewów, b) dopuszczenie skrzyżowań poprzecznych planowanej infrastruktury podziemnej i naziemnej ze strefą bezpiecznej eksploatacji, pod warunkiem wykonania dodatkowych zabezpieczeń lub przebudowy naziemnych i podziemnych wojskowych urządzeń teletechnicznych, c) dopuszczenie zmiany przebiegu strefy bezpiecznej eksploatacji z zachowaniem jej parametrów przy uzgodnionej przebudowie naziemnych i podziemnych wojskowych urządzeń teletechnicznych;</p>	<p>uwaga uwzględniona w części</p>	<p>-</p>		<p>Ad. 24.13 Na rysunku planu wskazano przebieg linii teletechnicznej łączności specjalnej ROA Poznań wraz ze strefą bezpiecznej eksploatacji, w tekście uchwały jest natomiast mowa o strefie bezpiecznej eksploatacji dla naziemnych i podziemnych wojskowych urządzeń teletechnicznych. Tym samym zapis uchwały i legendy rysunku wymaga doprecyzowania i ujednolicenia. Wskazać jednocześnie należy, że przebieg tej infrastruktury i szerokość strefy ochronnej jest wskazana właściwie. Z powyższych względów, uwaga w części została uznana przez Wójta jako zasadna – w części dotyczącej ujednolicenia zapisu tekstu projektu planu z legendą określona na rysunku planu. W pozostałym zakresie – odnośnie wskazania stref na załączniku graficznym lub usunięcia zapisu punktu w całości – uwaga nie została uwzględniona przez Wójta.</p>

<p>24.14</p> <p>W §12 pkt 2) b) doprecyzowanie o jakie usługi i jaką powierzchnię użytkową należy uwzględnić. We wskazanym punkcie określono ilość miejsc postojowych liczonych na powierzchnię użytkową.</p> <p>Z uwagi na charakter terenów usługowych (US) należy przyjąć, że powierzchnię użytkową może stanowić powierzchnia użytkowa budynków jak i obiektów typu strzeżnica czy tor łuczniczy.</p> <p>W przypadku obiektów przestronnych ilość miejsc liczona na każde rozpoczęte 40m² powierzchni będzie niewspółmierna do zapotrzebowania. Z uwagi na powyższe należy doprecyzować zapis i prowadzić informację dotyczącą charakteru powierzchni użytkowej.</p>	<p>§12</p> <p>Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</p> <p>... 2) w zakresie liczby miejsc postojowych w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych na działce budowlanej;</p> <p>... b) w przypadku realizacji usług - min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług.</p>	<p>-</p>	<p>X</p>	<p>Po dokonanej korekcie legendy projektu planu zapisy uchwały i rysunku są spójne i nie wymagają dalszego doprecyzowania czy też wyznaczania innych stref ochronnych niż już wskazane.</p>
<p>24.15</p> <p>Wyjde się być sensownym wprowadzenie zapisu o 1 miejscu postojowym na każde 100m² powierzchni użytkowej budynków związanych z funkcjami usługowymi.</p>	<p>j.w.</p>	<p>-</p>	<p>X</p>	
<p>24.16</p> <p>W §12 pkt 9) zmiana zapisu i uzupełnienie o możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej.</p> <p>Z uwagi, iż teren objęty projektem MPZP jest w przeważającej części niezainwestowany należy założyć etapowanie inwestycji. Część robót związanych z budową infrastruktury wymagać będzie niwelacji i znacznych robót ziemnych czy budowy przepompowni ścieków. Tylko niewielka część terenu sąsiaduje z drogami publicznymi uzbrojonymi w kanalizację sanitarną. Dlatego też, przy założeniu zrównoważonego rozwoju osiedla należy umożliwić czasowe odprowadzenie</p>	<p>§12 Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:</p> <p>... 9) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;</p>	<p>-</p>	<p>X</p>	

Ścieków do tymczasowych zbiorników bezodpływowych, które będą likwidowane wraz z rozbudową osiedla i infrastruktury.						
--	--	--	--	--	--	--

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr

Rady Gminy Suchy Las

z dnia

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego

Biedrusko — rejon Rowu Północnego

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 7 ust. 1, pkt 2, 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Suchy Las rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1. Zadania w zakresie budowy i przebudowy dróg oraz ciągów pieszych gmina Suchy Las będzie realizowała, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne lub przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłej i telekomunikacyjnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Suchy Las oraz na podstawie przepisów odrębnych.
4. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Suchy Las.
5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Suchy Las.
6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2

Zasady finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1. wydatki z budżetu gminy;
2. współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
3. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Gminy Suchy Las z dnia

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko - rejon Rowu Północnego, zwany dalej „planem”, o którym mowa w uchwale, opracowany został zgodnie z następującymi przepisami:

- ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2020 poz. 713 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), zwana dalej „ustawą”,
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2020 r. poz. 1219),
- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Po podjęciu Uchwały Nr XXXIII/373/17 Rady Gminy Suchy Las z dnia 24 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego, rozpoczęto procedurę planistyczną.

O podjęciu ww. uchwały, określeniu formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu ogłoszono w prasie i przez obwieszczenie oraz zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.), Wójt Gminy wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu.

Po rozpatrzeniu wniosków złożonych do planu sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

W projekcie planu - zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy - uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania tego terenu,
- walory architektoniczne i krajobrazowe, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów albo wyznaczenie terenów, na których zakazuje się lokalizacji zabudowy,

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy, poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko, zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy, poprzez uwzględnienie wniosków Powiatowego Konserwatora Zabytków oraz zawarcie odpowiednich zapisów w projekcie uchwały,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 5 ustawy, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie ograniczenia lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych, nakazu zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych (analiza powyższych wymagań zawarta została również w prognozie oddziaływania na środowisko),
- walory ekonomiczne przestrzeni, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 6 ustawy, poprzez stworzenie układu urbanistycznego, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz teren zabudowy usług sportu i rekreacji w zieleni krajobrazowej, a także teren usług turystycznych, sportu i rekreacji, wraz z terenami zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, terenów lasów i niezbędnym układem komunikacyjnym z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, terenowych, komunikacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej (szczegółowej analizy walorów ekonomicznych dokonano w prognozie skutków finansowych do planu),
- prawo własności, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy, poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych, a także analizę wniosków i uwag do planu,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 8 ustawy, poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 9 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci

szerokopasmowych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 10 ustawy, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 ustawy, poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w tym przez zamieszczanie obwieszczeń i projektu planu na etapie jego wyłożenia do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Suchy Las,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 12 ustawy, poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, o której mowa w art. 1 ust. 2 pkt 13 ustawy, poprzez wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważone zostały interesy zarówno publiczne, jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów objętych planem, stworzenie układu funkcjonalnego z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań prawnych, własnościowych i społecznych, a także uwzględnienie wniosków złożonych na etapie przystąpienia do opracowania planu. Zostały również sporządzone prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy sposób lokalizacji nowej zabudowy poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie własności terenów, obecnego zainwestowania i użytkowania terenu objętego planem oraz istniejącej infrastruktury technicznej. Biorąc pod uwagę powyższe analizy projekt planu wykonany został z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Przy kształtowaniu struktur przestrzennych w planie miejscowym dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i do maksymalizowania jego efektywności. Istniejący układ komunikacyjny, przy

którym położony jest przedmiotowy teren umożliwia komunikację z pozostałym obszarem gminy, ponadto planowany układ komunikacyjny umożliwia sprawną komunikację z istniejącymi drogami w tym także umożliwia sprawne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno – funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

W dniu 18 czerwca 2018 r. projekt planu został zaopiniowany na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Następnie projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje i organy wymienione w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków w skład terenu wchodzącego w granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wchodzi tereny o różnym rodzaju użytku gruntowego: lasy (Ls) – o powierzchni 15,6 ha, tereny różne (Tr) – 9,4 ha oraz drogi (dr) – 0,6 ha. Omawiane tereny stanowią własność Skarbu Państwa we władaniu Agencji Mienia Wojskowego oraz Lasów Państwowych, a także stanowią własność prywatną.

Ze względu na występowanie w granicach opracowania planu gruntów leśnych, w trakcie sporządzania planu, wystąpiono o zgodę na zmianę przeznaczenia części gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Dnia 10 maja 2019 r. Minister Środowiska wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Suchy Las (mpzp Biedrusko – rejon Rowu Północnego) części gruntów leśnych Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych, Nadleśnictwa Łopuchówko o powierzchni 0,6773 ha. Docelowo teren ten w mpzp przeznaczony będzie pod tereny usług i rekreacji z obiektami sportu i rekreacji (UT/US). Pozostała część terenów leśnych przeznaczona zostanie na tereny lasów (ZL).

W dniach od 20 listopada 2019 r. do 23 grudnia 2019 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 10 stycznia 2020 r.

W dniu 2 grudnia 2019 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu złożone zostały dwie uwagi wniesione w dniu 10.01.2020 r. przez osobę fizyczną. Zarządzeniem nr 25/2020 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 31 stycznia 2020 r., Wójt Gminy Suchy Las postanowił uwzględnić częściowo jedną z uwag w zakresie wskazania na rysunku planu terenu drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, łączącej teren działki o nr ewid. 52/1 z drogą 1KDW.

Na skutek częściowego uwzględnienia jednej ze złożonych uwag postanowiono o konieczności ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

W dniach od 1 lipca 2020 r. do 31 lipca 2020 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, a termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 19 sierpnia 2020 r.

W dniu 20 lipca 2020 roku zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono 63. uwagi, złożone przez 23 osoby fizyczne lub prawne.

Zarządzeniem nr 152/2020 Wójta Gminy Suchy Las z dnia 9 września 2020 r., Wójt Gminy Suchy Las postanowił uwzględnić częściowo jedną z uwag w zakresie ujednoczenia treści legendy na rysunku planu z treścią uchwały.

Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwalonej uchwałą Rady Gminy Suchy Las nr XLVIII/548/18 z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ww. analizie stwierdzono m.in., że wszystkie obowiązujące plany są aktualne pod warunkiem fragmentarycznych zmian kilku z tych planów oraz nowych planów na części terenów objętych planami obowiązującymi, co dostosuje ich ustalenia do obecnych potrzeb gminy lub inwestorów.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

Niniejszy plan został sporządzony w celu ustalenia przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, z uwzględnieniem ładu przestrzennego oraz dostosowaniem struktury zabudowy i intensywności zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i przestrzennych tego terenu oraz otoczenia.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Suchy Las jest w pełni zasadne.

WÓJT

Grzegorz Wojtera

