

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SUCHY LAS

z dnia 27 lipca 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego –
część II**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXXIII/373/17 Rady Gminy Suchy Las z dnia 24 lipca 2017 r., Rada Gminy Suchy Las uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego – część II, 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 oraz w załączniku nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiat i ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej tereny;
- 4) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji, mierzonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię działki budowlanej;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 7) **zieleni zimozielonej** – należy przez to rozumieć roślinność obejmującą gatunki drzew, krzewów oraz roślin okrywowych zachowujących ulistnienie lub igliwie przez cały rok, zapewniającą całoroczną funkcję osłonową, izolacyjną, krajobrazową lub estetyczną, dostosowaną do warunków siedliskowych danego miejsca.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN**;
- 2) teren zieleni krajobrazowej, oznaczony symbolem **1ZK**;
- 3) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1ZK/WS, 2ZK/WS i 3ZK/WS**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D**;
- 5) tereny publicznych ciągów pieszych, oznaczone symbolami **1Kx i 2Kx**.

2. Ustala się granice terenu zamkniętego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe;
- 4) dopuszczenie niwelacji 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) zakaz realizacji budynków na działkach o powierzchni mniejszej niż określona w niniejszej uchwale;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) nakaz zachowania na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zachowania na terenach: **1ZK, 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS** dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie zastosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych w tym ekranów akustycznych, w celu zmniejszenia uciążliwości akustycznych, określonych w przepisach odrębnych, zmniejszających uciążliwości od terenów poligonu i terenu zamkniętego;
- 7) na terenach: **1ZK i 3ZK/WS** nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym, w granicach, wyznaczonego na rysunku planu, pasa zieleni izolacyjnej nakazuje się realizację:
 - a) gęstej zieleni zimozielonej,
 - b) żywopłotów z ciernistych i kolczastych roślin,
 - c) ogrodzeń o wysokości nie mniejszej niż 2,5 m, w tym w formie ogrodzeń z siatki leśnej.

§ 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, 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 terenów **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) na jednej działce budowlanej możliwość lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
- 2) na jednej działce budowlanej dopuszczenie lokalizacji jednego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni nie większej niż 50,0 m²;
- 3) dopuszczenie budowy budynków gospodarczo-garażowych w granicy działek;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9 dla zabudowy wolnostojącej i od 0,01 do 1,2 dla zabudowy bliźniaczej, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, 40% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 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, w przypadku budynków z dachami stromymi,
 - c) nie więcej niż 5,0 m, w przypadku budynków z dachami płaskimi;
- 9) dla budynków mieszkalnych dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45°;
- 10) dla budynków gospodarczo-garażowych dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie;
- 11) dla dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej, betonowej, bitumicznej, blachy tytanowo-cynkowej w kolorze ceglasto-czerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 12) dowolne usytuowanie kalenic budynków mieszkalnych;
- 13) dowolne usytuowanie kalenic budynków gospodarczo-garażowych;
- 14) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 15) zastosowanie materiałów elewacyjnych w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 16) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 500 m²;
- 17) wskazane w pkt 16 ustalenia w zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek nie dotyczą wydzielania działek przewidzianych pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

18) przy zagospodarowaniu części terenu oznaczonego symbolem **3MN** i **6MN** nakaz uwzględnienia zapisów § 9.

2. Dla terenu **1ZK** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania:

- 1) zagospodarowanie jako teren zieleni urządzonej;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania;
- 4) dopuszczenie urządzenia zieleni dla celów rekreacji i wypoczynku;
- 5) dopuszczenie lokalizacji placu zabaw, z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) stosowanie przepuszczalnych nawierzchni placu zabaw;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85% powierzchni terenu;
- 8) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów oraz dróg dla pieszych i rowerów.

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

- 1) nakaz zachowania istniejącego cieku wodnego;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu;
- 4) dopuszczenie urządzenia zieleni dla celów rekreacji i wypoczynku;
- 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujących z podstawową funkcją terenu;
- 7) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów oraz dróg dla pieszych i rowerów;
- 8) przy zagospodarowaniu części terenu oznaczonego symbolem **3ZK/WS** nakaz uwzględnienia zapisów § 9.

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

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizacja 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;
- 4) przy zagospodarowaniu części terenu oznaczonego symbolem **4KD-D** nakaz uwzględnienia zapisów § 9.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie dróg dla pieszych i rowerów;
- 3) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną terenu **1Kx** i **2Kx**, 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 nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia części terenu objętego planem – zgodnie z rysunkiem planu, w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

§ 10. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) minimalną szerokość frontu działki:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20,0 m,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 11,0 m;

2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m²;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

3. Parametry określone w ust. 2 nie dotyczą działek wydzielanych na cele lokalizowania urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, do czasu jej usunięcia lub przebudowy na kablową;

3) uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenów znajdujących się w zasięgu:

- a) strefy sanitarnej od cmentarza wynoszącej 50 m, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) strefy sanitarnej od cmentarza wynoszącej 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) 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,
- d) wszelkie prace projektowe i budowlane prowadzone w rejonie lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej resortu obrony narodowej należy prowadzić w uzgodnieniu z właściwym organem wojskowym;

5) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami melioracyjnymi;

6) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) w granicach terenów **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D** dopuszcza się lokalizację, miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie liczby miejsc do parkowania w obrębie poszczególnych terenów **1MN** do **6MN** należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej:
- a) minimum 2 miejsca dla każdego lokalu mieszkalnego, zlokalizowane na terenie działki budowlanej, wliczając miejsca do parkowania w pomieszczeniach garażowych wbudowanych w budynek mieszkalny jednorodzinny oraz w budynkach gospodarczo-garażowych,
 - b) w przypadku realizacji usług w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dodatkowo nakaz realizacji nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz likwidacji istniejącej infrastruktury technicznej nie przewidzianej do dalszego użytkowania;
- 6) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 13;
- 11) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu lub ze zbiorników z gazem, przy czym ustala się:
- a) zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii oraz z innych źródeł, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 13;
- 13) dopuszczenie rozmieszczenia odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
- a) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - b) instalacji odnawialnych źródeł energii otrzymywanej z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów, wodoru odnawialnego;
- 14) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO BIEDRUSKO - REJON ROWU PÓŁNOCNEGO - CZĘŚĆ II

Załącznik nr 1 do Uchwały nr
Rady Gminy Suchy Las z dnia

SKALA 1:1000 0 25 50 75 m

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZK teren zieleni krajobrazowej
- ZKWS tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych
- KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- Kx tereny publicznych ciągów pieszych
- zewidencjonowane stanowiska archeologiczne
- pas zieleni izolacyjnej
- granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%)
- odległość 50 m od granic cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi
- odległość 150 m od granic cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi
- nadziemne i podziemne wojskowe urządzenia teletechniczne (w tym: linia teletechniczna łączności specjalnej ROA Poznań) wraz ze strefą bezpieczeństwa
- linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- 10m linia wymiarowa charakterystycznych odległości
- granica terenu zamkniętego

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las SKALA 1:5000



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- MU1 tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
- Z tereny zieleni izolacyjnej i krajobrazowej
- obszary zdegradowane
- stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków
- tereny zamknięte

Załącznik nr 2

do uchwały nr/26

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 27 lipca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Biedrusko – rejon Rowu Północnego – część II

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) Rada Gminy Suchy Las rozstrzyga, co następuje:

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 załącznik do uchwały nr XXV/.../26 z dnia 27 lipca 2026 r.		Uwagi
			uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
Uwagi złożone podczas wyłożenia nr 1							
Pierwsze wyłożenie – w terminie od dnia 20 listopada 2019 r. do dnia 23 grudnia 2019 r., z terminem składania uwag do dnia 10 stycznia 2020 r.							
Wyłożenie dotyczyło obszaru obejmującego część I i część II projektu planu							
1.	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 śródlądowych, oznaczone symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS;	uwzględniona w części	-	-	nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Wójta	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. Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi w części nieuwzględnionej przez Wójta podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
	1.2 Wnoszę o wskazanie na rysunku planu publicznego ciągu pieszego wzdłuż całego przebiegu Rowu Północnego.	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

		symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS i 4ZK/WS; 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 dojazdów, 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.					
Uwagi złożone podczas wyłożenia nr 2 Drugie wyłożenie – w terminie od dnia 1 lipca 2020 r. do dnia 31 lipca 2020 r., z terminem składania uwag do dnia 19 sierpnia 2020 r. Wyłożenie dotyczyło obszaru obejmującego część I i część II projektu planu							
2.	2.1 Analizując projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego obszaru Rowu Północnego w Biedrusku, który aktualnie jest procedowany uwagę naszą zwróciła niezgodność między obowiązującym studium dla Gminy Suchy Las a	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 4) teren usług turystycznych, sportu i rekreacji, oznaczony symbolem UT/US; ... 6) tereny lasów, oznaczone	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

	wymieniony projektem. W studium uwarunkowań i kierunków 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.	symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL; § 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 oraz urządzeń związanych ze sportem i rekreacją, 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) 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;					
--	---	---	--	--	--	--	--

	miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na działce nr 50/5. Zależność mówiąca 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 ustaleń studium uwarunkowań. Sytuacja braku zgodności planu z ustalonym wcześniej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, według prawa nie powinna mieć więc 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 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. 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. 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.						
3.	Wnoszę o wyłączenie działek o nr ewid. 52/6 i 52/10 (obręb Biedrusko), gm. Suchy Las z obszaru opracowania ww. miejscowego planu.	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 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;	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
4.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wymieniony powyżej nie ma oparcia w obecnej sytuacji mieszkaniowej i nie ma na celu zrównoważonego rozwoju naszej miejscowości, tj. Biedruska, w związku z tym powinien zostać zmieniony. Powinien mieć na celu ochronę przyrody, a także stworzenie przestrzeni do wypoczynku. 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: 1.Przepełnioną szkołę, która z miejsca bardzo przyjaznego stała się miejscem nieustających konfliktów o mniejszej lub	§ 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,	-	X	-	X	Uwaga złożona dwa razy 5 sierpnia 2020 r. i 10 sierpnia 2020 r. Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

	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. Niestety korzyści, które pojawiają się wraz ze zwiększeniem liczby mieszkańców są znikome i raczej mają charakter społeczny. 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. Wprowadzałam się do miasteczka zielonego, pełnego życzliwych ludzi, ze swoimi problemami ale i ogromnym potencjałem rozwoju. Kolejne lata przynoszą widok powalonych drzew i wylanego betonu. Ostatni koszmar architektoniczny w „centrum” Biedruska to najlepszy dowód na to, że już najwyższy czas wstrzymać rozbudowę naszej miejscowości.	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.					
5.	5.1 Uwaga do oznaczenia na planie 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS (tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych). 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	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS i 3ZK/WS.	-	X	-	X	Uwaga złożona dwa razy w dniu 15 sierpnia 2020 r. (e-mail i epuap). Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

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 również złożenie pisma do GDOŚ.						
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.	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;	-	X	X	-	Uwaga złożona dwa razy w dniu 15 sierpnia 2020 r. (e-mail i epuap). Rada Gminy Suchy Las uwzględniła uwagę podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
5.3 Tym samym zmian należy dokonać także w sprawie dróg oznaczonych 1KDW, KDWx - drogi te są zbędne w przypadku zachowania terenu oznaczonego MW jako teren zielony.	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 8) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW; 9) teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KDWx.	-	X	-	X	Uwaga złożona dwa razy w dniu 15 sierpnia 2020 r. (e-mail i epuap). Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
5.4 Teren ten /wskazany w uwadze nr 5.2/ powinien zostać zagospodarowany przez Gminę i udostępniony dla mieszkańców	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,	-	X	-	X	Uwaga złożona dwa razy w dniu 15 sierpnia 2020 r. (e-mail i epuap). Rada Gminy Suchy Las nie

	jako zorganizowany teren leśny. Obecnie na terenie Biedruska nie ma takiego obszaru.	oznaczony symbolem MW;					uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
	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 m.in. Naczelny Sąd Administracyjny 19 lutego 2019 r. (II OSK 370/18), gdzie należy wskazać, że „bez wątpienia ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.	§ 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 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	-	X	-	X	Uwaga złożona dwa razy w dniu 15 sierpnia 2020 r. (e-mail i epuap). Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

		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 wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie nie dotyczą działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. § 8 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.					
5.6		§ 3 Ustala się następujące	-	X	-	X	Uwaga złożona dwa razy w dniu 15

	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 inwestycje 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. 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.	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 pieszko-rowerowej, oznaczony symbolem KDWx. § 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;					sierpnia 2020 r. (e-mail i epuap). Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
--	---	---	--	--	--	--	---

		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.					
6.	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 obornika czy pożądlenie 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.	§ 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	-	X	Uwaga złożona dwa razy: 18 sierpnia 2020 r. i 19 sierpnia 2020 r. Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
7.	7.1 Cały obszar powinien być przeznaczony na teren zielony.	§ 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,	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

		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.					
	7.2 Dopuszczyć jedynie zabudowę jednorodzinną.	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;	-	X	X	-	Rada Gminy Suchy Las uwzględniła uwagę podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
	7.3 W obszarze rowu północnego wytyczyć ścieżkę widokową do mariny.	Brak takiego zapisu.	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
	7.4 W żadnym wypadku nie pozwolić na wycinkę drzew.	Cały obszar mpzp.	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
8.	8.1 Należy teren omawiany w MPZP w całości przeznaczyć na tereny zielone, ewentualnie na sport i rekreację.	§ 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;	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

	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.					
8.2 MW przeznaczyć na tereny zielone.	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;	-	X	X	-	Rada Gminy Suchy Las uwzględniła uwagę podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
8.3 (i/lub) MN 1, 2, 3 przeznaczyć na tereny zielone.	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN;	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
8.4 (i/lub) zamiast zabudowy szeregowej/ wielorodzinnej zaplanować zabudowę jednorodzinną wolnostojącą.	§ 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	X	-	Rada Gminy Suchy Las uwzględniła uwagę podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
8.5 (i/lub) zamiast zabudowy szeregowej/ wielorodzinnej zaplanować zabudowę bliźniaczą.	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

		oznaczony symbolem MW; 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN;					
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: ... 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	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.	

Uzasadnienie wnioskodawcy do ww. złożonych uwag:

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 pochwały ale de facto nie mają większego znaczenia w szerokim kontekście (nawiązuję tu oczywiście do małej retencji w postaci wybetonowanych oczek wodnych). Zupełnie jednak inaczej wygląda ta kwestia w takiej skali, jaka wynika z MPZP.

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.

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 wspominam.

Następną nurtującą mnie sprawą jest chaotyczność zabudowy, która staje się olbrzymią bolączką naszej miejscowości. Doskonale wiem, że opracowany IVIPZ1) 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 chętne dzieci, przychodnię, gdzie rejestracja rozpoczynająca 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 rozwinie się tkanka miastotwórcza i zawiąże się bardziej skonsolidowana lokalna społeczność (w tej chwili podzielona na poszczególne osiedla).

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.

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. 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 zastrzegania wysokich kar, to równie dobrze podobne podejście może realizować gmina. 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 korekcje. Zdaję 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 1VWZP. 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. 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.							
9.	9.1 Wnoszę o zachowanie jak największej powierzchni jako zalesiona na działce 52/8.	§ 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; ... 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.	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
	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.	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW; ... 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

		śródlądowych, oznaczone symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS i 4ZK/WS; ... 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW; 9) teren drogi wewnętrznej pieszo-rowerowej, oznaczony symbolem KDWx.					
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.	j.w.	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
Uzasadnienie wnioskodawcy do ww. uwag: Przedstawione j wskazania w zakresie terenów zieleni do mpzp 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 lęgowych płazów, które poprzez obecność cieku wodnego 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 poszczególnych drzew jako potencjalnych pomników przyrody. Teren objęty w mpzp z możliwością zabudowy mieszkaniowej stanowi obecnie ok 7 ha lasu. W dobie zmian klimatu nasilać się będą fale upałów, okresów suszy czy występowania deszczy nawałnych. 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, bliskość obszarów zieleni jest niezmiernie ważna. 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 mającą 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 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 specustawie 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 niezmienionym stanie pozwoli na zachowanie chociaż części bioróżnorodności, siedlisk przyrodniczych i korytarzy ekologicznych. Pozwoli również na zachowanie ukształtowania terenu, da mieszkańcom Biedruska przestrzeń zieloną, zachowa drzewostan pośród którego znajdują się drzewa mogące być pomnikami przyrody. Będzie niwelował negatywne skutki zmian klimatu poprzez retencję 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 cmentarzem, który wymaga wokół ciszy i spokojnego terenu, które powyższe rozwiązanie zapewnia.							
10.	10.1 Dla terenu UT/US czyli obszaru Natura 2000, na którym planowana jest przystań wodna mpzp przyjmuje między innymi „lokalizację obiektów budowlanych związanych z usługami turystycznymi oraz sportowo-rekreacyjnymi”, „wysokość budynków nie więcej niż 9,0m.” Obszar Natura 2000 jest	§ 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	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

	wyjątkowym terenem pod względem ekologicznym, stanowi siedliska gatunków chronionych, korytarzy 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 mpzp. 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.).	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) 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) 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.					
	10.2 Wysokość budynków nie więcej niż 6,0 m.	j.w.	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
	10.3 Ilość kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 1.	j.w.	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
11.	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; ... 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.	-	X	X	-	Rada Gminy Suchy Las uwzględniła uwagę podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
	11.2 Teren MW na działce o numerze ewidencyjnym 52/8 „Górka Przybyłaka” wykreślić zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i przeznaczyć ten teren na zielen izolacyjną, zielen urządzoną.	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;	-	X	X	-	Rada Gminy Suchy Las uwzględniła uwagę podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
	11.3 W przypadku realizacji pkt. 2 na działce	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów:	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII

	także gatunki chronione jak Kos (Turdus merula), Dzięcioł czarny (Dryocopus martius) czy drapieżne z rodziny jastrzębiowatych, Rosną tam okazałe dęby i drzewostan liściasty.						
14.	14.1 Wnoszę uwagę dotyczącą terenu oznaczonego jako MW na działce nr 52/8. Ów teren powinien zostać pokryty całościowo oznaczeniem „strefa zieleni”, gdzie nie będzie możliwości wycięcia drzew.	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenu: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;	-	X	-	X	Uwaga złożona dwa razy w dniu 18 sierpnia 2020 r. Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
	14.2 Z uwagi na powyższe droga 1KDW na północ od Rowu Północnego także powinna zostać uchwalona jako „strefa zieleni”.	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW;	-	X	-	X	Uwaga złożona dwa razy w dniu 18 sierpnia 2020 r. Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
Uzasadnienie wnioskodawcy do uwag: Oceniając stan faktyczny jest to (MW i 1KDW) aktualnie strefa zieleni. Rośnie 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 uchronić przed zniszczeniem.							
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 łąm drzewa i nowe nasadzenia. Aby utworzyć „leśną ścianę 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	§ 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; ... 5) tereny zieleni krajobrazowej i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS i 4ZK/WS;	-	X	-	X	Uwaga złożona dwa razy w dniu 18 sierpnia 2020 r. Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

	stanu faktycznego z podjętą uchwałą.						
16.	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%. 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 słuszności dodają także kierunki ekologiczne mówiące o zwiększaniu obecności przyrody w terenach aglomeracyjnych (np. art. 191 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej).	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN; § 8 ust. 2 Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: ... 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki budowlanej; ... § 8 ust. 3 Dla terenów 5MN i 6MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: ... 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki budowlanej;	-	X	-	X	Uwaga złożona dwa razy w dniu 18 sierpnia 2020 r. Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
17.	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. 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 zwierzyńce bezpieczeństwo i do dnia dzisiejszego droga dla dzikiej zwierzyny od mostu w Biedrusku, na	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 6) tereny lasów, oznaczone symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL; § 8 ust. 7 Dla terenów 1ZL, 2ZL, 3ZL i 4ZL ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: ... 6) na terenach 1ZL, 2ZL i 3ZL dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia o wysokości nie	-	X	-	X	Uwaga złożona dwa razy w dniu 18 sierpnia 2020 r. Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

	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 Sołtysiak, Bystra 2011 Podgląd istniejących korytarzy ekologicznych: http://geoportal.gov.pl http://mapa.korytarze.pl	mniej niż 2,5 m w granicy z działką o nr ewid. 385.					
18.	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 służyć mogą jedynie obsłudze przystani. 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.	§ 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;	-	X	-	X	Uwaga złożona dwa razy w dniu 18 sierpnia 2020 r. Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
19.	Zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia części terenów bezpośrednio przylegających do mojej nieruchomości na ul. Wolności 78 tzn. części, na której znajduje się postawiony przeze mnie i moją rodzinę Krzyż oraz teren wokół tego Krzyża („ogród”). Uprzejmie proszę, o przeznaczenie obszaru wokół Krzyża pod tereny zielone i niedopuszczenie, aby ten Krzyż został usunięty.	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN;	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

	Uzasadnienie: Dzięki przychylności Wojska Krzyż postawiony był już ponad 25 lat temu. Cały teren wokół Krzyża jest zadbany, posadziłam tam liczne rośliny (krzewy, kwiaty). Uważam, że jest on wizytówką Biedruska. Wita i żegna Mieszkańców oraz licznych gości odwiedzających Biedrusko. Odbywają się tu również uroczystości religijne. Od wielu lat ja i moja rodzina dbamy o porządek i estetykę tego miejsca. Nie raz to miejsce było zaśmiecane oraz rozkradane (krzewy, tuje, kwiaty — trudno określić straty finansowe jakie poniosłam przez te lata). Od zawsze dbam też o Figurę Matki Boskiej, która stoi u zbiegu ulic niedaleko Szkoły. Zarówno Figura i Krzyż jest pod opieką moją i mojej rodziny od wielu lat i nie wyobrażam sobie, żeby z mapy Biedruska zniknął wspomniany Krzyż z pięknym „ogrodem”. Panie Wójcie, mam już 90 lat i większość mojego życia poświęciłam opiekując się Figurą oraz Krzyżem obok mojego domu. Uprzejmie proszę, o przeznaczenie obszaru wokół Krzyża pod tereny zielone i niedopuszczenie, aby ten Krzyż został usunięty. Nie wyobrażam sobie, żeby ogrom mojej pracy poszedł na marne, a miejsce święte i niezwykle zadbane zostało „przeorane” przez Dewelopera w celu postawienia tu domów. Uprzejmie proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej uwagi do MPZP i odpowiednie przeznaczenie tego terenu, aby Krzyż i piękny „ogród” był bezpieczny i nigdy nie zniknął z mapy Biedruska.						
20.	Teren pod zabudowę mieszkaniową MW powinien w całości zostać w uchwale wpisany jako Teren Leśny. Uzasadnienie 1: Drzewa posiadają bardzo rozbudowany	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenu: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;	-	X	-	X	Uwaga złożona cztery razy, o tej samej treści lecz z różnymi uzasadnieniami, w dniu 18 sierpnia 2020 r. Rada Gminy Suchy Las nie

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. 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. 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! Mechaniczne utwardzanie gruntu pod drzewami Utwardzając 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. Uzasadnienie 2: Drzewa posiadają bardzo rozbudowany system korzeniowy. Zwykle zasięg						uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
--	--	--	--	--	--	--

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. 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. Zupełnie inne znaczenia mają o wiele cieńsze korzenie włosowe, odpowiadają one za odżywianie drzewa. Korzenie włosowe tworzą gęstą sieć cieńszych od włosów 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! Prace ziemne w obrębie rzutu korony 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.						
--	--	--	--	--	--	--

Uzasadnienie 3: 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. Zupełnie inne znaczenia mają o wiele cieńsze korzenie włosowe, odpowiadają one za odżywanie 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! Zabieranie drzewom przestrzeni życiowej. Zabudowując grunt wokół drzewa, np. poprzez budowę dużego parkingu z pozostawieniem pojedynczego drzewa „zabetonowanego” dookoła bez widocznego skrawka ziemi, zabieramy drzewu cenną powierzchnię, w której znajdowały się żywicielskie korzenie, a co gorsza nie zostawiamy mu już miejsca, aby miało gdzie wytworzyć nowe. Ponadto stosując nieprzepuszczalne nawierzchnie zmniejszamy przez to dopływ wody do gleby. 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: 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. Zupełnie inne znaczenia mają o wiele cieńsze korzenie włosowe, odpowiadają one za odżywanie 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 narażone na uszkodzenia! Budowa parkingów, ścieżek i innych nawierzchni utwardzonych w zblizeniu do pnia. Tworzenie, w dużym zblizeniu 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. 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 bryty korzeniowej, proces pogarszania się kondycji zdrowotnej trwa kilka lat i może zakończyć się całkowitym obumarciem.						
21.	Wnosimy o całkowite wykluczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nowej zabudowy na obszarze działki 52/8 obręb Biedrusko, oraz wyznaczenie tego obszaru jako obszaru zieleni nieurządzonej, ewentualnie częściowo jako obszar zieleni urządzonej. Uzasadnienie do uwagi: Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Biedrusko - rejon Rowu Północnego” wyznacza tereny zabudowy	§ 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,	-	X	-	X	Uwaga złożona dwa razy: w dniu 19 sierpnia 2020 r. i w dniu 20 sierpnia 2020 r. Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w cennym przyrodniczo obszarze zieleni, obecnie silnie zadrzewionym, 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 niezmiernie 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. 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. 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 nawaalnych. Tereny zieleni stanowią podstawowy element adaptacji 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	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.					
---	--	--	--	--	--	--

	„Biedrusko" oraz Obszarem Chronionego Krajobrazu „Biedrusko". 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. 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.						
22.	Wnoszę o zachowanie terenu oznaczonego jako MW w formie terenów zieleni. Uzasadnienie: Ingerencja inwestycji w teren MW zagraża cennemu środowisku obszaru, 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.	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenu: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;	-	X	X	-	Rada Gminy Suchy Las uwzględniła uwagę podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
23.	23.1 Dodatkowo pragnę złożyć uwagę, która dotyczy bardziej strategii myślenia o sprawie MPZP rejonu Rowu Północnego jako nadal otwartej, nawet po uchwaleniu uchwały.	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenów: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW; 2) tereny zabudowy	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

Wnoszę, aby przedstawiciele Gminy jak najszybciej skontaktowali się z inwestorem terenu planowanej zabudowy w celu porozumienia/ustalenia odsprzedaży części terenu.	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.					
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.	j.w.	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
23.3 Uchwalenie terenu MW jako tereny leśne powinno mieć miejsce bez względu na decyzję o zakupie/pozyskaniu działki przez Gminę.	§ 3 Ustala się następujące przeznaczenie terenu: 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

Uzasadnienie wnioskodawcy do uwag:
W toku wszelakich 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.oliaktualnosci.pl/korespondencja-z-deweloperem-na-temat-rejonu-rowupolnocnego/> odpowiedział:
"Póki 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 odbycia rozmowy z Urzędem Gminy w sprawie odsprzedaży działek na której projektowana jest zieleń 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 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 zdają sobie sprawę, że uwaga ta formalnie jest trudna do implementacji, liczę, iż zauważona zostanie sama intencja, a idea po dopracowaniu w urzędzie dalej kontynuowana.						
24.	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.	§ 5 Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: ... 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych na powierzchni biologicznie czynnej;	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
	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.	§ 5 Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu: ... 6) nakaz zachowania na terenach MN dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
	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 przyłączy, dróg dojazdowych czy organizacja miejsc postojowych w	§ 8 1. Dla terenu MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: ... 2) dopuszczenie lokalizacji na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolnostojącego;	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

	takim terenie bezpośrednio do pojedynczej działki budowlanej.						
	24.4 W §8 ust. 1 treści uchwały zmianę zapisu pkt 7). Doprecyzowanie zapisów na temat wygrodzenia nieruchomości — brak doprecyzowania parametrów zarówno ogrodzenia (ażurowe, pełne, stalowe, z siatki prętów), brak parametrów dla ekranów akustycznych (wysokość jest dla ogrodzenia, a nie wskazano dla ekranów).	§ 8 ust. 1 Dla terenu MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: ... 7) dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia o wysokości nie mniejszej niż 2,5 m lub ekranu akustycznego w granicy z działką o nr ewid. 52/1;	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
	24.5 W §8 ust.1 treści uchwały zmianę zapisu pkt 11) b) dodanie zapisu „od strony zagłębionej budynku” lub usunięcie ograniczenia wysokości i pozostawienie zapisu o 3-ch kondygnacjach nadziemnych. Spadek terenu powoduje, iż projektowane budynki znaczną częścią będą musiały być wbudowane w skarpe. Pozostawienie zapisu 12,0m bez doprecyzowania sposobu pomiaru uniemożliwia zaprojektowanie obiektu o trzech kondygnacjach nadziemnych w sposób zgodny z zapisami Rozporządzenia o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.	§ 8 ust. 1 Dla terenu MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: ... 11) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych: a) do 3 kondygnacji nadziemnych, b) nie więcej niż 12,0 m;	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
	24.6 W §8 ust. 1 treści uchwały uzupełnienie zapisu pkt 16) o ścieżki, chodniki. Realizacja zagospodarowania terenu i pozwolenie na budowę placu zabaw wymaga również zgody na wykonanie dojść do tego placu w formie utwardzeń. Brak takiego zapisu uniemożliwia prawidłową realizację terenu rekreacyjnego.	§ 8 ust. 1 Dla terenu MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: ... 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..	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
	24.7 W §8 ust. 1 treści uchwały wprowadzenia zapisów dotyczących kondygnacji podziemnych	§ 8 ust. 1 Dla terenu MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

	i częściowo zagłębionych. Należy uwzględnić charakterystykę terenu i wprowadzić zapis o możliwości wzniesienia budynków z kondygnacjami podziemnymi (częściowo wbudowanymi w grunt), które nie będą liczone jako kondygnacje nadziemne pomimo tego, iż ich część może być ponad gruntem w całości jednej elewacji (np.: południowej).						
24.8	W §8 ust. 2 treści uchwały, uzupełnienie zapisu pkt 2) o „50m² powierzchni użytkowej”.	§ 8 ust. 2 Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN ustala się następujące 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;	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
24.9	W §8 ust. 8 treści uchwały dodanie zapisu o możliwości budowy miejsc postojowych.	§ 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.	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
24.10	W §8 ust. 9 treści uchwały dodanie zapisu o możliwości budowy miejsc postojowych.	§ 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	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

		remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z obsługą techniczną drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi.					
24.11	W §10 ust. 1 pkt 3) treści uchwały doprecyzowanie sposobu kształtowania granic lub usunięcia zapisu w całości.	§ 10 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: ... 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
24.12	Wskazanie wartości 60-120° przy wytyczaniu granic podziału w treści jest nieprecyzyjne i niezrozumiałe.	§ 10 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: ... 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
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.	§ 11 W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: ... 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	uwzględniona w części	-	-	nieuwzględniona w części nieuwzględnionej przez Wójta	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 określoną na rysunku planu. W pozostałym zakresie – odnośnie wskazania stref na załączniku graficznym lub usunięcia zapisu punktu w całości –

		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;					uwaga nie została uwzględniona przez Wójta. 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. Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi w części nieuwzględnionej przez Wójta podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
24.14	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. Z uwagi na charakter terenów usługowych (US) należy przyjąć, że powierzchnię użytkową może, stanowić powierzchnia użytkowa budynków jak i obiektów typu strzelnica czy tor łuczniczy. W przypadku obiektów przestrzennych ilość miejsc liczona na każde rozpoczęte 40m ² powierzchni będzie niewspółmierna do zapotrzebowania. Z uwagi na powyższe należy doprecyzować zapis i wprowadzić informację dotyczącą charakteru powierzchni użytkowej.	§ 12 Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: ... 2) w zakresie liczby miejsc postojowych w obrębie poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych na działce budowlanej; ... b) w przypadku realizacji usług - min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m ² powierzchni użytkowej usług;	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
24.15	Wydaje się być sensownym wprowadzenie zapisu o 1 miejscu postojowym na każde 100m ² powierzchni użytkowej budynków związanych z funkcjami usługowymi.	j.w.	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.
24.16	W §12 pkt 9) zmiana zapisu i uzupełnienie o możliwość odprowadzenia ścieków bytowych do zbiorników	§ 12 Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:	-	X	-	X	Rada Gminy Suchy Las nie uwzględniła uwagi podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r.

	bezodpływowych do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej. 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 ścieków do tymczasowych zbiorników bezodpływowych, które będą likwidowane wraz z rozbudową osiedla i infrastruktury.	... 9) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;					
Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego - część I, w terminie od dnia 29 czerwca 2022 r. do dnia 5 sierpnia 2022 r., z terminem składania uwag do dnia 22 sierpnia 2022 r., nie wpłynęły uwagi.							
25.	Brak uwag.	-	nie rozstrzyga ze względu na brak uwag	nie rozstrzyga ze względu na brak uwag	nie rozstrzyga ze względu na brak uwag	nie rozstrzyga ze względu na brak uwag	-
Uwagi złożone podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego - część II, w terminie od dnia 19 października 2022 r. do dnia 22 listopada 2022 r., z terminem składania uwag do dnia 9 grudnia 2022 r. Wyłożenie dotyczyło obszaru obejmującego część II projektu planu							
26.	26.1 Prośba o zamianę trzeciego podpunktu w drugim punkcie §8 z" zagospodarowanie jako terenu zieleni urządzonej" na "pozostawienie w stanie naturalnym". Tak zwana "Górka Przybyłaka" ma złożony ekosystem, który bardzo dobrze	§8 2. Dla terenu 1ZK ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: 1) zagospodarowanie jako teren zieleni urządzonej;	-	X			Plan miejscowy musi określać konkretne przeznaczenie terenu. Brak jest możliwości zapisania w planie „pozostawienie terenu w stanie naturalnym”.

	działa w takim stanie, w jakim jest teraz. Ingerencja człowieka (utwardzenie czy oświetlenie terenu) sprawi, że bezpowrotnie straci swój naturalny charakter, a przez to straci na bioróżnorodności. Skoro aktualnie rosnący las po południowej stronie Rowu Północnego zostanie wycięty pod zabudowę jednorodziną, niech chociaż ten na górze pozostanie w naturalnym stanie, jako dom dla wielu gatunków zwierząt i roślin.						
26.2 O podobny zapis wnoszę w sprawie Rowu Północnego - aby dopisać podpunkt w punkcie 3 §8, mówiący o "jak najmniejszej ingerencji w bieg strugi, tylko takiej jaka jest absolutnie niezbędna". Ochroni to Rów Północny przed ewentualnym zabetonowaniem.	§8 3. Dla terenów 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: 1) nakaz zachowania istniejącego cieku wodnego; 2) zakaz zabudowy kubaturowej; 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni terenu; 4) dopuszczenie urządzenia zieleni dla celów rekreacji i wypoczynku; 5) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; 6) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury techniczne w sposób nie kolidujących z podstawową funkcją terenu; 7) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów oraz dróg dla pieszych i rowerów; 8) przy zagospodarowaniu części terenu oznaczonego symbolem 3ZK/WS nakaz uwzględnienia zapisów § 9.	-	X				Brak jest możliwości zapisania w planie „jak najmniejszej ingerencji w bieg strugi, tylko takiej jaka jest absolutnie niezbędna”.
26.3 Jednocześnie mam uwagę do zapisu zamieszczonego w Prognozie	Uwaga dotyczy terenów: ZK, 1ZK/WS, 2ZK/WS, 3ZK/WS	-	X				Zapis o wzbogaceniu bioróżnorodności oznacza, że w wyniku realizacji założeń planu

	oddziaływania na środowisko, na stronie 29 w rozdziale szóstym, podrozdziale 6.7, brzmiącego następująco: "Zakłada się, że realizacja ustaleń projektu planu docelowo wpłynie na wzbogacenie bioróżnorodności. Na etapie funkcjonowania projektowanej zabudowy przewiduje się wprowadzenie zieleni towarzyszącej zabudowie i w następstwie zasiedlanie jej przez gatunki ptaków." W ustaleniach projektu, a dokładniej ani w uchwale, ani w części graficznej, nie ma żadnych zapisów/rysunków dotyczących nasadzeń drzew lub krzewów w pobliżu nowopowstałych budynków. Oznacza to, że zieleń towarzysząca zabudowie jest opcjonalna i nie ma żadnej gwarancji, że się pojawi. Równie możliwe jest w takim wypadku, że właściciele powstałych budynków będą posiadali wyłącznie trawniki i niską roślinność, nienadającą się do zamieszkania przez ptaki. Co więcej, w miejscu, gdzie ma powstać zabudowa jednorodzinna, rośnie aktualnie las posiadający roślinność wysoką (drzewa) i średniowysoką (krzewy). Wycięcie tej roślinności pod zabudowę oznacza bezpowrotną utratę bioróżnorodności, której nie przywrócą nawet opcjonalne nasadzenia. Ten punkt Prognozy jest błędny, a dodatkowo zostaje powtórzony w podsumowaniu i rekomendacjach, co jeszcze bardziej wprowadza w błąd.						może zwiększyć się liczba rodzajów gatunków jakie mogą być siedliskiem na obszarze objętym projektem planu. Obecnie przedmiotowy teren jest gęsto pokryty roślinnością o węższej liczbie gatunków niż ewentualna ich liczba jaka mogłaby się pojawić na skutek realizacji założeń planu. W ten sposób należy też rozumieć zapis o wzbogaceniu bioróżnorodności.
27.	27.1 Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las określa, że przedmiotowy teren przewidziany jest pod zabudowę (teren MU), tymczasem projekt mpzp przewiduje dla tego terenu funkcję zieleni krajobrazowej. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy jest konkretyzacją zapisów studium i winien być zgodny ze studium. W przedmiotowym przypadku	§8 2. Dla terenu LZK ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: 1) zagospodarowanie jako teren zieleni urządzonej; 2) zakaz zabudowy kubaturowej; 3) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania; 4) dopuszczenie urządzenia zieleni dla celów rekreacji i wypoczynku; 5) dopuszczenie lokalizacji placu	-	X			Uwaga złożona dwa razy w dniu 8 grudnia 2022 r. (e-mail) i w dniu 9 grudnia 2022 r. (w formie papierowej). Studium na terenie oznaczonym symbolem MU dopuszcza: <i>Zagospodarowanie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa), zabudowa usługowa (zarówno w formie wolnostojących</i>

	niedopuszczenie zabudowy na omawianym terenie powoduje, że plan „nie wykonuje” zapisów studium i tym samym plan miejscowy naraża się na uzasadniony zarzut naruszenia obowiązujących przepisów. Proszę zatem o korektę projektu planu i dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej na „górcie Przybylaka”, a w przypadku braku akceptacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, proszę o wyznaczenie funkcji terenu jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	zabaw, z uwzględnieniem pkt 6; 6) stosowanie przepuszczalnych nawierzchni placu zabaw; 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85% powierzchni terenu; 8) dopuszczenie lokalizacji urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi; 9) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; 10) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów oraz dróg dla pieszych i rowerów.				<i>budynków, jak i w zabudowie mieszkaniowo-usługowej), zieleń urządzona i krajobrazowa (w ramach uatrakcyjnienia terenów zabudowy i zapewnienia wymaganej powierzchni biologicznie czynnej), zieleń izolacyjna (w przypadku zaistnienia konieczności wprowadzenia tego typu zieleni).</i> Mając powyższe na uwadze, studium dopuszcza na terenie MU zarówno zabudowę jak i zieleń urządzoną i zieleń krajobrazową oraz zieleń izolacyjną. Projekt planu zakłada, że na części terenu działki nr 52/8 (teren oznaczony w studium symbolem MU) wyznacza się teren zieleni krajobrazowej, przeznaczenie takie jest również zgodne z zapisami studium dla terenu MU. Ponadto podkreślić należy, że obowiązujące studium dla terenu MU tzw. „górci Przybylaka” <u>dopuszcza (dopuszcza ale nie nakazuje)</u> lokalizację nowej zabudowy wielorodzinnej do 6-ciu lokali mieszkalnych wyłącznie na terenach: - MU położonym w miejscowości Suchy Las pomiędzy ulicą Sprzeczną, rowem melioracyjnym Wa-10-2-19, torami kolejowymi i rowem melioracyjnym Wa-10-2-1; - MU położonym w Biedrusku na obszarze zlokalizowanym na północ od Rowu Północnego, ograniczonym obszarami wskazanymi na rysunku Studium jako ZC - tereny cmentarzy, US - tereny zabudowy sportu i rekreacji i Z - tereny zieleni izolacyjnej i krajobrazowej; dla których obowiązują ustalenia w
--	---	---	--	--	--	--

							zagospodarowaniu terenów jak dla terenu MW. W toku procedury część obszaru została wyłączona z opracowania z uwagi na wydaną decyzję o warunkach zabudowy dnia 20 lutego 2025 r. Zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las przyjętej uchwałą nr XI/120/25 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 marca 2025 r. obszar objęty uwagą został przeznaczony pod tereny zieleni izolacyjnej i krajobrazowej oznaczone symbolem Z. W związku z powyższym występuje zgodność ze studium.
27.2	Umożliwienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy bliźniaczej i szeregowej na terenach IMN, 2MN, 3MN (dotyczy części działki nr ewid. 52/8, obręb Biedrusko). Projekt planu przewiduje, że na terenach 1 MN, 2MN, 3MN będzie mogła być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie w formie wolnostojącej. Tymczasem taka forma zabudowy pozostaje w sprzeczności z tym w jaki sposób kształtuje się zabudowa na terenie Biedruska. Nowe osiedla mieszkaniowe realizowane są jako zabudowa bliźniacza lub szeregowa, a zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca występuje przeważnie jako forma zabudowy indywidualnej. Pragnę zwrócić uwagę, że mówimy o terenie położonym w sercu Biedruska, na atrakcyjnie ukształtowanym skłonie, gdzie istnieje możliwość wykształcenia unikatowego osiedla mieszkaniowego o zróżnicowanej formie zabudowy, dopasowanego do ukształtowania terenu. Tymczasem projekt planu zakłada taką	§8 1. Dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: ...		X uwaga nieuwzględniona w części			Uwaga złożona dwa razy w dniu 8 grudnia 2022 r. (e-mail) i w dniu 9 grudnia 2022 r. (w formie papierowej). Uwaga nieuwzględniona w części. Nie dopuszczono zabudowy szeregowej. Zgodnie ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las przyjętej uchwałą nr XI/120/25 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 marca 2025 r. konieczna była zmiana zaproponowanych parametrów dla minimalnych działek budowlanych z uwagi na zmianę wskaźników w Studium. Zmiany dokonano w sposób następujący: minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: z 700m² dla zabudowy wolnostojącej na 800 m² i z 450m² dla zabudowy bliźniaczej na 500m².

sytuację, jakby to był typowy płaski teren podmiejski, gdzie należałoby zastosować duże działki z budynkami wyłącznie wolnostojącymi. Takie podejście do przestrzeni i do kształtowania relacji urbanistycznych powoduje, że w przypadku wprowadzenia zabudowy w formie wskazanej w projekcie planu miejscowego, to nie zostanie wykorzystany potencjał terenu. Ideą jaka winna przyświecać przy projektowaniu przedmiotowego planu miejscowego winna być intensyfikacja zabudowy w formach dopasowanych do otoczenia i do ukształtowania terenu, po pierwsze po to aby zatrzymać galopujące rozlewanie się zabudowy na tereny nieurbanizowane, a po drugie, aby w dalszym ciągu uatrakcyjnić zamieszkanie w Biedrusku. Większa liczba mieszkańców nie oznacza wcale równoległego i tożsamego co do ilości wzrostu mchu komunikacyjnego w relacji Biedrusko-Poznań-Biedrusko, intensyfikacja zabudowy daje możliwość wykształcenia jednostki osadniczej, która w znacznej mierze będzie samowystarczalna i wygodna do życia poprzez zróżnicowanie form i funkcji zabudowy. Mając powyższe na uwadze jeszcze raz proszę o wyznaczenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej na terenach 1MN, 2MN, 3MN.						
27.3 Wniosek o nie wyznaczanie połączeń pomiędzy drogę 1KD-D z terenem działki nr ewid. 52/10 (teren zamknięty). Jak również wnioskuję o korektę układu komunikacyjnego poprzez wyznaczenie pętli drogowej na obszarze 6MN i usunięcie z rysunku drogi wewnętrznej KDW. Propozycja korekty układu komunikacyjnego wynika z zamiaru stworzenia kwartału zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez	§3 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów: ... §8 4. 4. Dla terenów 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania: ... §12 Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: 4) obsługę komunikacyjną ...		X uwaga nieuwzględniona w części			Uwaga złożona dwa razy w dniu 8 grudnia 2022 r. (e-mail) i w dniu 9 grudnia 2022 r. (w formie papierowej). Uwaga nieuwzględniona w części. Zdecydowano o pozostawieniu drogi 1KD-D w jej dotychczasowej formie – bez zmian w porównaniu do przebiegu określonego w projekcie przedłożonym do wyłożenia do publicznego wglądu.

	wąskich sięgaczy, tylko z drogami umożliwiającymi dogodną i wygodną komunikację. Bez wątpienia ślepa droga wewnętrzna uniemożliwia dogodną komunikację dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Nadto brak jest racjonalnych przesłanek aby wyznaczać ogólnodostępne drogi gminne (1KD-D i 2KD-D), które stanowią trzon komunikacyjny osiedla, a które na końcu łączą się z drogą stanowiącą teren zamknięty — wojskowy, który zapewne będzie ogrodzony i wyłączony z ogólnego korzystania).						Zaproponowany układ komunikacyjny przez osobę prawną zgodnie z rysunkiem załączonym do uwagi został odrzucony. Pozostawienie drogi 1KD-D w istniejącej formie przy terenie zamkniętym dz. 52/8 pozwoli na obsługę komunikacyjną terenu 3MN. Usuwając ten fragment drogi nie będzie dojazdu do potencjalnych działek budowlanych. Ponadto pozwalając na przebieg drogi zaproponowanej przez osobę prawną na obecnym terenie 6MN powstałyby wąskie pasy niemożliwe, bądź trudne do zagospodarowania.
Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego - część II, w terminie od dnia 20 maja 2026 r. do dnia 11 czerwca 2026 r., z terminem składania uwag do dnia 25 czerwca 2026 r., nie wpłynęły uwagi.							
28.	Brak uwag.	-	nie rozstrzyga ze względu na brak uwag	nie rozstrzyga ze względu na brak uwag	nie rozstrzyga ze względu na brak uwag	nie rozstrzyga ze względu na brak uwag	-

Załącznik nr 3

do uchwały/...../26

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 27 lipca 2026 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu
Północnego – część II

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 2026 r. poz. 662) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. 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 realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne lub przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, 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 na podstawie przepisów odrębnych.
4. Za 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 – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 4 do uchwały nr

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 27 lipca 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do uchwały nr

Rady Gminy Suchy Las

z dnia 27 lipca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego – część II

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego – część II, 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. z 2026 r. poz. 662),
- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), zwana dalej „ustawą”,
- art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.),
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.),
- 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 2026 r. poz. 670),
- 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).

Obszar opracowania projektu planu położony jest we wschodniej części gminy Suchy Las, w miejscowości Biedrusko, po północnej stronie drogi powiatowej nr 2406P Bolechowo – Promnice – Biedrusko (ulica Wolności) oraz w rejonie dróg gminnych – ulic: 1 Maja i Błękitnej.

Podstawą do przystąpienia do prac nad planem miejscowym stanowi uchwała 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*. Obszar objęty powyższą uchwałą o przystąpieniu do prac nad planem obejmuje teren o powierzchni około 25 ha.

W trakcie procedury planistycznej (po przeprowadzeniu procedury planistycznej – w tym po uzgodnieniu i zaopiniowaniu projektu oraz po jego wyłożeniu do publicznego wglądu i po uwzględnieniu części złożonych uwag przez Radę Gminy Suchy Las, w wyniku czego niezbędne było wprowadzenie koniecznych zmian do projektu planu miejscowego wynikających z rozpatrzenia uwag, a następnie w niezbędnym zakresie ponowienie uzgodnienia projektu) Wójt Gminy Suchy Las postanowił o konieczności odrębnego procedowania planu dla jego części. Część I została zatwierdzona uchwałą nr L/578/22 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 października 2022 r. *w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego – część I* (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 8217 z dnia 22 listopada 2022 r.); część II obejmuje obszar objęty niniejszym planem.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego – część II obejmuje teren o powierzchni ok. 14,6 ha. Część terenu objętego opracowaniem stanowi teren zamknięty wymieniony w Decyzji Ministra Obrony Narodowej z dnia 15 marca 2021 r. zmieniającej decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej. Mając powyższe na uwadze ustalono granice terenu zamkniętego zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu. Sąsiedztwo omawianego terenu stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, grunty rolne, lasy, tereny komunikacji – drogi gminne i droga powiatowa oraz teren cmentarza. Teren objęty opracowaniem graniczy również z kompleksem wojskowym. Częściowo obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat. Ponadto na północny-zachód od terenu objętego opracowaniem znajduje się czynny cmentarz, od którego wskazano odległości zgodnie

z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315). Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków teren objęty opracowaniem stanowi grunty oznaczone symbolami: Tr – tereny różne oraz dr – drogi (dot. działki 52/10).

Procedura planistyczna dotycząca przedmiotowego planu miejscowego najpierw dotyczyła całego terenu wskazanego w uchwale 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*.

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. 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 przyjętego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. 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 przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami (wyłożenie to dotyczyło całego terenu, który wskazano w uchwale 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). Do projektu planu złożone zostały dwie uwagi wniesione na jednym piśmie 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. zaktualizowany 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 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami. Również to wyłożenie (podobnie jak poprzednie) dotyczyło całego terenu, który wskazano w uchwale 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.

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 ujednolicenia treści legendy na rysunku planu z treścią uchwały.

Projekt planu został przedłożony Radzie Gminy Suchy Las wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do uchwalenia na sesji w dniu 10 grudnia 2020 r. Rada Gminy Suchy Las podczas XXVII sesji w dniu 10 grudnia 2020 r. postanowiła o rozstrzygnięciu wszystkich uwag złożonych w pierwszym i drugim wyłożeniu projektu planu.

W związku z uwzględnieniem przez Radę Gminy części uwag wniesionych do niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, całość projektu uchwały nie została poddana pod

głosowanie, a projekt wymagał wprowadzenia zmian i w niezbędnym zakresie ponownienia uzgodnienia projektu planu miejscowego.

Mając na względzie wymóg art. 17 pkt 13 postanowiono o ponownym uzgodnieniu oraz o ponownym jego zaopiniowaniu.

Po pozytywnym uzgodnieniu i zaopiniowaniu projektu przez wymagane instytucje, Wójt Gminy Suchy Las postanowił o rozdzieleniu procedury i o dalszym procedowaniu w dwóch częściach.

Mając powyższe na uwadze projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego – część II, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu (wyłożenie dotyczące tylko części II projektu planu), w tym także udostępniono go w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy Suchy Las, w dniach od 19 października 2022 r. do dnia 22 listopada 2022 r. Termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 9 grudnia 2022 r., a w dniu 21 listopada 2022 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Do projektu planu wniesiono siedem uwag, z których Wójt Gminy uwzględnił w całości jedną uwagę (dotyczącą wprowadzenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach 4MN, 5MN, 6MN, tj. na części działki nr 52/8, obręb Biedrusko), dwie uwagi Wójt Gminy uwzględnił w części (w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej oraz w zakresie usunięcia z projektu planu drogi wewnętrznej KDW); natomiast czterech uwag Wójt Gminy nie uwzględnił.

W wyniku rozstrzygnięcia uwag i dokonanych korekt projektu wynikających z władztwa planistycznego, uwzględniając aktualne kierunki zagospodarowania przestrzennego wskazane w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las (zgodnie z uchwałą nr XI/120/25 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las) oraz uwzględniając wydaną decyzję o warunkach zabudowy, która obejmuje południowo-zachodnią część działki nr 52/8, Wójt Gminy Suchy Las postanowił o konieczności zaktualizowania granic obszaru opracowania planu (dalszego podziału części II), w ten sposób, że obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego – część II obejmuje teren działki nr ewid. 52/6, 52/10 i część działki nr ewid. 52/8 obręb Biedrusko.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las przyjętego uchwałą nr LXV/349/98 Rady Gminy Suchy Las z dnia 18 czerwca 1998 r. ze zmianami (uchwały: nr XLIV/424/2001 Rady Gminy Suchy Las z dnia 12 lipca 2001 r., nr L/428/2006 Rady Gminy Suchy Las z dnia 23 lutego 2006 r., nr XXXVIII/351/2009 Rady Gminy Suchy Las z dnia 2 września 2009 r., nr XXXII/309/13 Rady Gminy Suchy Las z dnia 7 marca 2013 r., nr XI/116/15 Rady Gminy Suchy Las z dnia 29 października 2015 r., nr XXIII/245/16 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 października 2016 r., nr XXXVIII/424/21 z dnia 28 października 2021 r. oraz nr XI/120/25 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 marca 2025 r.) teren objęty planem miejscowym oznaczony jest jako: MU1 – tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami; Z – tereny zieleni izolacyjnej i krajobrazowej; obszary zdegradowane; tereny zamknięte.

Konkretyzacja ustaleń studium następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co w przedmiotowym przypadku prowadzi do wniosku, że ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium.

Mając powyższe na uwadze, uwzględniając wymóg art. 17 pkt 13, przygotowano projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i postanowiono o ponownieniu procedury planistycznej w niezbędnym zakresie, tj. ponownie wystąpiono o zaopiniowanie i uzgadnianie projektu planu w zaktualizowanych granicach stanowiących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego – część II.

W dalszej kolejności, po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i po zaopiniowaniu projektu planu z instytucjami, Wójt Gminy Suchy Las postanowił o wyłożeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu (dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego – część II, tj. dla terenu obejmującego działki nr ewid. 52/6, 52/10 i część działki nr ewid. 52/8 obręb Biedrusko).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Biedrusko – rejon Rowu Północnego – część II, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, w tym także udostępniono go w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy Suchy Las, w dniach od 20 maja 2026 r. do dnia 11 czerwca 2026 r. Termin wnoszenia uwag do projektu planu wyznaczono do dnia 25 czerwca 2026 r., a w dniu 2 czerwca 2026 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do projektu planu nie została wniesiona żadna uwaga.

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 jednorodzinnej, 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 on stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z wynikami ostatniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Suchy Las, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy, zatwierdzonej uchwałą nr LXVIII/793/24 Rady Gminy Suchy Las z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las i planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy Suchy Las. Projekt przedmiotowego planu miejscowego został określony w powyższej uchwale jako procedowany projekt, który oczekuje na zmianę Studium (zmianę Studium, która została zatwierdzona uchwałą nr XI/120/25 Rady Gminy Suchy Las z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las). Mając na uwadze, że uchwała w sprawie zmiany Studium już obowiązuje, to w związku z tym niniejszy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został przedstawiony w sporządzonej do planu prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. W zależności od założeń można liczyć się z ujemnym wynikiem finansowym uchwalenia planu lub nieznacznie dodatnim. Ujemny wynik finansowy mógłby mieć miejsce na skutek realizacji inwestycji przewidzianych po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uwzględniający koszty wykupu gruntu pod drogi publiczne i koszty budowy infrastruktury technicznej). Ewentualnie dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia mógłby wystąpić na skutek możliwości

realizacji inwestycji przewidzianych po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy założeniu, że część bądź całość kosztów związanych z realizacją nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zostanie poniesiona przez podmioty prywatne (budowa dróg publicznych i elementów sieci infrastrukturalnych - np. sieci wodociągowe, sieci kanalizacji sanitarnej). W przypadku gdyby grunty przeznaczone pod tereny dróg publicznych zostałyby przekazane na rzecz gminy „za symboliczną opłatą” to dodatni wynik prognozy mógłby być odpowiednio wyższy.

Mając na względzie regulacje w zakresie ochrony ładu przestrzennego, jakie umożliwia przedmiotowy plan miejscowy, jego uchwalenie jest zasadne. Plan dałby podstawy do uporządkowania terenu i odpowiedniego jego docelowego zagospodarowania – zgodnie z polityką przestrzenną gminy wskazaną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Suchy Las.

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

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.

W związku z powyższym, przyjęcie uchwały należy uznać za zasadne.