

WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Paczkowa – część A3

Plan został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 3 grudnia 2020 r. do 5 stycznia 2021 r.

Termin składania uwag upłynął 19 stycznia 2021 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	18.01.21		Jako właściciele działki sąsiadującej wnosimy, by pozostawić w obecnej formie na działce nr 112 obr. Paczkowo istniejący pas lasu i zieleni z drzewami zlokalizowany przy granicy tej działki wzdłuż dz. nr 405/9, 405/5, 405/13, 405/12. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Swarzędz (tom II Kierunki) jest wyraźnie wskazane (w pkt 2.1.10), że „utrzymuje się istniejące obszary leśne i porośnięte roślinnością drzewiastą”. W projekcie planu miejscowego obszar ten jest przeznaczony do odlesienia, co jest w naszej ocenie sprzeczne z zapisami studium. Przy zakupie działki sprawdziliśmy zapisy w Studium dotyczące lasów i zieleni i na tej podstawie stwierdziliśmy, że te obszary będą szczególnie chronione przy opracowywaniu planu miejscowego (było to dla nas jednym z głównych argumentów do zakupu tej działki). Bardzo zdziwiliśmy się, że w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwiązanie całkowicie niezgodne z założeniami studium, która to zgodność jest wymagana według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej uwagi i naniesienie jej w projekcie planu miejscowego Paczkowa – część A3.	dz. ewid. nr 112	MN-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	X			Uwaga częściowo nieuwzględniona. W obszarze dz. nr 112 wprowadza się zmianę polegającą na odsunięciu linii zabudowy w kierunku wschodnim poza zasięg użytku leśnego na terenie MN. Tym samym obszar położony stycznie do działek nr 405/9, 405/5, 405/13, 405/12 nie zostanie zabudowany, co sprzyja ochronie istniejących zadrzewień. Uwaga w zakresie braku zgodności planu ze studium jest niezasadna. Na rysunku studium dla przedmiotowego obszaru przewidziano przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej o symbolu II.98.M. Przywołane w uwadze ustalenia Studium (tom II kierunki rozdz. 2.1.10) odnoszą się do terenów oznaczonych na rysunku studium jako lasy i tereny leśne o symbolu ZL.
2	18.01.21		Wnoszę o dokonanie zmian w projekcie uchwały: 1. W załączniku graficznym nr 1 (rysunek planu) – wyłączenie południowego fragmentu dz. nr 405/8 z zakresu opracowania, ewentualnie zmianę przeznaczenia fragmentu dz. nr 405/8 z przeznaczenia pod drogę publiczną klasy dojazdowej	dz. ewid. nr 405/8, 113/3	9MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KD-D-teren drogi publicznej		1.X			Uwagi nieuwzględnione. Projekt planu wyodrębniony jako część A3 nie obejmuje dz. nr 405/8. Zatem uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż zastrzeżenia w uwadze nie mają potwierdzenia na rysunku planu.

			(symbol KD-D) na teren zabudowy (symbol MN). Składający uwagę są właścicielami dz. 405/8. Działka ta sąsiaduje z dz. 113/3 (od południa). Co więcej południowa część dz. 405/8 została objęta obszarem KD-D (teren drogi publicznej klasy dojazdowej), na co wskazuje treść załącznika graficznego do projektu uchwały, co może w przyszłości prowadzić do wywłaszczenia tego fragmentu naszej działki. 2. Sprzeczne z treścią studium jest przeznaczenie części działki nr 405/8 pod zabudowę drogową. Choć zabudowa ta miałaby charakter inwestycji celu publicznego, to jednak nie jest „niezbędna”, zwłaszcza w świetle faktu, iż zgodnie ze studium niemożliwa jest zmiana przeznaczenia działki nr 112 pod zabudowę mieszkaniową, do której to zabudowy planowana droga miałaby prowadzić. Co więcej, studium dla działki nr 405/8 przewiduje wyłącznie zabudowę mieszkaniową, nie zaś przeznaczenie pod drogę. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ winien ważyć interes publiczny i interesy prywatne. W toku niniejszej procedury planistycznej całkowicie pominięto interesy prywatne składających uwagę, jako właścicieli dz. nr 405/8 obr. Paczkowo. Brak jest uzasadnienia w interesie publicznym, czy też innych podstawach planowania i zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia fragmentu dz. nr. 405/8 pod tereny drogi publicznej klasy dojazdowej. Obecnie istnieje już droga, która pozwalałaby połączyć szlak komunikacyjny na dz. nr 113/3 i 113/4 z istniejącą infrastrukturą drogową – ul. Altanowa położona m.in. na dz. 118. Treść projektu przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia mpzp, w zakresie w jakim przewiduje przeznaczenie części dz. nr 405/8 pod teren drogi publicznej klasy dojazdowej, jest zatem sprzeczna z zasadą proporcjonalności. Trybunał konstytucyjny stoi na stanowisku, że „ustawodawca nie może ustanawiać ograniczeń przekraczających pewien stopień uciążliwości, a zwłaszcza zapoznających proporcję między stopniem naruszenia uprawnień jednostki a rangą interesu publicznego, który ma w ten sposób podlegać ochronie; zakaz ten jest jednym z przejawów zasady ochrony zaufania obywatela do Państwa.” Tymczasem aktualne przeznaczenie fragmentu dz. nr 405/8 wskazane w projekcie całkowicie uniemożliwia wykorzystanie tej części działki i w konsekwencji znaczenie ogranicza prawo własności.			2.X			Przedstawione uwagi dotyczące braku zgodności projektu z studium są bezpodstawne. Zapisy w studium, określające przeznaczenie terenów należy uznać jako podstawowe (wiodące) o dużym stopniu ogólności. W związku z tym w ramach każdej funkcji ustalonej w studium dopuszcza się wydzielenie terenów dla lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej (dróg i sieci) oraz funkcji uzupełniających. Dla planowanej w niniejszym projekcie mpzp drogi publicznej przewiduje się poszerzenie tylko do szerokości 10 m. Taka szerokość pozwala na zlokalizowanie w pasie drogi dwukierunkowej jezdni, obustronnych chodników i minimalnego pobocza dla lokalizacji słupów i oświetlenia drogowego, a także infrastruktury technicznej. Brak tu miejsca na lokalizację np. oddzielnej drogi rowerowej, czy pasa zieleni z drzewami. Dla planowanego docelowego urządzenia pasa drogowego zaprojektowana szerokość drogi stanowi wartość minimalną. W przyjętym rozwiązaniu wzięto pod uwagę istniejące zainwestowanie nieruchomości prywatnych, wyważono interes publiczny i prywatny oraz zdecydowano o poszerzeniu drogi tylko do szerokości 10 m, by ograniczyć do minimum ingerencje w nieruchomości prywatne. Planowana droga stanowi element systemu drogowego zaplanowanego dla rozwijającego się osiedla mieszkaniowego we wsi Paczkowo. Biorąc pod uwagę docelową ilość mieszkańców Paczkowa i w konsekwencji ilość samochodów, które z tych dróg będą korzystały, na etapie tworzenia planu miejscowego konieczne jest zaplanowanie pasów drogowych, w których wszyscy użytkownicy będą mogli się poruszać sprawnie i bezpiecznie.
--	--	--	---	--	--	-----	--	--	---

3	18.01.21 i 19.01.21	Wnoszę o dokonanie zmian w projekcie uchwały: 1. W załączniku graficznym nr 1 (rysunek planu) – wyłączenie dz. nr 112 z opracowania, ewentualnie przeznaczenie jej na teren lasów (symbol ZL), 2. W załączniku graficznym nr 1 (rysunek planu) – wyłączenie południowego fragmentu dz. nr 405/9 z zakresu opracowania, ewentualnie zmianę przeznaczenia fragmentu dz. nr 405/9 z przeznaczenia pod drogę publiczną klasy dojazdowej (symbol KD-D) na teren zabudowy (symbol MN). 3. W § 17 pkt 3 i 4 – zastąpienie tych punktów zapisem: 3) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych. 4. Ewentualnie, w razie nieuwzględnienia wniosku w pkt 1, wnoszę o przewidzenie w treści mpzp terenu zieleni w postaci zadrzewień o charakterze leśnym w zach. części dz. nr 112 na całej jej długości wzdłuż dz. nr 405/4, 405/5, 405/9, 113/13, 113/4, przy czym by pas zadrzewień miał co najmniej 12 m szerokości. Wnoszę o poczynienie powyższego poprzez przeznaczenie zachodniej części działki nr 112 pod tereny lasu, ewentualnie poprzez zawarcie w treści planu zakazu zabudowy oraz wycinki roślinności na tym obszarze. K.W. jest właścicielką dz. 405/9, którą zamieszkuje wspólnie z P.W. Działka ta sąsiaduje z dz. 112 (od wschodu) i 113/3 (od południa). Co więcej południowa część dz. 405/9 została objęta obszarem KD-D (teren drogi publicznej klasy dojazdowej), na co wskazuje treść załącznika graficznego do projektu uchwały, co może w przyszłości prowadzić do wywłaszczenia tego fragmentu działki. 5. Niezgodność projektu z zapisami Studium. Projekt mpzp jest niezgodny ze Studium uikzp Gm. Swarzędz w zakresie w jakim dla dz. 112 przewiduje się przeznaczenie terenu pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W.W. dz. stanowi obszar o zwartej pow. > 0,1 ha i pokryta jest w całości roślinnością leśną, a zatem stanowi las w rozumieniu ustawy o lasach. Przeznaczenie w/w działki pod zabudowę mieszkaniową niewątpliwie prowadzić będzie zatem do jej wylesienia, na co wskazano resztą w uzasadnieniu projektu, potwierdzając, iż następczo konieczna będzie zmiana przeznaczenia działki na cele nierolnicze i nieleśne. Zmianę przeznaczenia działki nr 112 poprzez jej wylesienie Organ pozytywnie zresztą uzgodnił z Marszałkiem	dz. ewid. nr 405/9, 112, 113/3	MN-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej KD-D teren drogi publicznej klasy dojazdowej		1.X		Pismo o tej samej treści złożono dwukrotnie – mailem w dniu 18.01.2021 oraz w urzędzie przesyłką pocztową w dniu 19.01.2021 r. Do pisma z uwagą przesłanego pocztą dołączono opracowanie omiotologiczne.
					2.X	2.X		1. Uwaga nieuwzględniona. Nie przewiduje się wyłączenia dz. nr 112 z opracowania mpzp, ani przeznaczenia jej w całości pod las, ze względu na ustalony w studium kierunek zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową.
					3.X	3.X		2. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Nie przewiduje się wyłączenia z opracowania mpzp dz. nr 405/9 we fragmencie przeznaczonym pod poszerzenie ul. Altanowej, jednakże zmienia się sposób poszerzenia drogi. Ul. Altanowa zostanie poszerzona zarówno po północnej jak i południowej stronie drogi.
						4.X		W przypadku dz. nr 405/9 poszerzenie ul. Altanowej obejmie pas o szerokości ok. 1m. Pozostała część działki będzie zatem dalej procedowana w mpzp dla Paczkowa część E1. Dla planowanej w mpzp drogi publicznej przewiduje się poszerzenie tylko do szerokości 10 m. Taka szerokość pozwala na zlokalizowanie w pasie drogi jezdni, obustronnych chodników i minimalnego pobocza dla lokalizacji słupów i oświetlenia drogowego, brak tu miejsca na lokalizację oddzielnej drogi rowerowej, czy pasa zieleni z drzewami. Dla planowanego docelowego urządzenia pasa drogowego zaprojektowana szerokość drogi stanowi wartość minimalną. W przyjętym rozwiązaniu wzięto pod uwagę istniejące zainwestowanie nieruchomości prywatnych, wyważono interes publiczny i prywatny oraz zdecydowano o poszerzeniu drogi tylko do szerokości 10 m, by ograniczyć do minimum ingerencje w nieruchomości prywatne. Planowana droga stanowi element systemu drogowego zaplanowanego dla rozwijającego się osiedla mieszkaniowego we wsi Paczkowo. Biorąc pod uwagę docelową ilość mieszkańców Paczkowa i w konsekwencji ilość samochodów, które z tych dróg będą korzystać, na etapie tworzenia planu miejscowego konieczne jest zaplanowanie pasów drogowych, w których wszyscy użytkownicy będą mogli się poruszać sprawnie i bezpiecznie.
						5.X		3. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Z treści uchwały w § 17 pkt 3 usuwa się lit. a oraz w lit. c

			Województwa Wielkopolskiego w dniu 4 października 2018 r. Wylesienie przedmiotowego obszaru jest sprzeczne z celami polityki przestrzennej określonymi w Studium obowiązującym dla przedmiotowego terenu. Na stronie 4 Tomu II Studium (Kierunki) wskazano, iż nadrzędnym celem Studium jest zrównoważony rozwój gminy, a więc rozwój przy uwzględnieniu uwarunkowań przyrodniczych, gospodarczych i społecznych (...) dzięki pozostawieniu znacznej części gminy w dotychczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu, to znaczy rolniczym i leśnym. Co więcej, na stronie 13 i 14 w/w aktu prawnego postanowiono, że należy objąć ochroną istniejące tereny zieleni, w tym tereny zadrzewione, zmiana przeznaczenia tych terenów musi być ograniczona do niezbędnych — to znaczy gdy występują inwestycje celu publicznego zmiany te muszą być poprzedzone analizami urbanistycznymi lub innymi równorzędnymi opracowaniami. Na stronie 22 Kierunków Studium dodano, że w studium utrzymuje się istniejące obszary leśne i porośnięte roślinnością drzewiastą. W niniejszej sprawie analizy urbanistycznej nie sporządzono, co więcej przewiduje się zmianę przeznaczenia działki nr 112 na cele nieleśne i przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową, w tym prywatną. Przeznaczenie takie jest zatem sprzeczne z treścią studium. Sprzeczne z treścią studium jest także przeznaczenie części działki nr 405/9 pod zabudowę drogową. Choć zabudowa ta miałaby charakter inwestycji celu publicznego, to jednak nie jest „niezbędna”, zwłaszcza w świetle faktu, iż zgodnie ze studium niemożliwa jest zmiana przeznaczenia działki nr 112 pod zabudowę mieszkaniową, do której to zabudowy planowana droga miałaby prowadzić. Co więcej, studium dla działki nr 405/9 przewiduje wyłącznie zabudowę mieszkaniową, nie zaś przeznaczenie pod drogę. Nawet gdyby zabudowa mieszkaniowa na działce nr 112 była możliwa, czemu zaprzeczam, to w takim przypadku dla każdej działki na której zabudowa taka byłaby w przyszłości lokowana, konieczne byłoby zapewnienie co najmniej 6,0 m2 ogólnodostępnych terenów zieleni na każdą działkę budowlaną. Obowiązku takiego, wbrew treści Studium (str. 15 Tomu II Kierunki), projekt planu nie przewiduje. Projekt planu nie przewiduje także, wbrew treści Studium (str. 15 Tomu II Kierunki) pasów zieleni lub innych rozwiązań technicznych mających chronić mieszkańców przed hałasem.						słowa „parkingów leśnych”. W pozostałym zakresie zapisy planu pozostają. Lokalizacja infrastruktury technicznej, melioracji i urządzeń wodnych może być w niektórych okolicznościach konieczna, stąd zasadne jest postawienie w planie takich możliwości. Urządzenia turystyczne (m.in. pola biwakowe, wieże widokowe, kładki, szlaki turystyczne i miejsca widokowe) są dopuszczalne w lasach co wynika z zapisów art. 3 pkt 2 ustawy o lasach (Dz.U. 2020.1463). 4. Uwaga nieuwzględniona. Nie przewiduje się wprowadzenia w obszarze dz. nr 112 dodatkowego terenu zieleni w postaci zadrzewień o charakterze leśnym o szerokości 12 m, poza terenem oznaczonym symbolem ZL. W obszarze dz. nr 112 wprowadza się zmianę polegającą na odsunięciu linii zabudowy w kierunku wschodnim poza obszar użytku Ls w obrębie terenu MN. Tym samym obszar położony stycznie do działek nr 405/9, 405/5, 405/13, 405/12 nie zostanie zabudowany, co sprzyja ochronie istniejących zadrzewień. 5. Uwaga nieuwzględniona. Projekt mpzp nie narusza ustaleń Studium. Przetawione w uwadze dane nie są prawdziwe – nie cała działka 112 o pow. 1,09 ha stanowi las, a tylko jej niewielka zachodnia część (o pow. 0,19 ha) . W mpzp do zmiany przeznaczenia przewidziano powierzchnię 0,12 ha, pozostawiając pozostałą część w dotychczasowym użytkowaniu. W mpzp przewiduje się w obszarze dz. 112 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w części lasy (ZL) i drogę publiczną (KD-D). W kwestii zgodności mpzp ze studium należy przede wszystkim zauważyć, że w odniesieniu do działki 112 jako kierunek zagospodarowania w studium wskazano tereny 98.M – zabudowy mieszkaniowej. Tym samym zapisy studium cytowane w uwadze - jak „pozostawieniu ... w dotychczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu, to znaczy rolniczym i leśnym” nie mają w tym przypadku zastosowania, gdyż w rysunku studium istnieją znaczne powierzchnie terenów rolniczych (R) i leśnych (ZL) do których te ustalenia się odwołują. Również wymienione ustalenia na str. 22 Studium (tom II kierunki rozdz. 2.1.10) oraz wyznaczone tereny wyłączone z zabudowy (tom II kierunki rozdz. 2.3 str. 47)
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

			Co więcej, treść Studium (str. 15 Tomu II Kierunki) zakłada, by w strefach oddziaływania ciągów komunikacyjnych, w której to strefie niewątpliwie mieści się działka nr 112 stopniowo eliminować zabudowę mieszkaniową, zastępując ją innym zagospodarowaniem. Projekt planu nie tylko zabudowy takiej nie eliminuje, ale zakłada nową zabudowę mieszkaniową wzdłuż planowanej drogi i w strefie oddziaływania tej nowej drogi oraz istniejącej ulicy Altanowej. Powyższe pozostaje w sprzeczności z wymogiem Studium (str. 15 Tomu II Kierunki), by wzdłuż ciągów komunikacyjnych zabudowę ograniczać w ogóle. Dodatkowo, wskazać należy, iż działka nr 112 od wschodu graniczy z dopływem rzeki Kopli, od południa zaś z przewidzianym w Studium lasem, którego część stanowi jej zadrzewienie. W konsekwencji, działka charakteryzuje się specyficzną i cenną naturalną rzeźbą terenu, którą lokalizacja zabudowy mieszkaniowej z pewnością unicestwi. Zgodnie zaś z treścią Studium (str. 15 Tomu II Kierunki), należy objąć ochroną naturalną rzeźbą terenu. Ochroną należy też, zgodnie ze Studium, objąć jakość istniejących na obszarze cieków wodnych, a czynić to należy m. in. poprzez zachowywanie istniejących zadrzewień (str. 21 Tomu II Studium Kierunki). W treści Studium (str. 47 Tomu II Kierunki) całkowicie spod zabudowy wyłączono tereny lasów (ZL), projekt planu zabudowę taką jednak sprzecznie ze studium przewiduje w § 17 pkt) 3. W toku przedmiotowej procedury planistycznej doszło zatem do naruszenia art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: u.p.z.p.) poprzez sporządzenie projektu planu niezgodnego z właściwym studium. Plan taki nie może zostać uchwalony zgodnie z treścią art. 20 ust. 1 u.p.z.p. 6. Wewnętrzna Sprzeczność Projektu Planu W treści § 5 pkt 8) przedmiotowego projektu planu słusznie przewidziano zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie jednak z rysunkiem planu, m.in. dla działki nr 112 obręb Paczkowo przewidziano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jak wskazywano w poprzednim punkcie, wiąże się to z koniecznością wylesienia zwartej powierzchni gruntu o powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną— lasem łęgowym.							odnoszą się do terenów oznaczonych na rysunku studium jako lasy i tereny leśne o symbolu ZL. Słusznie składający uwagę przywołali tutaj ustalenia studium na str. 13 i 14, które odnoszą się do terenów zabudowy mieszkaniowej (M), w których wskazano, że: „należy objąć ochroną istniejące tereny zieleni, w tym tereny zadrzewione, zmiana przeznaczenia tych terenów musi być ograniczona do niezbędnych ...”. Z takim przypadkiem mamy do czynienia w odniesieniu do działki nr 112, na której w obrębie wąskiego pasma gruntów Ls przewidziano poszerzenie ul. Nad Kroplą, a zwartą powierzchnię lasu w południowej części działki zachowano w mpzp w dotychczasowym przeznaczeniu jako teren lasu ZL. To sporządzając plan miejscowy dokonano analizy urbanistycznej i oceny konieczności odlesienia gruntów wyznaczając do tego jedynie niezbędny fragment pod poszerzenie drogi publicznej i zapewnienie powiązania komunikacyjnego dla części działki 112, przewidzianej pod zabudowę mieszkaniową. Skutkiem tego pozostała część terenu Ls, położonego na styku z działkami 405/9, 405/5, 405/13, 405/12, stanowi pas zieleni o szerokości o 5-10 m, który raczej można uznać za szpaler drzew niż za las (definiowany w ustawie o lasach Dz. U. 2020.1463 jako grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym). W ramach analizy stwierdzono, że ustalone w mpzp parametry zabudowy dla terenu MN, a w szczególności ustalona powierzchnia działki budowlanej – min. 800 m2 i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej o wartości 50% stwarza możliwości dla wkomponowania nowych budynków mieszkalnych z zachowaniem istniejących zadrzewień. Ponadto w planie w § 16 ust. 2 zawarto ustalenie dotyczące „zachowania odległości budynków od granicy (konturu) lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi”. Zapis ten oznacza, że nowa zabudowa musi zostać odsunięta od lasu położonego na terenie gm. Kostrzyn co najmniej na odległość 12 m, co stwarza ochronę dla istniejących wzdłuż cieku wodnego zadrzewień. Dokonując analizy urbanistycznej urbanista i organ wyważył również interes publiczny i prywatny, wprowadzając ograniczenia w zabudowie działki nr 112 w niezbędnym zakresie. Wskazane w treści uwagi zapisy studium dotyczące konieczności zapewnienie co najmniej 6 m2 ogólnodostępnych terenów zieleni na każdą działkę
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			Oznacza to, że przedsięwzięcia, które projekt planu przewiduje na terenie działki będą w każdym przypadku potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Przedsięwzięcia takie nie powinny być zatem dopuszczalne, zgodnie z treścią § 5 pkt 6 projektu, a w konsekwencji nie powinno się projektować zmiany przeznaczenia terenu na tereny umożliwiające zabudowę powodującą konieczność wylesienia. 7. Ochrona prawa własności i proporcjonalności. Artykuł pierwszy u.p.z.p. wymienia zasady, które bezwzględnie organ winien uwzględniać w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Punkt piąty przepisu wskazuje na wymogi w tym zakresie wynikające z prawa własności osób trzecich. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ winien zatem ważyć interes publiczny i interesy prywatne. W toku niniejszej procedury planistycznej całkowicie pominięto jednak interesy prywatne moich Mocodawców, w tym interes właścicielki działki nr 405/9 obręb Paczkowo. Brak jest uzasadnienia w interesie publicznym, czy też innych podstawach planowania i zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia fragmentu działki nr 405/9 pod tereny drogi publicznej klasy dojazdowej. Nawet gdyby uznać, co byłoby błędem, iż projektowana na działkach nr 113/3, 113/4 i częściowo na działce nr 405/9 droga jest niezbędna celem dojazdu do zabudowy przewidywanej na działce nr 112, która wszak z przyczyn wskazanych w niniejszym piśmie powstać nie może, to całkowicie niepotrzebnym i bezzasadnym jest zajmowanie pod tą drogę poza działkami nr 113/3 i 113/4 również fragmentu działki nr 405/9. Obecnie bowiem istnieje już droga, która pozwalałaby połączyć szlak komunikacyjny na działkach nr 113/3 i 113/4 z istniejącą infrastrukturą drogową — ulica Altanowa położona między innymi na działce nr 118. Z uwagi na powyższe, teren projektowanej drogi publicznej klasy dojazdowej winien kończyć się na działce nr 118. Całkowicie bezzasadnym logicznie i technicznie i byłoby bowiem rozbudowywanie ulicy Altanowej w ślepych kierunku północnym na terenie działki nr 405/9. Wskazać należy, iż działka nr 405/9 graniczy właśnie z działką nr 118 i nigdy nie powstała potrzeba zajęcia jej pod drogę, a istniejąca ulica Altanowa w pełni zaspokajała potrzeby ruchu komunikacyjnego.				7. X	budowlaną jest realizowane w planie kompleksowo dla Paczkowa. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia mpzp z 2010 r. obejmuje obręb Paczkowo w granicach administracyjnych wsi. Opracowanie planu zostało jednakże podzielone na poszczególne części, ze względu na trudność procedowania mpzp dla obszaru o tak dużej powierzchni. W sąsiedztwie niniejszego mpzp dla części A3 w jednostce oznaczonej jako Paczkowo część A1, która została uchwalona w 2020 r., wyodrębniono teren ZP stycznie do obszaru planu Paczkowo cz. A3. Teren ZP ma pełnić funkcję ogólnodostępnej zieleni, o której mowa w studium. Kolejny teren ZP w tym rejonie Paczkowa zaplanowano na przedłużeniu ul. Filtrowej. Przywoływane zapisy studium dotyczące „pasów zieleni lub innych rozwiązań technicznych mających chronić mieszkańców przed hałasem” oraz „eliminowania zabudowy mieszkaniowej w strefach oddziaływania ciągów komunikacyjnych, zastępując ją innym zagospodarowaniem”, nie mają zastosowania do obszaru objętego niniejszym planem wyodrębnionym jako Paczkowo część A3, gdyż obszar ten jest oddalony od źródeł ponadnormatywnego hałasu, takich jak: droga krajowa, linia kolejowa, tereny przemysłowe i nie jest narażony na ponadnormatywny hałas. Projekt planu nie jest również sprzeczny z zapisami studium dotyczącymi ochrony naturalnej rzeźby terenu, gdyż nie wprowadza zainwestowania, które mogło by spowodować przekształcenia naturalnej rzeźby terenu (jak np. kopalnie, haldy, przemy, nasypy itp.). Teren działki nr 112 jest płaski i nieznacznie opada w kierunku wschodnim – do cieku. Brak tu skarp i znacznych różnic w rzeźbie terenu, a w skutek realizacji planu takich sytuacji się nie przewiduje. W zakresie ochrony istniejących zadrzewień przewiduje się wprowadzenie linii zabudowy odsuniętej poza obszar użytku Ls na terenie MN. W pozostałym zakresie ochronę lasu i zadrzewień oraz wód powierzchniowych należy realizować w oparciu o ustawy o lasach, o ochronie przyrody i o Prawo wodne. Przedstawione zarzuty dotyczące braku zgodności ze studium nie są zatem uzasadnione. 6. Uwaga nieuwzględniona. W treści zapisu § 5 pkt 8) wskazano jednoznacznie, że zakazuje się „lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń
--	--	--	--	--	--	--	------	---

			Treść projektu przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w zakresie w jakim przewiduje przeznaczenie części działki nr 405/9 pod teren drogi publicznej klasy dojazdowej, jest zatem sprzeczna z zasadą proporcjonalności. Trybunał Konstytucyjny stoi na stanowisku, że „ustawodawca nie może ustanawiać ograniczeń przekraczających pewien stopień uciążliwości, a zwłaszcza zapoznających proporcję między stopniem naruszenia uprawnień jednostki a rangą interesu publicznego, który ma w ten sposób podlegać ochronie; zakaz ten jest jednym z przejawów zasady ochrony zaufania obywatela do państwa” (TK, 9.01.96.K 18/95). Tymczasem, aktualne przeznaczenie fragmentu działki nr 405/9 wskazane w projekcie całkowicie uniemożliwia wykorzystanie tej części działki i w konsekwencji znacznie ogranicza prawo własności. 8. Ochrona Przyrody 8.1. Ochrona lasów fauny i flory. Nie mniej istotny w przedmiotowym zakresie jest także fakt, iż przewidywana na terenie działki nr 112 zabudowa w sposób drastyczny negatywnie wpłynie na warunki przyrodnicze w tym obszarze. Przede wszystkim, jak wskazywano już dwukrotnie w treści niniejszego pisma, teren porośnięty jest lasami łęgowymi, a działka nr 112 od wschodu graniczy z dopływem rzeki Kopli, od południa zaś z przewidzianym w Studium lasem, którego część stanowi jej zadrzewienie. Ma to istotny wpływ na występującą na tym obszarze gatunki roślin i zwierząt, jakość wód podziemnych i powierzchniowych oraz ukształtowanie terenu. Nawet w przygotowanej dla przedmiotowego projektu planu prognozie oddziaływania na środowisko (strona 33) wskazano, że pod względem fauny i flory, najcenniejsze na danym obszarze są tereny biegnące wzdłuż rowu, przylegającego do wschodniej granicy planu, a stanowiącego dopływ Kopli (północno-wschodnia część obszaru objętego opracowaniem). Znajduje się tutaj dość zróżnicowana roślinność zarówno niska jak i wysoka, która powinna zostać zachowana. Wspólnie, te tereny mogą stanowić bazę, zarówno dla okolicznych mieszkańców w ramach funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej, jak i dla fauny i flory pod nowe siedliska. (...) Projekt planu ma na celu między innymi zabezpieczenie tego obszaru. W związku z powyższym, na tych terenach ustalono funkcję ZP - zieleni urządzonej oraz ZL -tereny lasów.						planu oraz z wyłączeniem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej”, zatem jeżeli z przeznaczenia terenu wynika zmiana przeznaczenia lasów łęgowych pod zabudowę, to mieści się to w ramach ustalonego w mpzp zastrzeżenia. 7. Uwaga nieuwzględniona. Składający uwagę błędnie zakładają, że planowane poszerzenie drogi służyć ma wyłącznie interesom właścicieli dz. 112, podczas gdy sporządzając mpzp dla Paczkowa regulowane są szerokości wielu dróg, w tym ul. Altanowej. Dla planowanej w mpzp drogi publicznej przewiduje się poszerzenie tylko do szerokości 10 m. Plan dla pn-wsch części Paczkowa został podzielony na części wyodrębnione symbolami A1, A2, A3, E1 i E2. W uchwalonym już mpzp Paczkowo część A1 zaplanowano również poszerzenie ul. Nad Kroplą do 10m, w planie dla Paczkowa część E1 przewiduje się regulację szerokości ul. Altanowej do 10 m na całej długości. Taka szerokość pozwala na zlokalizowanie w pasie drogi dwukierunkowej jezdni, obustronnych chodników i minimalnego pobocza dla lokalizacji słupów i oświetlenia drogowego, a także lokalizację podziemnej i nadziemnej infrastruktury technicznej. Brak tu miejsca na lokalizację oddzielnej drogi rowerowej, czy pasa zieleni z drzewami (chyba że kosztem jednego z chodników). Dla planowanego docelowego urządzenia pasa drogowego zaprojektowana szerokość drogi stanowi wartość minimalną. W przyjętym rozwiązaniu wzięto pod uwagę istniejące zainwestowanie nieruchomości prywatnych, wyważono interes publiczny i prywatny oraz zdecydowano o poszerzeniu drogi tylko do szerokości 10 m, by ograniczyć do minimum ingerencje w nieruchomości prywatne. Planowana droga stanowi element systemu drogowego zaplanowanego dla rozwijającego się osiedla mieszkaniowego we wsi Paczkowo. Biorąc pod uwagę docelową ilość mieszkańców Paczkowa i w konsekwencji ilość samochodów, które z tych dróg będą korzystać, na etapie tworzenia planu miejscowego konieczne jest zaplanowanie pasów drogowych, po których wszyscy użytkownicy będą mogli się poruszać sprawnie i bezpiecznie. 8.1. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Nie przewiduje się zmiany przeznaczenia całej działki nr 112 pod las, ze względu na ustalony w studium kierunek zagospodarowania przestrzennego pod
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			Terenem biegnącym wzdłuż rowu, przylegającego do wschodniej granicy planu, a stanowiącego dopływ Kopli jest przy tym nie tylko teren, który w innych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego Paczkowa (część A1 i A2) faktycznie przewidziano pod tereny leśne i zieleni urządzonej, ale także teren przedmiotowej działki nr 112. Zgodnie z treścią prognozy zatem również na tym terenie znajduje się dość zróżnicowaną roślinność zarówno niską jak i wysoką, która powinna zostać zachowana. Zgodnie z treścią prognozy koniecznym jest zatem zabezpieczenie tego obszaru poprzez przewidzenie dla niego funkcji ZL (lasy). Powyższe jest tym bardziej uzasadnione, że w strefie, w której znajdują się w/w działki zieleni zajmowała już w 2011 roku zaledwie 5,4 % powierzchni (strona 33 Tomu II Studium Kierunki). Dalsza urbanizacja Paczkowa doprowadziła od tamtego czasu do dalszego jeszcze obniżenia tego odsetka. Należy zatem zachować lasy, które na terenie jeszcze pozostały, zwłaszcza iż przynajmniej na razie lasy te wykazują się dobrym zdrowiem i wysoką jakością (str. 35 Tomu I Studium Uwarunkowania). Na obszarze objętym projektem planu stwierdzono także występowanie różnorodnych drzew, krzewów i roślin zielnych oraz chronionych gatunków zwierząt, w tym ślimaka winniczka (strona 27 Prognozy). Dodatkowo, w niedalekiej dolinie Cybiny potwierdzono występowanie bobrów, wydr (ochrona częściowa), różanek (ściśła ochrona gatunkowa), kumaka nizinnego (ściśła ochrona gatunkowa) i traszki grzebieniastej (ściśła ochrona gatunkowa). Z dużym prawdopodobieństwem zatem, gatunki te występują także na terenie objętym planem. Potwierdzają to obserwacje moich mocodawców, którzy na terenie działki nr 112 tylko w ostatnim tygodniu zaobserwowali grubodzioba i bobry. Ponadto obserwowane były przez nich na terenie działki numer 112 ropuchy szare. Powyższe obserwacje potwierdza w pełni treść załączonej opinii ornitologicznej, z której wynika że na obszarze ornitolog stwierdził aż 63 gatunki ptaków chronionych, z których to gatunków 41 najprawdopodobniej korzysta z działki nr 112 jako terenu lęgowego. Potwierdzają to także stwierdzone na obszarze gniazda. Potwierdzono także żerowiska i nory bobrów oraz siedliska żerowe sarny i dzika. Przeznaczenie obszaru pod zabudowę mieszkaniową doprowadzi do zmniejszenia różnorodności biologicznej i wytępienia w/w gatunków na tym obszarze, co potwierdza treść opinii ornitologicznej. 8.2. Ochrona wód						zabudowę mieszkaniową. Zachowuje się enklawę lasu zgodnie z kształtem planu wyłożonym do publicznego wglądu. W zakresie ochrony istniejących zadrzewień w obszarze dz. nr 112 wprowadza się zmianę polegającą na odsunięciu linii zabudowy w kierunku wschodnim poza obszar użytku Ls na terenie MN. Tym samym obszar położony stycznie do działek nr 405/9, 405/5, 405/13, 405/12 nie zostanie zabudowany, co sprzyja ochronie istniejących zadrzewień.. W pozostałym zakresie ochronę lasu i istniejących zadrzewień należy realizować w oparciu o ustawy o lasach i o ochronie przyrody. Z treści opinii ornitologicznej wynika, że na terenie działki o pow. ponad 1 ha zinwentaryzowano 2 gniazda ptaków oraz zaobserwowano występowanie kilkudziesięciu gatunków innych ptaków oraz innych gatunków. Biorąc pod uwagę położenie terenu na skraju wsi, dużą powierzchnię terenu niezainwestowanego, na którym rozwija się spontaniczna roślinność, sąsiedztwo cieku wodnego, pól oraz dużego kompleksu leśnego na terenie sąsiedniej gminy Kostrzyn - takie obserwacje nie są zaskoczeniem. Dziko żyjące zwierzęta przemieszczają się swobodnie w poszukiwaniu pożywienia. Prawdopodobnie, do czasu gdy nieruchomości składających uwagę była niezabudowana i nieogrodzona podobne obserwacje można było również na ich działce przeprowadzić. Przewiduje się, że wprowadzenie w planie odsuniętej linii zabudowy dla ochrony istniejących zadrzewień oraz ustalona powierzchnia biologicznie czynna (min. 50%), a także zapisy planu w zakresie odsunięcia zabudowy od lasu (z przepisów na min. 12m) stworzą właściwe warunki dla zachowania gniazd oraz ochrony miejsc żerowania ptaków. Zwraca się również uwagę na zapis art. 232 ust. 1 ustawy Prawo wodne Dz. U. 2020.310 , w którym „zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych (...) w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu”, co zabezpiecza możliwość swobodnej migracji zwierząt wzdłuż cieku wodnego. W treści uwagi wysuwane są wnioski odnoszące się do treści prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby mpzp, jakoby „Zgodnie z treścią prognozy koniecznym jest zatem zabezpieczenie tego obszaru poprzez przewidzenie dla niego funkcji ZL (lasy)”. W treści prognozy odniesiono się do rozwiązań planu, które przewidują wyznaczenie konkretnych terenów ZL i
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			Przedmiotowy teren wymaga ochrony także z innych przyczyn środowiskowych. Jedną z nich jest fakt, iż w dużej części znajduje się on na terenie występowania wód podziemnych - Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) „Wielkopolska Dolina Kopalna”. Wody te stanowią ważne ujęcie wody pitnej i jedno z najbardziej zasobnych ujęć w Wielkopolsce, co wynika z treści Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego (Załącznik nr 1.0 do uchwały nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.) - strona 25. Z tego względu północny fragment działki nr 112 położony jest, wedle uwarunkowań środowiskowych i kulturowych (stanowiących część Studium) na Obszarze Wysokiej Ochrony - OWO, dla którego w Studium przewidziano konieczność „szczególnej ochrony” (str. 14 Tomu I Studium Uwarunkowania). Również w treści sporządzonej na potrzeby projektu planu prognozy (str. 12-14) wskazano na konieczność ochrony wód podziemnych oraz stopniowego doprowadzenia do polepszenia jej jakości. Z tego względu niemożliwa jest zabudowa działki budownictwem mieszkaniowym, a w konsekwencji także ustalenia dla niej takiego przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zasadność powyższego najlepiej uwidacznia fakt, iż wody Wielkopolskiej Doliny Kopalnej zaliczono w 2011 r. (gdy sporządzane było studium) do II klasy czystości (woda pitna po oczyszczeniu). Wskazano przy tym, iż zanieczyszczenie ujęcia ma charakter antropogeniczny — związany z bytnością człowieka, a woda podziemna ma gorszą jakość na obszarach niezalesionych (str. 30 Tomu I Studium Uwarunkowania). Wprost wynika zatem z tego, iż przeznaczenie przedmiotowego terenu pod zabudowę mieszkaniową wpłynie negatywnie na stan tych wód. Ochrony wymaga także jakość wód powierzchniowych, a w szczególności Kopli oraz jej dopływów, które na tę chwilę nie wykazują zadowalającego stanu czystości (str. 16 Prognozy), a zagrożeniem dla czystości wody są ścieki komunalno-przemysłowe i inne czynniki antropogeniczne (str. 28-29 Tomu I Studium Uwarunkowania). Warto zwrócić przy tym uwagę, iż jeszcze w 2011 r. wskazywano na dobry stan tych wód (str. 28-29 Tomu I Studium Uwarunkowania). Oczywiście test zatem, iż ulokowanie na przedmiotowym obszarze zabudowy mieszkaniowej, miast istniejącego tam dziś lasu, negatywnie wpłynie na jakość wód, nie tylko podziemnych ale także			8.2.X		ZP w mpzp dla Paczkowa, prognoza nie wskazuje błędów w przyjętych w mpzp rozwiązaniach. 8.2. Uwaga nieuwzględniona. Składający uwagę błędnie zakłada, że ochrona wód podziemnych musi być realizowana poprzez wyłączenie działki z zabudowy. Podczas gdy kluczowe znaczenie dla ochrony wód ma realizacja zabudowy łącznie z rozwiązaniem kwestii odprowadzenia ścieków. Może to się odbywać poprzez podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej lub odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone do stacji zlewnej lub oczyszczalni. Kolejnym aspektem jest podłączenie nieruchomości do sieci wodociągowej, gdyż indywidualne studnie zwiększają potencjalne zagrożenie zanieczyszczenia wód podziemnych. Kolejnym dominującym zagrożeniem są nawozy stosowane do upraw rolniczych, które znacząco przyczyniają się do problemów z uzyskaniem dobrego stanu wód. 8.3. Uwaga nieuwzględniona. W projekcie planu wyznaczono teren lasu (ZL) a w zagospodarowaniu działek mieszkaniowych nakazano zachowanie min. 50% powierzchni biologicznie czynnej. W obszarze dz. nr 112 wprowadza się zmianę polegającą na odsunięciu linii zabudowy w kierunku wschodnim poza pas wzdłuż linii elektroenergetycznej. Tym samym obszar położony styknie do działek nr 405/9, 405/5, 405/13, 405/12 nie zostanie zabudowany, co sprzyja ochronie istniejących zadrzewień. Planowane zagospodarowanie nie będzie znacząco ingerować w rzeźbę terenu, nie przewiduje się przekształceń takich jak: głębokie wykopy, nasypy, itp. Przekształcenie powierzchni terenu nastąpi w miejscu lokalizacji budynków oraz dojazdów i miejsc parkingowych. Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ma charakter zabudowy ekstensywnej, spokojnej, która nie generuje dużego ruchu samochodów (a poza okresem budowy i odbioru odpadów nie generuje ruchu ciężkiego). W planie ustalono również dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W planie nakazuje się „stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje
--	--	--	---	--	--	-------	--	--

			powierzchniowych, zwłaszcza ta wody te, jak wskazano w prognozie są wrażliwe na zanieczyszczenia (str. 16 Prognozy) . Dlatego też obowiązujące Studium przewiduje zachowanie lasów, jako główną metodę ochrony cieków wodnych (str. 21 Tomu II Studium Kierunki). Wyłesienie byłoby zatem sprzeczne ze Studium także z tej przyczyny. 8.3. Wpływ na jakość powietrza, hałas i rzeźba terenu Powszechnie wiadomo również, iż zadrzewienia i występowanie roślinności ma pozytywny wpływ na jakość powietrza. Urbanizacja terenów zaś prowadzi do jego zanieczyszczenia. Niekorzystny wpływ na jakość powietrza ma także rozwijanie sieci drogowej. Słusznie zatem wskazuje się w prognozie oddziaływania na środowisko na konieczność zapewnienia jak największej ilości zadrzewień na obszarze planu, lub chociażby tzw. pasów zieleni (str. 18-21, 32 i 38-39 Prognozy). Zieleni izolacyjną przewiduje się w prognozie także celem przeciwdziałania hałasowi (str. 32 Prognozy), a wręcz nakazuje się jej pozostawienie w Studium (str. 15 Tomu II Studium Kierunki). Zieleni tej w planie nie zapewniono. Za spełnienie tego wymogu w żadnym zakresie nie może być potraktowane stworzenie bardzo niewielkiej wyspy lasu w południowo-zachodniej części działki nr 112. W żadnym razie bowiem las ten nie chroni przyszłych mieszkańców terenu przed hałasem dobywającym się z drogi, ani nie przyczynia się w widoczny sposób do poprawy jakości powietrza, ani choćby do utrzymania jej na dotychczasowym poziomie. Projekt planu pozostaje także w sprzeczności z wyrażoną w Studium zasadą ochrony istniejącej naturalnej rzeźby terenu (str. 15 Tomu II Studium Kierunki). Powyższe, w połączeniu z argumentacją wskazaną w punktach i podpunktach poprzedzających nakazuje przyjąć, iż w świetle przepisów prawa niemożliwym jest przeznaczenie działki numer 112 na cele wskazane w projekcie planu i konieczne jest wytoczenie jej z zakresu opracowania. Ponadto, niemożliwa jest zabudowa, w jakikolwiek sposób. terenu leśnego (LS) oraz przeznaczenie części dz. nr 405/9 pod drogę publiczną klasy dojazdowej (symbol KD-D). Wnioski z opracowania ornitologicznego dołączonego uwagi:				8.3.X		spalanie paliw ...”, zatem nowa zabudowa nie będzie źródłem niskiej emisji, która stanowi podstawowy problem jakości powietrza w obszarach indywidualnej zabudowy mieszkaniowej w Polsce. Zastosowanie ww. rozwiązań eliminuje zagrożenia dla środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza, hałasu i zniekształcenia rzeźby terenu. 9. Uwaga nieuwzględniona. W obszarze dz. nr 112 wprowadza się zmianę polegającą na odsunięciu linii zabudowy w kierunku wschodnim poza obszar użytku Ls na terenie MN. Tym samym obszar położony stycznie do działek nr 405/9, 405/5, 405/13, 405/12 nie zostanie zabudowany, co sprzyja ochronie istniejących zadrzewień. Przewiduje się, że wprowadzenie w planie odsuniętej linii zabudowy dla ochrony istniejących zadrzewień oraz ustalona powierzchnia biologicznie czynna (min. 50%), a także zapisy planu w zakresie odsunięcia zabudowy od lasu (z przepisów na min. 12m) tworzą właściwe warunki dla zachowania istniejących skupisk zieleni, stanowiących miejsca gniazdowania i żerowania ptaków. W art. 232 ust. 1 ustawy Prawo wodne Dz. U. 2020.310 „zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych (...) w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu”, co zabezpiecza możliwość swobodnej migracji zwierząt i ludzi wzdłuż cieku wodnego. Szerokość 1,5 m jest uregulowana w przepisach i Organ sporządzający mpzp nie widzi podstaw do jej zwiększenia do 2 m w mpzp. Proponowany w uwadze zakaz wycinki drzew i krzewów w pasie 2 m od cieku jest sprzeczny z koniecznością utrzymania i regulacji wód zgodnie z Prawem wodnym (Dz. U.2020.310). Organ sporządzający mpzp nie dostrzega potrzeby dla przeprowadzania dodatkowej inwentaryzacji przyrodniczej tego obszaru. Zainteresowani mogą takie opracowanie realizować na własny użytek. Zaproponowane w opracowaniu ornitologicznym zapisy ogólne do wprowadzenia do mpzp stanowią swego rodzaju „kodeks dobrych praktyk ogrodniczych”, są zbyt szczegółowe jak na akt prawa miejscowego, a ponadto wykraczają poza zakres ustaleń planu określony w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020.293 ze zm.).
--	--	--	---	--	--	--	-------	--	--

			9. Wskazać w mpzp obszary oznaczone w opracowaniu symbolami A- D jako wolne od zabudowy i wycinania drzew. Należy zostawić wzdłuż cieku Kopla możliwość przemieszczania się zwierząt i ludzi poprzez zapisy w mpzp zapewniające nie doprowadzanie płotów do cieku i nie wycinania drzew i krzewów ani innej roślinności do min. 2 m. od cieku. Żeby w pełni poznać zasoby przyrodnicze należy wykonać inwentaryzację przyrodniczą w okresie rozrodczym zwierząt. Ponadto zaleca się wprowadzenie zapisów ogólnych do mpzp: • W związku z planowanym zniszczeniem półnaturalnej szaty roślinnej stanowiącej siedliska lęgowe, żerowiskowe i odpoczynkowe chronionych gatunków ptaków, należy w jak największym stopniu pozostawić obecnie rosnące na przedmiotowym obszarze drzewa i krzewy oraz obszary pokryte roślinnością zielną. Należy obszary te pozostawić w jak największym stopniu bez użytkowania — tj. bez koszenia lub z rzadkim (1 do 2 razy w roku), bez wygrabiania i usuwania liści, bez usuwania drzew i krzewów. • Gdyby zachowanie drzew i krzewów obecnie istniejących było na etapie budowy niemożliwe, po zrealizowaniu inwestycji zaleca się na obszarach przeznaczonych planowo pod zieleni sadzenie krzewów i drzew, które są korzystne dla ptaków i owadów, jako miejsce żerowania, schronienia lub odbywania rozrodu, a jednocześnie mają duże walory estetyczne. W tym celu zaleca się preferować gatunki rodzime w odmianach dziko występujących w kraju, w drugiej kolejności rodzime w odmianach ogrodowych, w wyjątkowych przypadkach gatunki obce. • Rodzime gatunki drzew i krzewów są dobrze przystosowane do siedlisk krajowych, w tym do warunków klimatycznych i wilgotnościowych. Ponadto żerują na nich (na pędach, liściach, kwiatach, owocach) rodzime gatunki bezkręgowców, które są z kolei pokarmem ptaków, ssaków, płazów i gadów, a także innych bezkręgowców (drapieżnych, pasożytniczych). Na takich krzewach może żerować po kilkadziesiąt gatunków zwierząt. Obce gatunki, zwłaszcza iglaste mają o rzędy wielkości mniejszą liczbę korzystających z nich gatunków i należy ich unikać. Przy planowanych nasadzeniach kompensacyjnych wśród krzewów do nasadzeń zaleta się uwzględnić rodzime gatunki kwitnące i owocujące np. głogi (<i>Crataegus monogyna</i>), bez			9.X				
--	--	--	--	--	--	-----	--	--	--	--

