

Zarządzenie Nr 95/2022
Wójta Gminy Turośń Kościelna
z dnia 09 grudnia 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna w rejonie ulic Dąbrowskiego, Trakt Napoleoński i Topole.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), w związku z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 42 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.) zarządzam, co następuje:

§1. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna w rejonie ulic Dąbrowskiego, Trakt Napoleoński i Topole wraz z uzasadnieniem zawiera tabela stanowiąca załącznik do niniejszego zarządzenia.

§2. Zarządzenie wchodzi z dniem podpisania.

W O J T
mgr Grzegorz Jakuc

Załącznik
do Zarządzenia Nr 95/22
Wójta Gminy Turośń Kościelna
z dnia 09 grudnia 2022 r.

| Lp. | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla terenu, którego uwaga dotyczy | Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag | Uzasadnienie |
|-----|--|---|---|---|---|
| 1. | 2. Wprowadzenia zapisów uniemożliwiających wycinanie drzew lub zminimalizowanie go np. poprzez zwiększenie powierzchni dla nowo wydzielanych działek z 800 m ² do 1500 m ² i z 1500 m ² na 3000 m ² . | 3. Obszar całego planu, w tym szczególnie tereny: 1.3MNU, 2.5MN, 2.6MN, | 4. Teren oznaczony symbolem 1.3MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Tereny oznaczone symbolami 2.5MN i 2.6MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalen i podziałów: minimalna powierzchnia nowopowstającej działki budowlanej: - 800 m2 lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu - dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN i MN,U z zastrzeżeniem tiret drugiego, - 1500 m2 lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu – dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN, w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinną na obszarze wskazanym jako działki w całości lub części o charakterze leśnym, - dla pozostałych terenów – nie ustala się. | 5. Wójta nieuwzględni ona | 6. W projekcie planu zawarte już są zapisy, które mają przeciwdziałać wycince drzewostanu, o którym mowa w uwadze. Należy podkreślić, że jedynie częściowo tereny leśne są przeznaczone w planie pod zabudowę a pozostają nadal terenem lasu ok. 27 ha. Określono i oznaczono działki o charakterze leśnym, na terenach, na których obowiązuja odmienne ustalenia w stosunku do innych terenów, biorące pod uwagę uwarunkowania tego terenu i dążenie do zachowania istniejącego drzewostanu. Ponadto wszystkie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy tj. powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy jak i powierzchnia biologicznie czynna jest dostosowana do charakteru tych terenów. Projekt planu zawiera rozwiązania, które ograniczają zagospodarowanie działek o charakterze leśnym i wykluczają lokalizację budynków na części terenów gdyż linia zabudowy jest ukształtowana w taki sposób by pozostawić pas zieleni (wraz z drzewostanem) na części terenu. Najważniejszym założeniem planu jest utrzymanie na tym terenie jedynie możliwości lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. To tego typu obiekty są charakterystyczne dla tego obszaru, dlatego też bardziej intensywne formy zabudowy mieszkaniowej tj. zabudowa bliźniacza czy szeregową są wykluczone na tym terenie. Ponadto z analizy stanu istniejącego wynika, iż powierzchnia działek w Niewodnicy wynosi od 800 m ² do nawet ponad 3000 m ² . Większość jednak to działki o powierzchni 1000-2000 m ² . W związku z powyższym na całym obszarze planu na terenie leśnym, który został przeznaczony w planie pod zabudowę, wyznaczono minimalną wielkość nowej działki na 1500 m ² . Taka powierzchnia przyczyni się do zachowania istniejącego, rezydencjalnego charakteru zabudowy. Zakłada się jednak ponowną analizę i korektę powierzchni nowo wydzielanych działek, w odniesieniu do działek innych niż o charakterze leśnym. |

| | | | | | |
|----|---|---------------------------------|---|------------------------|---|
| 2. | Odstąpienie od poszerzenia ulicy Poziomkowej do 10 m i przedłużenia jej w kierunku rzeki. | Obszar: 8KD-D ul. Poziomkowa | Teren oznaczony symbolem 8KD-D - przznacza się pod drogę publiczną wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg: 8KD-D (ul. Poziomkowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 6m do 10m, zgodnie z rysunkiem planu. | nieuwzględniona | Biorąc pod uwagę istniejącą już zabudowę i zagospodarowanie, zaproponowane rozwiązanie jest optymalne. Parametry dróg gminnych na całym obszarze zostały dostosowane do potrzeb i komfortu użytkownika. Zaprojektowana szerokość 10 m zapewni nie tylko prawidłową obsługę komunikacyjną tego terenu, poprzez jej odpowiednią szerokość, ale też umożliwi lokalizację tam niezbędnej infrastruktury, przyczyni się też do sprawnego ruchu pojazdów w nagłych przypadkach - dla służb np. pogotowia ratunkowego czy straży pożarnej. Ulica Poziomkowa jest poszerzona jedynie na fragmencie gdzie teren jest obecnie niezagospodarowany a planowane jest wprowadzenie zabudowy po obu stronach ulicy Poziomkowej. Ponadto, ulice Spacerowa i Poziomkowa tworzą bardzo ważne powiązanie układu drogowego gminy z drogami wyższych klas a ich przebieg umożliwia też doprowadzenie infrastruktury technicznej. Drogi gminne łączą się też z drogami wewnętrznymi zapewniając spójną obsługę całego terenu. W tym przypadku jest to więc konieczne by ukształtować prawidłowo układ drogowy, ponieważ teren przekształca się i będzie w przyszłości zabudowany. Należy też podkreślić, iż proponowane rozwiązania wpisują się w zasadę zrównoważonego rozwoju. |
| 3. | Odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenów lasów pod tereny budowlane | Obszar całego planu | Tereny oznaczone w ewidencji gruntów jako lasy. | nieuwzględniona | Presja inwestycyjna i działania zmierzające do wylesienia gruntów leśnych z pominięciem procedury planistycznej, wprowadza chaos i może doprowadzić do wycinki drzewostanu na dużej części terenów. W związku z tym zaistniała potrzeba wprowadzenia rozwiązań zmierzających do uporządkowania przestrzeni oraz ochrony najcenniejszych obszarów leśnych i doliny rzeki Czepliniarki. Sporządzenie miejscowego planu jest jedyną skuteczną metodą umożliwiającą ochronę zasobów przyrodniczych oraz określenie optymalnego zakresu zabudowy. Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska a oddolnymi potrzebami rozwoju. Należy też podkreślić, iż rozwiązania proponowane zachowują balans pomiędzy ochroną środowiska, mieszkańcami tych terenów, a potrzebami i oczekiwaniami właścicieli tych terenów. Ograniczono udział procentowy zabudowy działki, tak aby znacząca jej część nadal stanowiła powierzoną biologicznie czynną i to z koniecznością zachowania istniejącego drzewostanu. Takie rozwiązania w planie ograniczą negatywny efekt zmiany przeznaczenia gruntów leśnych, a także umożliwią zachowanie charakteru osiedla, jako „zielonego” i harmonijnego z otaczającym go lasem. W ostatnich latach wycinka lasów na tym terenie spowodowała zaburzenie charakteru tego miejsca, pomimo iż drzewostan został wycięty, część terenów położonych bliżej obszaru rzeki została pozostawiona nadal jako tereny lasów, gdzie gospodarka leśna nadal może być prowadzona. Teren objęty planem wynosi 134,133 ha z czego niemal 43 ha stanowią grunty leśne. Na funkcję inną niż leśna przeznaczane jest ok. 16 ha, a część terenów uzyskało już wcześniej możliwość wylesienia na mocy obowiązujących obecnie aktów prawa |

| | | | | | |
|------------------|--|---------------------------------------|---|-------------------------------|---|
| | | | | | <p>miejscowego. Oznacza to, że na mocy projektowanego planu ok. 27 ha gruntów leśnych utrzymane zostanie w obecnym użytkowaniu, czyli objęte ochroną planistyczną jako teren lasów. Nie może więc być mowy o drastycznym ograniczeniu czy wylesieniu tych terenów. Dołożono wszelkich starań, by na cele nieleśne przeznaczyć w pierwszej kolejności mniej żyzne siedliska sąsiadujące z istniejącą zabudową, obszary pozbawione drzewostanu i posiadające dostęp do dróg publicznych. Dodatkowo projekt planu zawiera ustalenia w zakresie kształtowania zieleni obejmujące m.in. pozostawienie na działkach budowlanych o charakterze leśnym terenu leśnego z utrzymaniem istniejącego drzewostanu, jako minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Przedstawione powyżej rozwiązania służą ochronie terenów najcenniejszych i minimalizowaniu negatywnych oddziaływań, przy jednoczesnym utworzeniu rezerwy terenowej służącej zaspokojeniu bieżących potrzeb rozwojowych lokalnej społeczności.</p> |
| <p>4.</p> | <p>Odstąpienia poszerzenia i przebiecia ul. Malinowej w kierunku rzeki.</p> | <p>Obszar: 7KD-D ul. Malinowa</p> | <p>Teren oznaczony symbolem 7KD-D - przeznacza się pod drogę publiczną wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.</p> <p>Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg: 7KD-D (ul. Malinowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 8m.</p> | <p>nieuwzględniona</p> | <p>Ul. Malinowa pozostaje w swoim dotychczasowych parametrach i nie przewiduje się jej przedłużenia w kierunku rzeki, ani też jej poszerzenie. Jedyna zmiana planowana w obrębie ul. Malinowej to niezbędne poszerzenie (trójkąty widoczności) przy połączeniu z ulicą Topole.</p> |
| <p>5.</p> | <p>Odstąpienie od lokalizacji oczyszczalni ścieków na obszarze 8IT i rozpatrzenie innej lokalizacji poza doliną rzeki Czepliniarki</p> | <p>Obszar oznaczony 8IT</p> | <p>Teren oznaczony symbolem 8IT przeznacza się pod infrastrukturę techniczną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.</p> | <p>nieuwzględniona</p> | <p>Na terenie opracowywanego planu Gmina nie posiada żadnej innej nieruchomości która mogła by być brana pod uwagę na lokalizację infrastruktury technicznej. Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków w postaci 2 modułów po 1000 RLM każdy w technologii obrotowych złóż biologicznych na działce nr ewid. 457/3, Niewodnica Kościelna zakłada proces technologiczny prowadzony w oczyszczalni realizowany w obiektach zamkniętych, są to procesy głównie tlenowe. Obrótowe złoża biologiczne, osadniki wstępne, osadniki wtórne będą posiadały osłony z tworzywa sztucznego ograniczające ewentualną emisję zapachów. Urządzenie do mechanicznego oczyszczania ścieków (sifopiaskownik) będzie umieszczony w wentylowanej budowlonie kontenerowej. Na tej podstawie można wnioskować, że po zrealizowaniu oczyszczalni nie będzie uciążliwa dla otoczenia i jej potencjalne oddziaływanie na otoczenie zamyka się w granicach ogrodzenia.</p> |

| | | | | | |
|----|--|---|---|-----------------|---|
| 6. | Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach 457/2, 458 i 459 przy ul. Poziomkowej, w minimalnej odległości od rzeki 58 m, | Obszar: 3.1RM, 3.2RM, 6.1R,RZ,W, | Tereny oznaczone symbolami 3.1RM i 3.2RM przeznacza się pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Tereny oznaczone symbolami 6.1R,RZ,W i 6.2R,RZ,W stanowią istniejące użytki rolne oraz rowy melioracyjne do dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod tereny rolnicze, łąki i pastwiska, użytki zielone oraz rowy melioracyjne. | nieuwzględniona | Obszar 3.1RM i 3.2RM ten z uwagi na bliskie sąsiedztwo rozlewiska i terenu rzeki Czaplina nie powinien być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jednakże na wymienionych terenach istnieje możliwość lokalizacji funkcji o charakterze siedliskowym i rolniczym, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z terenami doliny rzeki. Zabudowa na tych terenach, wspomagać będzie możliwość wykorzystania terenu rolnego, a jednocześnie stanowi przejście pomiędzy zabudową mieszkaniową a doliną rzeki. Obszar 6.1R,RZ,W z zakresie działek 457/2, 458 i 459 położony jest, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Turośń Kościelna, na terenie wyłączonym spod zabudowy, na terenie trwałych użytków zielonych, w tym zmeliorowanych. |
| 7. | Zmiana przeznaczenia działki nr 463/1 i 463/2 położonej na terenie 6.1R,RZ,W, na zabudowę mieszkalną jednorodzinną, w minimalnej odległości od rzeki 45 m | Obszar: 6.1R,RZ,W, | Teren oznaczony symbolem 6.1R,RZ,W stanowi istniejące użytki rolne oraz rowy melioracyjne do dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod tereny rolnicze, łąki i pastwiska, użytki zielone oraz rowy melioracyjne. | nieuwzględniona | W ramach ustaleń planu wprowadzono możliwość lokalizacji zabudowę na obszarach już istniejącej zabudowy, w bezpośrednim jej sąsiedztwie oraz na obszarach gdzie planowana jest zabudowa w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy. Wprowadzana zabudowa na terenie planu miejscowego jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Turośń Kościelna. W tekście studium zostały wyznaczone kierunki i zasady przeznaczenia poszczególnych obszarów, a w szczególności określone <u>zasady zabudowy i zagospodarowania</u> : <i>1. Podstawowym instrumentem służącym do kreowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego gminy są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które powinny być zgodne z polityką przestrzenną zawartą w niniejszym studium. O zgodności planu z polityką przestrzenną decyduje tekst studium.</i> <i>2. Przyjmuje się, że terenami zwartej zabudowy wsi są tereny w granicach istniejącej i projektowanej zabudowy, które powinny być ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.</i> <i>3. Budownictwo mieszkaniowe, zagrodowe oraz budownictwo przemysłowe, produkcji rolnej i leśnej oraz obsługi rolnictwa i leśnictwa, rzemieślnicze, usługowe, letniskowe i pensjonatowe powinno być realizowane na terenach zwartej zabudowy, lub do tej zabudowy bezpośrednio przylegających oraz położonych w jej pobliżu, pod warunkiem dostępu do drogi publicznej, z zachowaniem procedur i przepisów obowiązujących przy zmianie przeznaczenia terenu, a także w zgodności z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych.</i> <i>4. Poza terenami zwartej zabudowy dopuszcza się realizację budownictwa związanego z komunikacją i infrastrukturą techniczną oraz zabudowę letniskową, pensjonatową, obsługi turystyki oraz budownictwo zagrodowe, w tym agroturystyka, a także urządzenia i obiekty produkcji rolnej i leśnej oraz obsługi rolnictwa i leśnictwa, a także innej produkcji i usług na terenach z dobrą dostępnością komunikacyjną, między innymi przy drodze wojewódzkiej nr 678.</i> <i>5. W szczególności uzasadnionych przypadkach dużym zapotrzebowaniem na</i> |
| 8. | Niezgodność ustaleń projektu planu miejscowego z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Turośń Kościelna. | Obszar: 2.11MN, 2.12MN, 2.14MN, 2.15M, oraz 8IT, | Tereny oznaczone symbolami od 2.11MN, 2.12MN, 2.14MN i 2.15 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Teren oznaczony symbolem 8IT przeznacza się pod infrastrukturę techniczną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. | nieuwzględniona | |

| | | | | | |
|-----|--|---|---|------------------------|---|
| 9. | Ujednolicenie założeń planu poprzez określenie minimalnej odległości zabudowy jednorodzinnej od rzeki na 45 m; | Obszar: 6.1R,RZ,W, 6.2R,RZ,W | Tereny oznaczone symbolami 6.1R,RZ,W i 6.2R,RZ,W stanowią istniejące użytki rolne oraz rowy melioracyjne do dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod tereny rolnicze, łąki i pastwiska, użytki zielone oraz rowy melioracyjne. | nieuwzględniona | <p><i>budownictwo mieszkaniowe lub letniskowe i rekreacyjne w tym w wyniku potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, można je także realizować na terenach specjalnie na ten cel wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w postaci zgrupowań zabudowy z zapewnieniem uzbrojenia terenu. Do czasu budowy systemów uzbrojenia technicznego dopuszcza się rozwiązanie lokalne.</i></p> <p>6. <i>Investycje celu publicznego mogą być lokalizowane na obszarze całej gminy, na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</i></p> <p>Nie możliwym jest też wprowadzenie jednej odległości dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, na niemalże 600-set metrowym odcinku wzdłuż rzeki i zbliżenie lokalizacji zabudowy do rzeki na odległość 45 m, gdyż występują tu bardzo różne uwarunkowania i ustalenia Studium. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Turośń Kościelna teren <i>doliny rzek (...) i innych mniejszych cieków wodnych oraz obniżeń terenowych – to elementy drobnoprzestrzenne systemu przyrodniczego, stanowiące ciągi przyrodnicze o znaczeniu lokalnym i funkcjach: ekologicznych, krajobrazowych i gospodarczych.</i></p> <p><i>Podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów to:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>zachowanie funkcji i walorów środowiska ekologicznego,</i> - <i>ochrona przed nadmiernym zainwestowaniem i degradacją sanitarną.</i> <p>Ład przestrzenny jest rozumiany nie tylko w kierunku wyznaczania terenów pod zabudowę, ale i wyznaczania terenów chroniących obszary przyrodniczo cenne – jakim jest m. in. istniejące tereny torfowisk, tereny łąk i pastwisk wraz z melioracją w dolinach rzek.</p> <p>Obszar doliny meandruje, a granica doliny nie ma jednakowej odległości od samej rzeki, co zostało uwidocznione w ramach ustaleń planu miejscowego. Ponadto w ramach doliny występuje tu również istniejąca zabudowa w różnej odległości od samej rzeki Czaplinańka (np. tereny 2.19MN, 2.15MN czy też 1.4MN,U gdzie znajduje się istniejący budynek młyna – usytuowany bezpośrednio na brzegu rzeki). Istniejąca zabudowa, zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania opisanymi w Studium, daje możliwość jej pozostawienie oraz lokalizacji nowej zabudowy na terenach bezpośrednio przylegających do niej oraz na obszarze położonym w jej pobliżu.</p> <p>W związku z powyższym ujednolicenie założeń w tym zakresie nie jest możliwe.</p> <p>Fragment przedmiotowej działki zostanie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w ramach działek o charakterze leśnym, z odpowiednio wyznaczoną strefą zieleni wysokiej.</p> |
| 10. | Zmiana przeznaczenia działki nr 446/6 (wskazanej w załączniku graficznym do uwagi) na zabudowę mieszkalną | Obszar: 4.4ZL oraz fragment 6.1R,RZ,W, | <p>Teren oznaczony symbolem 4.4ZL stanowi istniejący las do zachowania, z przeznaczeniem pod tereny lasów.</p> <p>Teren oznaczony symbolem 6.1R,RZ,W stanowi istniejące użytki rolne oraz rowy melioracyjne do dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod</p> | uwzględniona | |

| | | | | | | |
|-----|------------------------------------|--|---|---|---|---|
| 11. | jednorodzinna. | Przeznaczenie działek od nr 492/1 do nr 492/5, oraz od nr 492/7 do nr 492/14 zlokalizowanych przy ul. Topole pod zabudowę jednorodzinna, zabudowę zagrodową i drogę wewnętrzną | Obszar: 6.2R,RZ,W, W | teren rolniczy, łąki i pastwiska, użytki zielone oraz rowy melioracyjne. Teren oznaczony symbolem 6.2R,RZ,W stanowi istniejące użytki rolne oraz rowy melioracyjne do dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod tereny rolnicze, łąki i pastwiska, użytki zielone oraz rowy melioracyjne. | nieuwzględniona | W związku z położeniem wskazanych działek na terenach użytków rolnych i w obrębie doliny rzeki Czeplinianki niewskazany jest przeznaczenie tego całego obszaru pod zabudowę. Zasadą zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego jest nie tylko wyznaczenie terenów pod zabudowę, ale i wyznaczanie terenów chroniących, które są cenne przyrodniczo m.in. takich jak istniejące tereny torfowisk, tereny łąk i pastwisk wraz z melioracją w dolinach rzek. Część działek, których dotyczy uwaga, położone są bezpośrednio w rejonie torfowiska, a część z nich stanowią tereny zmeliorowanych użytków zielonych. W związku z powyższym a także mając na względzie ustalenia Studium w odniesieniu do dolin rzecznych, tereny takie muszą być wyłączone spod zabudowy poprzez zachowanie funkcji i walorów środowiska ekologicznego. Pomimo nieuwzględnienia uwagi przewiduje się weryfikację ustaleń w zakresie działek położonych wzdłuż ulicy Topole (w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy istniejącej po drugiej stronie drogi, a także w ramach zabudowy istniejącego młyn) i rozważenie możliwości dopuszczenia na tych działkach lokalizacji zabudowy, jako kontynuacji istniejącej zabudowy, uwzględniając tym samym wydane warunki zabudowy. Zakładane rozwiązanie byłoby zgodne z kierunkami Studium i zawartymi tam zasadami zabudowy oraz zagospodarowania terenów. |
| 12. | Przeznaczenie działek pod zabudowę | Obszar: 1.1MN,U, 2.1MN, 2.7MN, 4.1ZL 5.1ZP, w obrębie działek nr 438/3, 438/4, 402/2, (obecnie działka 402/3 i 402/4), 403/2 i 644/2 | Teren oznaczony symbolem 1.1MN,U, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Tereny oznaczone symbolami 2.1MN i 2.7MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Tereny oznaczony symbolem 4.1ZL stanowi istniejący las do zachowania, z przeznaczeniem pod tereny lasów. Teren oznaczony symbolem 5.1ZP | nieuwzględniona | Presja inwestycyjna i działania zmierzające do wyłesienia gruntów leśnych z pominięciem procedury planistycznej, wprowadza chaos i może doprowadzić do wyniki drzewostanu na dużej części tych terenów. W związku z tym zaistniała potrzeba wprowadzenia rozwiązań zmierzających do uporządkowania przestrzeni oraz ochrony najcenniejszych obszarów leśnych i doliny występującego tu rzeki. Sporządzenie miejscowego planu jest jedyną skuteczną metodą umożliwiającą ochronę zasobów przyrodniczych oraz określenie optymalnego zakresu zabudowy. Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska, a potrzebami rozwoju. W ramach wskazanym działek większość z nich została przeznaczona pod zabudowę, jedynie tereny 4.1ZL i 5.1ZP zostały przeznaczone odpowiednio pod teren lasu i teren zieleni urządzonej. Obszar położony 4.1ZL (działka 644/2) położony jest w rejonie doliny rzeki i stanowi naturalne tereny powiązań przyrodniczych, i migracji zwierząt. Na części działki nr 438/4 została wprowadzona możliwość zabudowy, pozostały teren wskazany został pod zieleni urządzoną (5.1ZP) i został wyłączony spod zabudowy, by utrzymana była zasada proporcjonalności a także by utrzymać charakter Niewodnicy Kościelnej jako obszaru zurbanizowanego w którym towarzyszą tereny lasów i drzew wysokich. Należy podkreślić, że zasadną przyjętą w planie jest przeznaczenie większych terenów leśnych jedynie w części pod zabudowę, tak by cały obszar opracowania nie stracił | |

| | | | | | |
|-----|--|---|--|-----------------|--|
| 13. | Przeznaczenie części działki nr 438/4 na działkę o charakterze leśnym z możliwością zabudowy jednorodzinnej od ulicy Spacerowej. | Obszar: 5.1ZP - części działki nr 438/4 | przeznacza się pod zieleń urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Teren oznaczony symbolem 5.1ZP przeznacza się pod zieleń urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. | nieuwzględniona | charakteru ekstensywnej zabudowy rezydencjonalnej. W związku z powyższym wskazane jest pozostawienie terenu 4.1ZL i 5.1ZP w obecnym przeznaczeniu, pozostałe tereny są przeznaczone pod zabudowę. |
| 14. | Pozostawienia działek sklasyfikowanych obecnie w ewidencji jako grunty leśne (Ls) w dotychczasowym przeznaczeniu, pod tereny lasu. | Obszar: 1.3MN,U 2.5MN, 2.6MN, 2.13MN. | Teren oznaczony symbolem 1.3MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Tereny oznaczone symbolami od 2.5MN, 2.6MN i 2.13MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych na częściach terenów z zespołami zieleni wysokiej, stanowiący tereny biologicznie czynny dla zabudowy, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu: 1) ustala się: a) utrzymanie i ochronę istniejących zespołów zieleni wysokiej oraz jej uzupełnienie, b) wkomponowanie istniejącego drzewostanu w projektowane zagospodarowanie z przeznaczeniem pod | nieuwzględniona | Presja inwestycyjna i działania zmierzające do wylesienia gruntów leśnych z pominięciem procedury planistycznej, już wprowadziły chaos i doprowadziły do wycinki drzewostanu na dużej części terenów objętych planem. Wskazane obszary są obecnie pozabawione drzewostanu, dlatego też jedynym narzędziem, które może zahamować drastyczne zmiany w krajobrazie tego terenu jest plan miejscowy. Procedura planistyczna ma wprowadzić rozwiązania porządkującą przestrzeń oraz ochronę istniejących nadal najcenniejszych obszarów leśnych i doliny rzeki. Sporządzenie miejscowego planu jest jedyną skuteczną metodą umożliwiającą ochronę zasobów przyrodniczych oraz określenie optymalnego zakresu zabudowy. Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska a oddolnymi potrzebami rozwoju. Należy też podkreślić, iż rozwiązania proponowane w planie zachowują balans pomiędzy ochroną środowiska, mieszkańcami tych terenów, a potrzebami i oczekiwaniami właścicieli tych terenów. Na terenach 1.3MN,U, 2.5MN, 2.6MN i 2.13MN ograniczono udział procentowy zabudowy działki, tak aby znacząca jej część nadal stanowiła powierzchnię biologicznie czynną i to z koniecznością zachowania istniejącego drzewostanu. Ponadto w ramach rozwiązań planistycznych została wprowadzona ochrona lokalnych wartości przyrodniczych na częściach terenów z zespołami zieleni wysokiej, stanowiącej tereny biologicznie czynny dla zabudowy i koniecznością jej zachowania oraz uzupełnienia. W związku z powyższym w przypadku braku drzewostanu na tych obszarach będzie obowiązek jego przywrócenia, by pomimo możliwości wprowadzenia zabudowy, utrzymać charakter leśny i rezydencjalny tych obszarów. Proponowane rozwiązania w planie ograniczą negatywny efekt zmiany przeznaczenia gruntów leśnych, a także umożliwią zachowanie charakteru osiedla, jako „zielonego” i harmonijnego z otaczającym go lasem. W ostatnich latach wycinka lasów na tym terenie spowodowała zaburzenie charakteru tego miejsca, pomimo iż drzewostan został wycięty część terenów położonych bliżej obszaru rzeki została pozostawiona |

| | | | | |
|-----|--|---|---|---|
| | | | <p>zieleni urzędzona, kształtując ją wielopiętrowo, o wysokim stopniu bioróżnorodności,</p> <p>c) zachowanie ciągłości powiązań ekologicznych wyznaczonych zespołów z terenami leśnymi (ZL) i terenami zieleni urzędzonej (ZP) pełniących funkcję klimatyczną, hydrologiczną i biologiczną,</p> <p>d) kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny poprzez m.in. stosowanie punktowego fundamentowania.</p> | <p>nadal jako tereny lasów (4.1ZL, 4.2ZL), gdzie gospodarka leśna nadal będzie prowadzona.</p> <p>Pomimo nieuwzględnienia uwagi analizowane będą zapisy, które w jednoznaczny sposób nakazywać będą przywracanie wyciętego drzewostanu (nowe nasadzenia) na obszarach działek o charakterze leśnym wskazanym w planie.</p> |
| 15. | <p>Rezygnacji z drogi wewnętrznej oznaczonej jako 13KDW i przeznaczenie jako terenu leśnego ZL</p> | <p>Obszar: 13KDW.</p> | <p>Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13KDW - przeznacza się pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urzędzoną.</p> | <p>nieuwzględniona</p> <p>Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska a oddolnymi potrzebami rozwoju. Należy też podkreślić, iż rozwiązania proponowane w planie zachowują balans pomiędzy ochroną środowiska, mieszkańcami tych terenów, a potrzebami i oczekiwaniami właścicieli tych terenów. Na terenie drogi wewnętrznej brak jest istniejących drzewostanu. Proponowane rozwiązania są kompromisowe i ograniczają dalsze wycinanie lasów. Droga 13KDW została wyznaczona na bazie istniejącego dojazdu. Ponadto, działki z których została wydzielona droga wewnętrzna, częściowo zostały przeznaczone pod zabudowę a częściowo nadal będą stanowić teren lasu, by utrzymana była zasadna proporcjonalności, a także by utrzymać charakter Niewodnicy Kościelnej jako obszaru zurbanizowanego w którym towarzyszą tereny lasów i drzew wysokich. Należy podkreślić, że zasadną przyjętą w planie jest przeznaczenie większych terenów leśnych jedynie w części pod zabudowę, tak by cały obszar opracowania nie stracił charakteru ekstensywnej zabudowy rezydencjonalnej. W związku z innymi uwagami, dotyczącymi tego rejonu zostanie wprowadzona korekta rozwiązań obejmujących teren drogi wewnętrznej 13KDW.</p> |
| 16. | <p>Wprowadzenia możliwości rozbudowy gospodarstwa rolnego na działce 406/2</p> | <p>Obszar: 1.1MN,U, 2.1MN, 4.1ZL. dz. 406/2</p> | <p>Teren oznaczony symbolem 1.1MN,U, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urzędzoną.</p> <p>Teren oznaczony symbolem 2.1MN przeznacza się pod zabudowę</p> | <p>Obszar działki o głębokości około 180 metrów od ul. Dąbrowskiego w kierunku rzeki został przeznaczony pod zabudowę i została przeprowadzona procedura odlesienia. Należy też podkreślić, iż rozwiązania proponowane w planie zachowują balans pomiędzy ochroną środowiska, mieszkańcami tych terenów, a potrzebami i oczekiwaniami właścicieli tych terenów. Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska a oddolnymi potrzebami rozwoju. Pomimo nieuwzględnienia uwagi zostaną skorygowane zapisy dotyczące obszaru 2.1MN by umożliwić rozbudowę gospodarstwa rolnego na tym obszarze.</p> |

| | | | | |
|-----|---|--|------------------|--|
| 17. | Wprowadzenia możliwości lokalizacji dojazdu do dalej położonych nieruchomości w głębi obszaru do obszarów 4.1ZL i 6.1R,RZ,W | mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Teren oznaczony symbolem 4.1ZL stanowi istniejący las do zachowania, z przeznaczeniem pod tereny lasów. | bezzprzedmiotowa | W ramach przeznaczenia pod zabudowę istnieje możliwość przeprowadzenia dojazdu. Również dojazdy w postaci duktów leśnych są też możliwe w ramach przeznaczenia pod tereny lasów. W związku z powyższym uwaga jest bezprzedmiotowa. |
| 18. | Powiększenie terenu 1.3MNU poprzez wyrównania do granicy terenu 1.2MNU | Teren oznaczony symbolem 1.3MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. | uwzględniona | |
| 19. | Umożliwienie przeprowadzenia dojazdu do terenu 4.2ZL. | Teren oznaczony symbolem 2.6MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. | uwzględniona | |
| 20. | Połączenia drogi 13KDW na dz. nr 429/9 z drogą 1KD-Z ul. J. H. Dąbrowskiego. | Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13KDW - przeznacza się pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną. | nieuwzględniona | W związku z innymi uwagami, dotyczącymi tego rejonu zostanie wprowadzona korekta rozwiązań obejmujących teren drogi wewnętrznej 13KDW oraz terenów 1.3MN,U i 2.6MN, przy czym nie przewiduje się połączenia drogi wewnętrznej 13KDW z ul. Dąbrowskiego, z uwagi na zmianę przebiegu układu komunikacyjnego na działce nr 429/9, poprzez uwzględnienie dokonanego podziału. |
| 21. | Likwidacji terenu przeznaczanego pod zieleni wysoką i usunięcie zapisu o działce o charakterze leśnym i | Teren oznaczony symbolem 2.7 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. | uwzględniona | Z uwagi na obowiązujący plan miejscowy, który nie przewiduje ochrony zieleni wysokiej na tym terenie, uwaga musi zostać uwzględniona i respektować postanowienia obowiązującego planu. |

| | | | | | |
|------------|---|---|---|------------------------|--|
| | przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną | | Działki o charakterze leśnym – należy przez to rozumieć działki przeznaczone pod zabudowę, w których granicach znajdują się tereny lasów, dla których uzyskano zgodę na przeznaczenie ich na cele nieleśne; działki o charakterze leśnym zostały wyróżnione na rysunku planu. | | |
| 22. | Zmiana przeznaczenia części działki nr 446/39 z zieleni urządzonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną | Obszar: 5.4ZP, 5.5ZP, na terenie działki nr 446/39. | Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 5.4ZP i 5.5ZP przeznaczają się pod zieleni urządzonej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. | nieuwzględniona | Presja inwestycyjna i działania zmierzające do wylesienia gruntów leśnych z pominięciem procedury planistycznej, wprowadza chaos i już doprowadziła do wycinki drzewostanu na dużej części tych terenów. W związku z tym zaistniała potrzeba wprowadzenia rozwiązań zmierzających do uporządkowania przestrzeni oraz ochrony najcenniejszych obszarów leśnych i doliny rzeki. Sporządzenie miejscowego planu jest jedyną skuteczną metodą umożliwiającą ochronę zasobów przyrodniczych oraz określenie optymalnego zakresu zabudowy. Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska, a potrzebami rozwoju. W ramach wskazanej działki większa jej część została przeznaczona pod zabudowę i uzyskała zgodę na wyłączenie terenu z produkcji leśnej, jedynie jej dwa fragmenty skrajnie zostały przeznaczone pod tereny zieleni urządzonej. Obszary te mogą zostać zagospodarowane wraz z obszarami działek budowlanych. Takie założenia planu pozwalają zachować zasadę proporcjonalności, a także by utrzymać charakter Niewodnicy Kościelnej jako obszaru zurbanizowanego w którym towarzyszą tereny lasów i drzew wysokich. Należy podkreślić, że zasadną przyjętą w planie jest przeznaczenie większych terenów leśnych jedynie w części pod zabudowę, tak by cały obszar opracowania nie stracił charakteru ekstensywnej zabudowy rezydencjonalnej. |
| 23. | Ponowna analiza przebiegu projektowanych dróg wewnętrznych i odstąpienie od planowanego przebiegu drogi 13KDW w proponowanych parametrach, po ścianie budynku | Obszar 12KDW i 13KDW | Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 12KDW i 13KDW - przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzonej. | uwzględniona | |


| | | | | | |
|-----|--|-------------------------------------|---|-------------------------------|--|
| 24. | <p>istniejącego.</p> <p>Zastosowanie analogicznego rozwiązania komunikacyjnego zastosowanego na terenie 2.6MN, poprzez sięgające od drogi gminnej, w zamian proponowanych dróg I3KDW i I2KDW</p> | | | <p>nieuwzględniona</p> | <p>Drogi wewnętrzne nie zaliczają się do dróg publicznych w ramach dróg gminnych. Projektowany układ drogowy jest przeprowadzony w taki sposób by każda z działek prywatnych poszczególnych właścicieli miała możliwość korzystania niezależnie z tych dojazdów. Rozwiązanie komunikacyjne z zastosowaniem sięgaczy musiałyby w całości być realizowane przez gminę i musiałby nastąpić wykup działek. Proponowane rozwiązanie jest bardziej uniwersalne i daje możliwość realizacji dojazdów zarówno samym właścicielom gruntów jak i ewentualnie gminie.</p> |
| 25. | <p>Zmianę linii rozgraniczającej terenu 1.2MN,U poprzez jego powiększenie i włączenie istniejących budynków</p> | <p>Tereny 1.2MN,U 2.5MN</p> | <p>Teren oznaczony symbolem 2.5 MN przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. Teren oznaczony symbolem 1.2MN,U przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.</p> | <p>uwzględniona</p> | |
| 26. | <p>Zwiększenie określonej maksymalnej ilości kolorów przewidzianych do wykończenia ścian budynku</p> | <p>Cały obszar planu</p> | <p>W zakresie wystroju zewnętrznego budynków: 1) ustala się: a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji budynków w obrębie jednej działki budowlanej, b) kolorystykę ścian budynków: - maksymalnie 3 kolory na jednej elewacji, - w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i</p> | <p>uwzględniona</p> | |

| | | | | | |
|------------|--|--------------------|--|-------------------------------|---|
| | | | <p>szerokości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich, jak: drewno, kamień, cegła,</p> <p>d) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) - w odcieniach brązu, szarości, czerni i czerwieni,</p> <p>2) dopuszcza się dla budynków usługowych kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich.</p> | | |
| <p>27.</p> | <p>Brak konsultacji dotyczących ustaleń w zakresie kształtowania zieleni</p> | <p>§ 8 uchwały</p> | <p>§ 8. 1. W zakresie kształtowania zieleni:</p> <p>1) ustala się:</p> <p>a) pozostawienie na terenie działek o charakterze leśnym (oznaczonych odpowiednio na rysunku planu) istniejącego drzewostanu, jako minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami §21.</p> <p>b) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych),</p> <p>c) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiającej retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 12;</p> <p>d) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:</p> <ul style="list-style-type: none"> - z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności, - w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, - z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych; <p>2) dopuszcza się wycinkę drzew, z</p> | <p>nieuwzględniona</p> | <p>Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa procedurę i kolejność działań podejmowanych w trakcie prac planistycznych. Plan został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym. Powiadomienia mieszkańców o kolejnych etapach procedury planistycznej oraz prowadzonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko konsultacji społecznych określono w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ww. ustawy cyt.: „(...) wójt (...) ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia.” W związku z tym można było składać wnioski do planu, które zostały rozpatrzone przez wójta gminy. Projekt planu został też wyłożony do publicznego wglądu, a w tym czasie można było składać uwagi oraz wziąć udział w dyskusji publicznej. W związku z powyższym wszystkie wymogi zawarte w przepisach zostały dochowane.</p> |

| | | | | | |
|-------------------|---|-------------------------------------|---|-------------------------------|---|
| | | | <p>zastrzeżeniem ust 2 pkt 2 lit b: a) w miejscach lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych, b) pod lokalizację infrastruktury technicznej i dróg, c) ze względów sanitarnych i zagrożenia ludzi lub mienia; 3) zakazuje się stosowania gatunków inwazyjnych na terenach zieleni urządzonej.</p> | | |
| <p>28.</p> | <p>Brak zgody na pozostawienie tereny 4.2ZL nadal jako terenu lasu, szczególnie iż na przedmiotowym terenie brak jest istniejącego drzewostanu.</p> | <p>Teren 4.2ZL</p> | <p>Teren oznaczony symbolem 4.2ZL stanowi istniejący las do zachowania, z przeznaczeniem pod tereny lasów.</p> | <p>niewzględni ona</p> | <p>Presja inwestycyjna i działania zmierzające do wylesienia gruntów leśnych z pominięciem procedury planistycznej, wprowadziła chaos i doprowadziła do wycinki drzewostanu na dużej części terenów objętym planem. W związku z tym zaistniała potrzeba wprowadzenia rozwiązań zmierzających do uporządkowania przestrzeni oraz ochrony najcenniejszych obszarów leśnych i doliny rzeki. Sporządzenie miejscowego planu jest jedyną skuteczną metodą umożliwiającą ochronę zasobów przyrodniczych oraz określenie optymalnego zakresu zabudowy. Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska, a potrzebami rozwoju. Obszar położony 4.2ZL, położony jest w rejonie doliny rzeki i stanowi naturalne tereny powiązań przyrodniczych, i migracji zwierząt. Obszary działek, pomimo wycinki drzewostanu nadal stanowią użytek leśny, a dalsze utrzymywanie, w tym nowe nasadzenia, wpłyną korzystanie na przedmiotowy obszar. Argumentem przesądającym o wskazaniu bądź wykluczeniu obszary do zachowania jako teren leśny wcale nie stanowi istniejący drzewostan. Należy podkreślić, że zasadną przyjętą w całym planie jest przeznaczenie większych terenów leśnych jedynie w części pod zabudowę, tak by cały obszar opracowania nie stracił charakteru ekstensywnej zabudowy rezydencjonalnej. W ramach terenu planu, na dużej części działek stanowiących obecnie użytki leśne (w tym te pozbawione drzewostanu) została wprowadzona możliwość zabudowy, jednakże zachowaniu zasadny proporcjonalności a tak by utrzymać charakter Niewodnicy Kościelnej jako obszaru zurbanizowanego w którym towarzyszą tereny lasów i drzew wysokich.</p> |
| <p>29.</p> | <p>Brak zgody na proponowane powierzchnie nowo wydzielanych działek 800 m² i 1500 m²</p> | <p>Teren 1.2MN,U, 2.5MN i 2.6MN</p> | <p>Teren oznaczony symbolem 1.2MN,U, U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzonej.</p> <p>Tereny oznaczone symbolami 2.5 MN i</p> | <p>niewzględni ona</p> | <p>Z analizy stanu istniejącego wynika, iż powierzchnia działek w Niewodnicy Kościelnej wynosi od 800 m² do nawet ponad 3000 m². Większość jednak nieruchomości stanowią działki o powierzchni 1000-2000 m². W związku z powyższym na całym obszarze planu na terenie leśnym, który został przeznaczony w planie pod zabudowę, wyznaczono minimalną wielkość nowej działki na 1500 m². Taka powierzchnia przyczyni się do zachowania istniejącego, rezydencjonalnego charakteru zabudowy. Wprowadzane wielkości działek mają przede wszystkim</p> |

| | | | | | | | |
|------------|---|----------------------------------|--|---|--|--|---|
| | | | | 2.6MN przeznaczona się pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. | | | zachować ekstensywny rodzaj zabudowy na tym terenie. W związku ze złożoną uwagą w pkt 1. zakłada się jednak ponowną analizę i korektę powierzchniowo wydziałanych działek, w odniesieniu do działek innych niż o charakterze leśnym. |
| 30. | Odstąpienie od wprowadzanych zakazów w planie tj. myjnie, warsztaty naprawcze, lakiernie | Tereny 1.2MN,U | Tereny oznaczone symbolem 1.2MN,U przeznaczona się pod zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. | uwzględniona | | | |
| 31. | Brak zgody na lokalizację oczyszczalni ścieków, szczególnie z uwagi wykluczenie możliwości lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych na terenie planu | Tereny 8IT | Tereny oznaczone symbolem 8IT przeznaczona się pod infrastrukturę techniczną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. | nieuwzględniona | | | Zapisy zakazujące realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska oraz uciążliwości, dotyczą jedynie takich przedsięwzięć gdzie oddziaływanie wykracza poza teren, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny. Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się instalacja do oczyszczania ścieków, przewidziane do obsługi liczby mieszkańców nie mniejszej niż 400 równoważnej liczby mieszkańców w rozumieniu art. 86 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, która jest planowana na terenie 8IT przy czym procesy technologiczne prowadzone w przedmiotowej oczyszczalni są przewidziane do realizowania w obiektach zamkniętych i są to procesy głównie tlenowe. Obrótowe złoża biologiczne, osadniki wstępne, osadniki wtórne będą posiadały osłony z tworzywa sztucznego ograniczające ewentualną emisję zapachów. Urządzenie do mechanicznego oczyszczania ścieków (sitopiaskownik) będzie umieszczony w wentylowanej zabudowie kontenerowej. Na tej podstawie można wnioskować, że po zrealizowaniu oczyszczalni nie będzie uciążliwa dla otoczenia i jej potencjalne oddziaływanie na otoczenie zamyka się w granicach ogrodzenia, dlatego też nie będzie przeciwskażać do realizacji takiego przedsięwzięcia w planie. Przewiduje się analizę zapisu dotyczących zakazów w par. 16 pkt 5, z uwagi na pojawiające się w tym zakresie wątpliwości mieszkańców. |
| 32. | Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Dąbrowskiego w pasie o szerokości 85 m oraz wzdłuż ulicy | Tereny 4.3ZL, -działka nr 447/6. | Tereny oznaczone symbolem 4.3ZL stanowi istniejący las do zachowania, z przeznaczeniem pod tereny lasów. | nieuwzględniona | | | Tereny stanowiący las w rejonie ul. Gen. H. Dąbrowskiego i ul. Topole, planuje się do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu (ZL) z uwagi na uwarunkowania środowiskowe. Wg uproszczonego planu urządzenia lasu, zajmowany jest przez ponad stuletnie zbiorowisko lasu mieszanego świeżego. Jest to stanowisko żyzne, bardzo dobrze wykształcone, z istotnym udziałem sosny, świerka i dębu. Pełni istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe, bierze udział w kształtowaniu lokalnego mikroklimatu, stanowi też schronienie drobnej zwierzyny, w tym ptaków. Jest też |

| | | | | | |
|-----|---|--|--|--------------|---|
| | Topole w pasie o szerokości 80 m, przy zachowaniu lasu na pozostałej części działki. | | | | <p>istotną ostoją fauny o znaczeniu lokalnym Enklawy takie jak ta stanowią o unikalności Niewodnicy Kościelnej i jej zniszczenie byłoby niepowetowaną stratą. Wnioskowany obszar do zmiany przeznaczenia z terenów leśnych na budowlane ograniczyłby też istniejące powiązania dużego kompleksu leśnego z pozostałymi obszarami. Wprowadzenie na tym terenie zabudowy wprowadziłoby podział tego obszaru i stanowiłoby barierę dla bytujących tam zwierząt. Z uwagi na uwarunkowania środowiskowe przewiduje się zachowanie więc przeznaczenia tych terenów jako leśne.</p> |
| 33. | Wprowadzenie zapisów dopuszczających realizację wiat i/tub altan, związanych z funkcją terenu | Obszar: 5.3ZP dz. 444/35, 444/70, 651/1. | Teren oznaczony symbolem 5.3ZP przeznacza się pod zieleń urządzoną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. | uwzględniona | |


WÓJCI
mgr Grzegorz Jakuć