

Projekt

z dnia 13 maja 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY CZERNICA**

z dnia 13 maja 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXXV/291/2017 Rady Gminy Czernica z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica oraz po stwierdzeniu, że w niniejszej uchwale nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica” zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r. zmienione uchwałą nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r., Rada Gminy Czernica uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia planu**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica, zwany dalej planem.

2. Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:2000.

3. Załącznikiem Nr 2 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załącznikiem Nr 3 do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

5. Załącznikiem Nr 4 do niniejszej uchwały są dane przestrzenne tworzone dla planu obejmujące:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w układzie PL-2000 strefa 6;
- 2) atrybuty zawierające informacje o planie;
- 3) rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w układzie PL-2000 strefa 6.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Gajków w gminie Czernica, z wyłączeniem działek ewidencyjnych nr: 3/1, 4, 7/2, 36/2, 36/7, 36/8, 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18, 38, 484, 486/1, 679/1, 679/2, 679/3, 679/4, 679/5, 679/6, 679/7, 679/8, 679/9, 679/10, 679/11, 679/12, 679/13, 679/14, 679/15, 679/16, 679/17, 679/18, 679/19 oraz części działek ewidencyjnych nr: 36/12, 491/2.

2. Granice obszaru objętego planem określono w załącznikach Nr 1 i Nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MN-U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 4) teren zabudowy usługowej - obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem Uk;
- 5) teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji samochodowej, oznaczony symbolem U-KS;

- 6) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem P-U;
- 7) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 8) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;
- 9) teren nieczynnego cmentarza i zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZCn-ZP;
- 10) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;
- 11) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem K;
- 12) teren infrastruktury technicznej – wał przeciwpowodziowy, oznaczony symbolem WP;
- 13) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 14) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem Zn;
- 15) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;
- 16) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;
- 17) teren powierzchniowych wód śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSz;
- 18) teren powierzchniowych wód śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSc;
- 19) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;
- 20) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;
- 21) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;
- 22) teren drogi publicznej - droga dojazdowa lub teren infrastruktury technicznej – wał przeciwpowodziowy, oznaczony symbolem KDD-WP;
- 23) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KPJ;
- 24) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KPR;
- 25) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;
- 26) teren drogi transportu rolnego, oznaczony symbolem KDtr.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) szpaler drzew;
- 7) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 8) obiekt figurujący w rejestrze zabytków;
- 9) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej;
- 10) obiekt figurujący w wykazie zabytków;
- 11) cmentarz oraz cmentarz katolicki, figurujące w wykazie zabytków;
- 12) stanowisko archeologiczne figurujące w wykazie zabytków archeologicznych;
- 13) granica strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 14) stanowisko archeologiczne figurujące w rejestrze zabytków archeologicznych;
- 15) granica obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Grądy w dolinie Odry” PLH020017;
- 16) granica Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków „Grądy Odrzańskie” PLB020002;
- 17) granica GZWP Nr 320 „Pradolina rzeki Odry”;

- 18) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 19) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 20) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego;
- 21) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;
- 22) granica strefy 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 23) granica strefy 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza;
- 24) granica inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 25) tereny oznaczone symbolami literowymi i numerami wyróżniającymi je spośród innych terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowiąc jedynie informację.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),
 - b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,
 - c) wykusze, wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi stać ściana zewnętrzna nadziemnej części budynku, przynajmniej na 70% swojej długości;
- 3) „wysokości zabudowy” – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość budowli mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyższego położonego elementu konstrukcji;
- 4) „teren” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi go spośród innych terenów;
- 5) „wydzieleniu wewnętrznym” – należy przez to rozumieć część terenu wyznaczoną granicami wydzielenia wewnętrznego, dla której obowiązują dodatkowe ustalenia w zakresie zasad przeznaczenia i zagospodarowania;
- 6) „wielkokubaturowych obiektach handlowych” – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m²;
- 7) „zabudowie historycznej” – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w wykazie zabytków;
- 8) „usługach publicznych” – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 9) „szpalerze drzew” – należy przez to rozumieć jednorzędowe lub dwurzędowe nasadzenia drzew w odległościach od 5 do 15 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w graniach terenu, a przerwanie szeregu jest możliwe w dostosowaniu do usytuowania istniejących i projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, w miejscach dojazdów i dojazdów lub w miejscach, gdzie występują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) „drogach transportu rolnego” – należy przez to rozumieć drogi dojazdowe prowadzące do gruntów i gospodarstw rolnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na terenach, dla których dopuszcza się zabudowę obiektami budowlanymi, dopuszcza się zieleń, zbiorniki wodne, dojścia i dojazdy, miejsca do parkowania, urządzenia infrastruktury technicznej i inne urządzenia budowlane, o ile nie jest to sprzeczne z innymi ustaleniami planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy wyznacza się jak na rysunku planu;
- 4) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy lub obowiązujące linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla poszczególnych terenów;
- 5) dla budynków znajdujących się w całości poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania;
- 6) w granicach działki budowlanej pokrycie i układ głównych połaci dachu realizowanych budynków lub rozbudowywanych części budynków powinny nawiązywać spadkiem, kolorem oraz materiałem do dachu budynku zlokalizowanego na tej działce lub posiadać parametry określone w zapisach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 7) dopuszcza się dowolną formę zadaszeń nad wejściami do budynków lub nad tarasami;
- 8) w przypadku zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie istniejącej liczby kondygnacji, wysokości zabudowy, szerokości zabudowy oraz istniejących kształtów, spadków, materiału i koloru pokrycia dachu;
- 9) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu należy zachować, uzupełnić lub wprowadzić szpalery drzew;
- 10) pozostałe szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w zapisach rozdziału 2.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zamierzenia inwestycyjne i prowadzona działalność nie mogą stanowić zagrożenia wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań na:
 - a) istniejące siedliska przyrodnicze lub stanowiska roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową, występujących w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Grądy w dolinie Odry” PLH020017 oraz Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków „Grądy Odrzańskie” PLB020002, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody oraz przepisy ustanawiające formę ich ochrony,
 - b) złoża wód podziemnych występujących w ramach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 320 „Pradolina rzeki Odry”, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód;
- 3) tereny oznaczone symbolami MN stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 4) tereny oznaczone symbolami MN-U stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 5) tereny oznaczone symbolami US, ZP stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;
- 6) w przypadku lokalizacji podlegających ochronie akustycznej obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali, obiektów zamieszkania zbiorowego lub terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach oznaczonych symbolami: MN-U, U, obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

7) na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN-U, US zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;

8) na terenach oznaczonych symbolami: U, U-KS, Uk, P-U, ZC, E, K zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują następujące ustalenia:

1) ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu, dla zespołu kościelnego kościoła par. pw. Św. Małgorzaty oraz cmentarza parafialnego, ujętych w wykazie zabytków;

2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:

a) nakazuje się zachowanie i wyeksponowanie poszczególnych elementów historycznego układu przestrzennego,

b) nakazuje się utrzymanie, rewaloryzację, konserwację oraz modernizację techniczną zabudowy w formie historycznej wraz z dostosowaniem obecnego lub projektowanego przeznaczenia do wartości poszczególnych obiektów,

c) zakazuje się przekształceń, zmieniających rozplanowanie, gabaryty i formę architektoniczną poszczególnych obiektów,

d) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

3) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą historyczny układ ruralistyczny wsi Gajków, ujęty w wykazie zabytków;

4) w strefie, o której mowa w pkt 3 obowiązują następujące ustalenia:

a) w przypadku nowej zabudowy nakazuje się jej realizację z zachowaniem wartości historycznych otoczenia oraz w nawiązaniu do zabudowy historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej, użytych materiałów i ich kolorystyki,

b) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę poszczególnych obiektów z zachowaniem wartości historycznych oraz w nawiązaniu do zabudowy historycznej w zakresie formy architektonicznej, gabarytów, formy i stosowanych materiałów oraz spadków i pokrycia dachów,

c) nakazuje się stosowanie kolorystyki i materiałów w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w zabudowie historycznej - wymagane elewacje klinkierowe lub tynkowane, z elementami uzupełniającymi z klinkieru lub drewna,

d) w przypadku elewacji tynkowych należy stosować odcienie bieli, jasnych szarości, rozbielonych beży i piasków, nawiązujące do kolorystyki zabudowy historycznej,

e) zakazuje się realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych,

f) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych,

g) elementy urządzeń infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

5) na obszarze objętym planem występują obiekty figurujące w rejestrze zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:

a) kościół par. św. Małgorzaty, ul. Główna 52, nr w rejestrze zabytków A/1187/1248,

b) gospoda, ul. Główna 50, nr w rejestrze zabytków A/3795/702/W;

6) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków:

a) mur z kaplicami przy kościele,

b) cmentarz,

c) plebania, nr 35,

- d) stodoła przy plebanii, nr 35,
 - e) cmentarz katolicki,
 - f) dom mieszkalny, ul. Główna 5,
 - g) dom mieszkalny, ul. Główna 24,
 - h) dom mieszkalny, ul. Główna 28,
 - i) dom mieszkalny, ul. Główna 36,
 - j) dom mieszkalny, ul. Główna 38,
 - k) dom mieszkalny, ul. Główna 46,
 - l) dom mieszkalny, ul. Główna 51,
 - m) dom mieszkalny, ul. Główna 55,
 - n) dom mieszkalny, ul. Główna 82,
 - o) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Polna 1,
 - p) dom mieszkalny, ul. Polna 2,
 - q) budynek mieszkalno-gospodarczy, ul. Poprzeczna 2,
 - r) dom mieszkalny, d. plebania, ul. Przedszkolna 1,
 - s) most drogowy – Kanał Janowicki;
- 7) dla obiektów, o których mowa w pkt 6 obowiązują następujące ustalenia:
- a) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne, planowane przy tych obiektach, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
 - b) nakazuje się utrzymanie, a w przypadku zniszczenia odtworzenie historycznego detalu,
 - c) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i przebudowę wyłącznie przy zachowaniu pierwotnego charakteru oraz przy zachowaniu substancji zabytkowej, nawiązując gabarytami, sposobem kształtowania bryły, spadkiem i pokryciem dachu oraz użytymi materiałami do zabudowy historycznej;
- 8) dla cmentarza oraz cmentarza katolickiego, obowiązują następujące ustalenia:
- a) nakazuje się zachowanie oraz konserwację historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym historycznych ogrodzeń, bram, nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni oraz obiektów architektonicznych,
 - b) dopuszcza się grodzienie terenu w postaci muru, ogrodzenia o konstrukcji metalowej lub żywoplotu,
 - c) nakazuje się utrzymanie i zabezpieczenie mogił i nagrobków o wartościach zabytkowych,
 - d) dla mogił i nagrobków dopuszcza się tworzenie lapidariów, bądź inną formę ochrony, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, tożsamą z obszarem figurującym w wykazie zabytków archeologicznych i obejmującą obszar objęty planem z wyłączeniem obszaru w granicach strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 10) w strefie, o której mowa w pkt 9 obowiązuje następujące ustalenie: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) na obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne, dokumentujące grodzisko stożkowe wraz z fosą, datowane na okres późnego średniowiecza (XIII-XIV w.) o nr 10/12/81-30 AZP, wpisane do rejestru zabytków archeologicznych, nr w rejestrze zabytków archeologicznych 49/230/Arch/1966, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 12) ustala się strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wokół stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 11, zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) w strefie, o której mowa w pkt 12, obowiązują następujące ustalenia:

- a) obiekt o zachowanej formie krajobrazowej, dla którego wyznaczono strefę „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, wyłączony jest z wszelkiej działalności inwestycyjnej, która mogłaby naruszyć jego specyficzną formę,
- b) wprowadza się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz wszelkich działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewitalizacją zabytkowego terenu;
- 14) ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych figurujących w wykazie zabytków archeologicznych:
- a) stanowisko 1/3/81-30 AZP, dokumentujące:
- obozowisko z kultury komornickiej, datowane na okres mezolitu,
 - grób szkieletowy, datowany na okres neolitu,
 - osadę z kultury łużyckiej, datowaną na okres epoki brązu,
- b) stanowisko 2/4/81-30 AZP, dokumentujące:
- osadę, datowaną na okres wczesnego średniowiecza,
 - osadę, datowaną na okres późnego średniowiecza,
- c) stanowisko 3/5/81-30 AZP, dokumentujące:
- ślad osadnictwa, datowany na okres neolitu,
 - ślad osadnictwa z kultury łużyckiej, datowany na epokę brązu – okres halsztacki,
 - ślad osadnictwa z kultury przeworskiej, datowany na późny okres rzymski,
 - ślad osadnictwa, datowany na okres pradziejów,
 - ślad osadnictwa datowany na późne średniowiecze,
- d) stanowisko 4/6/81-30 AZP, dokumentujące:
- ślad osadnictwa z kultury przeworskiej, datowany na późny okres rzymski,
 - ślad osadnictwa, datowany na okres wczesnego średniowiecza,
 - ślad osadnictwa, datowany na okres późnego średniowiecza,
 - osadę, datowaną na okres pradziejów,
 - ślad osadnictwa z kultury przeworskiej, datowany na okres rzymski, fazy C-D,
 - osadę, datowaną na okres XIV-XVI w.,
- e) stanowisko 5/7/81-30 AZP, dokumentujące ślad osadnictwa z kultury przeworskiej, datowane na I w. p.n.e.,
- f) stanowisko 6/8/81-30 AZP, dokumentujące:
- osadę, datowaną na okres neolitu,
 - osadę z kultury łużyckiej, datowaną na okres epoki brązu – okres halsztacki,
 - osadę z kultury komornickiej, datowaną na okres mezolitu,
 - osadę, datowaną na okres późnego średniowiecza,
 - osadę, datowaną na okres pradziejów,
 - osadę z kultury ceramiki wstęgowej klutej, datowaną na okres faz późnych,
 - osadę, datowaną na okres późnego średniowiecza,
- g) stanowisko 7/9/81-30 AZP, dokumentujące:
- ślad osadnictwa, datowany na okres neolitu,
 - ślad osadnictwa z kultury łużyckiej, datowany na okres epoki brązu – okres halsztacki,
 - ślad osadnictwa z kultury komornickiej, datowany na okres mezolitu,

- ślad osadnictwa, datowany na okres późnego średniowiecza,
 - ślad osadnictwa, datowany na okres pradziejów,
 - ślad osadnictwa z kultury ceramiki wstęgowej klutej, datowany na okres faz późnych,
 - ślad osadnictwa, datowany na okres późnego średniowiecza,
- h) stanowisko 8/10/81-30 AZP, dokumentujące ślad osadnictwa z kultury łużyckiej, datowany na okres epoki brązu – okres halsztacki,
- i) stanowisko 17/19/81-30 AZP, dokumentujące osadę, datowaną na okres późnego średniowiecza,
- j) stanowisko 18/20/81-30 AZP, dokumentujące osadę, datowaną na okres późnego średniowiecza,
- k) stanowisko 19/21/81-30 AZP, dokumentujące:
- osadę, datowaną na okres pradziejów,
 - osadę z kultury łużyckiej, datowanej na epokę brązu – okres halsztacki,
- l) stanowisko 20/22/81-30 AZP, dokumentujące:
- ślad osadnictwa, datowany na okres pradziejów,
 - ślad osadnictwa, datowany na okres wczesnego średniowiecza,
 - osadę, datowaną na okres XIV-XVI w.,
- m) stanowisko 21/23/81-30 AZP, dokumentujące:
- ślad osadnictwa, datowany na okres pradziejów,
 - ślad osadnictwa, datowany na okres XII-XIV w.;

15) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 14, cmentarza katolickiego, o którym mowa w pkt 6, lit. e, oraz dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 1 obowiązuje następujące ustalenie: w przypadku zamierzeń inwestycyjnych, związanych z pracami ziemnymi, nakazuje się przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny oznaczone symbolami **ZP, KDZ, KDL, KDD, KDD-WP, KPJ, KPR** stanowią przestrzenie publiczne;
- 2) dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ, KDL, KDD, KDD-WP, KPJ, KPR** obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 3) dla terenu zieleni urządzonej oznaczonej symbolem **1ZP** obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych i urządzeń służących rekreacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w granicach określonych na rysunku planu występuje obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Grądy w dolinie Odry” PLH020017 oraz Obszar Specjalnej Ochrony ptaków „Grądy Odrzańskie” PLB020002, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w granicach określonych na rysunku planu występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 320 „Pradolina rzeki Odry”, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi w postaci:

- a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami (z wyłączeniem terenów wód śródlądowych): 2WP, 3WP, 4WP, 5WP, 6WP, 1KDD-WP, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 2US, 31KPJ, 2KDtr, 3KDtr, 5KDtr, 6KDtr, 6ZL, 7ZL, 8ZL, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami (z wyłączeniem terenów wód śródlądowych): 2WP, 3WP, 4WP, 5WP, 6WP, 1KDD-WP, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 2US, 31KPJ, 2KDtr, 3KDtr, 5KDtr, 6KDtr, 6ZL, 7ZL, 8ZL, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;
- 4) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne;
- 5) na obszarze objętym planem występuje strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego, obejmująca obszary wyznaczane w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych zgodnie z rysunkiem planu, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:
- a) 800 m² na każdy lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN-U,
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN-U,
 - b) 1000 m² dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-U, U, P-U,
 - c) 2500 m² dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji w ramach terenów oznaczonych symbolami US,
 - d) 5000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenów oznaczonych symbolami P-U,
 - e) 1 m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 2) minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek, ustala się na:
- a) 16 m na każdy lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN-U,
 - b) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami MN, MN-U,
 - c) 20 m dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami MN-U, U, P-U,
 - d) 30 m dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji w ramach terenów oznaczonych symbolami US,
 - e) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenów oznaczonych symbolami P-U,
 - f) 1 m dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;
- 3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż:
- a) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki: 1 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązują następujące ustalenie:

- 1) w granicach 50 m od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza, gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

- 2) w granicach 150 m od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza, dla której zakazuje się budowy ujęć wody;
- 3) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 2,5 m od osi linii w obu kierunkach, gdzie obowiązują:
 - a) zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości powyżej 3 m.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na minimum:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych,
 - c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej krytych obiektów sportu i rekreacji,
 - d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji,
 - e) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 zatrudnionych w ramach zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej,
 - f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni terenu cmentarza;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów odrębnych;
- 3) realizację miejsc do parkowania dopuszcza się jako miejsca w garażach nadziemnych i podziemnych, oraz miejsca wyznaczone na terenie działki;
- 4) lokalizację miejsc do parkowania w pasie dróg publicznych dopuszcza się w układzie równoległym, prostym i ukośnym;
- 5) w przypadku działek budowlanych wydzielanych w głębi terenu, nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić dojazd drogą wewnętrzną o minimalnej szerokości 8 m;
- 6) w przypadku dojazdów, o których mowa w pkt 5 nieposiadających kontynuacji należy zakończyć je placem manewrowym do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m na 12,5 m;
- 7) drogi wewnętrzne w ramach terenów oznaczonych symbolami **KDW** dopuszcza się zaliczyć do kategorii dróg gminnych w trybie odrębnej uchwały, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się rozbudowę i realizację urządzeń infrastruktury technicznej służących zaopatrzeniu i obsłudze odbiorców na terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w wodę należy zapewnić z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie kanalizacji sanitarnej obowiązują następujące ustalenia:
 - a) odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie kanalizacji deszczowej obowiązuje następujące ustalenie: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych

nieruchomości powierzchniowo (w granicach działki), z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjnych podziemnych lub naziemnych (powierzchniowych), do kanalizacji deszczowej, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie elektroenergetyki obowiązują następujące ustalenia:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych,
- c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z innymi ustaleniami planu oraz jest zgodna z wymogami przepisów odrębnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują następujące ustalenia:

- a) zaopatrzenie w gaz należy zapewnić z rozbudowanej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązują następujące ustalenia:

- a) zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
- b) w nowoprojektowanych instalacjach do wytwarzania energii do celów grzewczych należy stosować, spełniające wymogi przepisów odrębnych, paliwa lub odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

9) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej należy zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;

10) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

11) w zakresie melioracji obowiązują następujące ustalenia:

- a) dopuszcza się realizację nowych, poszerzanie lub zmianę przebiegu istniejących rowów melioracyjnych,
- b) dopuszcza się częściowe lub całkowite zarurowywanie odcinków istniejących rowów w ramach terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KPJ, KPR, KDW, KDtr, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- c) w przypadku konieczności zapewnienia dojścia lub dojazdu do działki dopuszcza się częściowe zarurowywanie odcinków istniejących rowów w ramach pozostałych terenów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 15. W zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązują następujące ustalenia: stawki procentowe ustala się na:

- 1) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami 1US, 2US oraz terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KDD-WP, KPJ, KPR;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obowiązuje następujące ustalenie: granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym ustala się tożsame z granicami obszaru objętego planem miejscowym.

§ 17. W zakresie granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, obowiązują następujące ustalenia: na obszarze objętym planem miejscowym występują inwestycje celu publicznego o znaczeniu krajowym, umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) „Modernizacja Wrocławskiego Węzła Wodnego” - przebudowa systemu ochrony przeciwpowodziowej m. Wrocławia - zmiana montażu finansowego - pożyczka z Banku Światowego” - lista projektów indywidualnych dla Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko na lata 2007-2013, której granicę ustala się na tożsamą z granicą inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) „Modernizacja Wrocławskiego Węzła Wodnego” - zestawienie inwestycji zawartych w Programie dla Odry-2006, której granicę ustala się na tożsamą z granicą inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od 1MN do 78MN.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 35%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,5;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 9 ustala się realizację:
 - a) dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub ich odcieniach,
 - b) stropodachów z nawierzchnią ziemną, urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 9) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub ich odcieniach.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,

b) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny);

2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami od 1MN-U do 24MN-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

a) wielkokubaturowych obiektów handlowych,

b) obiektów handlu hurtowego,

c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,

d) punktów do zbierania, przeładunku lub unieszkodliwiania odpadów,

e) obiektów związanych ze sprzedażą, wynajmem i naprawą pojazdów samochodowych,

f) myjni samochodowych,

g) strzelnic,

h) bazy logistyczne, transportowe i przeładunkowe.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;

2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;

3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;

5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 9 m z zastrzeżeniem lit. b,

b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;

7) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;

8) z zastrzeżeniem pkt 9, dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub jego odcieniach;

9) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m, położonych w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub jego odcieniach;

10) z zastrzeżeniem pkt 11, dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej, ustala się realizację:

a) dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub ich odcieniach,

b) stropodachów z nawierzchnią ziemną, urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację;

11) dla wiat, garaży oraz budynków, położonych poza granicami strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku

realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub ich odcieniach.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
 - b) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny);
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami od 25MN-U do 30MN-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:
 - a) wielokubaturowych obiektów handlowych,
 - b) obiektów handlu hurtowego,
 - c) obiektów związanych z dystrybucją paliw,
 - d) punktów do zbierania, przeładunku lub unieszkodliwiania odpadów,
 - e) obiektów związanych ze sprzedażą, wynajmem i naprawą pojazdów samochodowych, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - f) myjni samochodowych,
 - g) strzelnic,
 - h) obiektów związanych z organizacją imprez,
 - i) obiektów i lokali gastronomicznych,
 - j) obiektów zamieszkania zbiorowego,
 - k) bazy logistyczne, transportowe i przeładunkowe;
- 3) zabudowa usługowa - usługi publiczne;
- 4) wyłączenie, o którym mowa w pkt 2 lit. e nie dotyczy terenów 26MN-U, 27MN-U, 28MN-U.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej;
- 2) ustala się zabudowę usługową o której mowa w ust. 2 pkt 2 na terenach oznaczonych symbolami 25MN-U, 27MN-U, 29MN-U, 30MN-U wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,6;
- 6) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 9 m z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 6 m dla wiat, garaży i budynków gospodarczych;
- 8) z zastrzeżeniem pkt 10, ustala się realizację:

- a) dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub ich odcieniach,
 - b) stropodachów z nawierzchnią ziemną, urządzone w sposób zapewniający naturalną vegetację;
- 9) dla wiat, garaży, budynków gospodarczych dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub ich odcieniach.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojącej,
 - b) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny);
- 2) dopuszcza się wydzielanie mniejszych działek budowlanych niż ustalone w pkt 1 pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikację wewnętrzną.

§ 21. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zabudowa usługowa z wyłączeniem:

- 1) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 2) punktów do zbierania, przeładunku lub unieszkodliwiania odpadów;
- 3) obiektów związanych z naprawą pojazdów samochodowych;
- 4) myjni samochodowych;
- 5) strzelnic;
- 6) bazy logistyczne, transportowe i przeładunkowe.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem 3U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zabudowa usługowa z wyłączeniem:

- 1) wielkokubaturowych obiektów handlowych;
- 2) obiektów handlu hurtowego;
- 3) obiektów związanych z dystrybucją paliw;
- 4) punktów do zbierania, przeładunku lub unieszkodliwiania odpadów;
- 5) obiektów związanych ze sprzedażą, wynajmem i naprawą pojazdów samochodowych;
- 6) myjni samochodowych;
- 7) strzelnic;
- 8) bazy logistyczne, transportowe i przeładunkowe.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 m;
- 6) z zastrzeżeniem pkt 7, ustala się realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub jego odcieniach;
- 7) dla wiat oraz garaży o wysokości zabudowy nieprzekraczającej 4 m dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek realizacji dachów dwuspadowych, krytych dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub jego odcieniach.

§ 23. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej - obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem 1Uk.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: obiekty kultu religijnego i obiekty towarzyszące.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%.

§ 24. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji samochodowej 1U-KS.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego;
- 2) obiekty i urządzenia związane z obsługą komunikacji;
- 3) parkingi.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczone symbolami od 1P-U do 12P-U.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem:
 - a) instalacji do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego, lub instalacje do wytwarzania smarów z ropy naftowej,
 - b) instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,
 - c) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
 - d) instalacji do prażenia i spiekania rud żelaza,
 - e) instalacji do obróbki metali żelaznych: kuźni, odlewni, walcowni, ciągarni i instalacji do nakładania powłok metalicznych,

- f) instalacji do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów, w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku,
- g) instalacji do budowy lub naprawy statków powietrznych,
- h) instalacji do produkcji sprzętu kolejowego,
- i) instalacji do wytłaczania eksplozyjnego,
- j) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
- k) instalacji do wytapiania substancji mineralnych,
- l) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
- m) obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt,
- n) cukrowni,
- o) punktów do zbierania złomu lub odpadów wymagających uzyskania zezwolenia na zbieranie odpadów innych niż obojętne (nie będących punktami selektywnego zbierania odpadów komunalnych),
- p) instalacji do oczyszczania ścieków przemysłowych z wyłączeniem instalacji, które nie powodują wprowadzania do wód lub urządzeń ścieków zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska wodnego, o których mowa w przepisach odrębnych;

2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem:

- a) obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego,
- b) torów wyścigowych dla pojazdów mechanicznych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,1;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:
 - a) 15 m dla budynków w ramach terenów od 1P-U do 11P-U,
 - b) 30 m dla budowli w ramach terenów od 1P-U do 11P-U,
 - c) 12 m w ramach terenu 12P-U;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 26. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 1US.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 20%;
- 2) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,2;
- 4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 70%;
- 5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 7 m;
- 6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów z zastrzeżeniem, że w przypadku realizacji dachów o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° ustala się obowiązek

realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub ich odcieniach.

§ 27. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem 2US.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: istniejące niekubaturowe obiekty i urządzenia sportu i rekreacji.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 95%.

§ 28. 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony symbolem 1ZC.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) cmentarz;
- 2) obiekty związane z obsługą cmentarza.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 15%.

§ 29. 1. Ustala się teren nieczynnego cmentarza i zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZCn-ZP.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieczynny cmentarz;
- 2) zieleni urządzonej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%.

§ 30. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolami od 1E do 6E.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: obiekty i urządzenia obsługi sieci elektroenergetycznej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na tożsame z liniami rozgraniczającymi;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 31. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone symbolami od 1K do 5K.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: obiekty i urządzenia obsługi sieci kanalizacyjnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na tożsame z liniami rozgraniczającymi;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 80%;
- 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy na 0,01;
- 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,8;
- 5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 m;
- 7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 32. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - wał przeciwpowodziowy, oznaczone symbolami od 1WP do 7WP.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obiekty i urządzenia wodne związane z obsługą cieku wodnego;
- 2) drogi rowerowe.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 10%.

§ 33. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zieleni urządzona.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%.

§ 34. 1. Ustala się tereny nieurządzonej, oznaczone symbolami od 1Zn do 15Zn.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) łąki;
- 2) zadrzewienia;
- 3) tereny istniejących upraw rolnych.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 35. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od 1R do 9R.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny upraw rolnych;
- 2) łąki;
- 3) stawy hodowlane;
- 4) ogrody;
- 5) zadrzewienia;
- 6) zalesienia;
- 7) drogi transportu rolnego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 36. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od 1ZL do 8ZL.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: las.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: zakazuje się realizacji zabudowy.

§ 37. 1. Ustala się teren powierzchniowych wód śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem 1WSz.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zbiorniki wodne;
- 2) zieleń.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:
 - a) realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych,
 - b) realizację obiektów gospodarki wodnej,
 - c) modernizację i przebudowę zbiorników.

§ 38. 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – cieki wodne, oznaczone symbolami od 1WSc do 63WSc.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) cieki wodne;
- 2) zieleń;
- 3) droga klasy dojazdowej i obiekt mostowy w granicach wydzielenia wewnętrznego terenu 1WSc.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację kładek i mostków oraz innych urządzeń wodnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 39. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga klasy zbiorczej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- 1) zgodnie z rysunkiem planu dla terenu 1KDZ;
- 2) na 20 m dla terenu 2KDZ, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami od 1KDL do 8KDL.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga klasy lokalnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) na 12 m dla terenów 1KDL,
 - b) na 15 m dla terenu 2KDL,
 - c) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 41. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od 1KDD do 28KDD.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga klasy dojazdowej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:

- a) od 8 m do 12 m dla terenu **1KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) od 9 m do 10 m dla terenu **2KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) na 10 m dla terenów **3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 15 m na 18 m dla terenu **18KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) od 10 m do 12 m dla terenu **19KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) od 10 m do 12 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 19 m na 20 m dla terenu **20KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
- g) na 12 m dla terenu **21KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) od 12 m do 15 m dla terenu **22KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) na 15 m dla terenu **23KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD** zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 42. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe lub tereny infrastruktury technicznej – wał przeciwpowodziowy, oznaczony symbolem **1KDD-WP, 2KDD-WP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) droga klasy dojazdowej;
- 2) obiekty i urządzenia wodne związane z obsługą cieku wodnego;
- 3) obiekt mostowy w granicach wydzielenia wewnętrznego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 2) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 43. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami od **1KPJ** do **31KPJ**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: ciąg pieszo-jedny.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość ciągu pieszo-jednego w liniach rozgraniczających:

- a) na 5 m dla terenu **1KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) od 3 m do 8 m dla terenu **2KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) od 5 m do 8 m dla terenu **3KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) na 6 m dla terenów **4KPJ, 5KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) na 6 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 12 m na 12 m terenu **6KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) na 6 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenów **7KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
- g) od 6 m do 9 m dla terenu **8KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) od 7 m do 8 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 19 m dla terenu **9KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) na 8 m dla terenu **10KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
- j) na 8 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m terenów **11KPJ, 12KPJ, 13KPJ** zgodnie z rysunkiem planu,
- k) od 8 m do 10 m dla terenu **14KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,

- l) od 8 m do 36 m dla terenu **15KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) na 9 m dla terenu **16KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) od 9 do 10 m dla terenu **17KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - o) na 10 m dla terenu **18KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - p) na 10 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 13 m na 14 m dla terenów **19KPJ, 20KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - q) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **21KPJ, 22KPJ, 23KPJ, 24KPJ, 25KPJ, 26KPJ, 27KPJ, 28KPJ, 29KPJ, 30KPJ, 31KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.
- § 44. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami od 1KPR do 4KPR.**
2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: ciąg pieszo-rowerowy.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: ustala się szerokość ciągów pieszo-rowerowych zgodnie z rysunkiem planu.
- § 45. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od 1KDW do 37KDW.**
2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: droga wewnętrzna.
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
- a) od 5 m do 6 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 15 m na 15 m dla terenu **1KDW**,
 - b) na 6 m dla terenów **2KDW, 3KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) na 6 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12 m na 12 m dla terenu **4KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) na 6 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenów **5KDW, 6KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) od 6 m do 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenu **7KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) od 6 m do 10 m dla terenu **8KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) na 8 m dla terenu **9KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenu **10KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - i) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenów **11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - j) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 14 m dla terenu **19KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - k) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 16 m na 22 m dla terenu **20KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 16 m na 23 m dla terenu **21KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - m) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 16 m na 24 m dla terenu **22KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - n) na 10 m dla terenów **23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW** zgodnie z rysunkiem planu,
 - o) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenów **29KDW, 30KDW, 31KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

- p) na 10 m, zakończonej placem manewrowym o wymiarach 17 m na 20 m dla terenu **32KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - q) od 10 m do 20 m dla terenu **33KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - r) na 15 m dla terenu **34KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,
 - s) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **35KDW, 36KDW, 37KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 46. 1. Ustala się tereny dróg transportu rolnego, oznaczonych symbolami od 1KDtr do 6KDtr.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązuje następujące ustalenie: droga transportu rolnego.

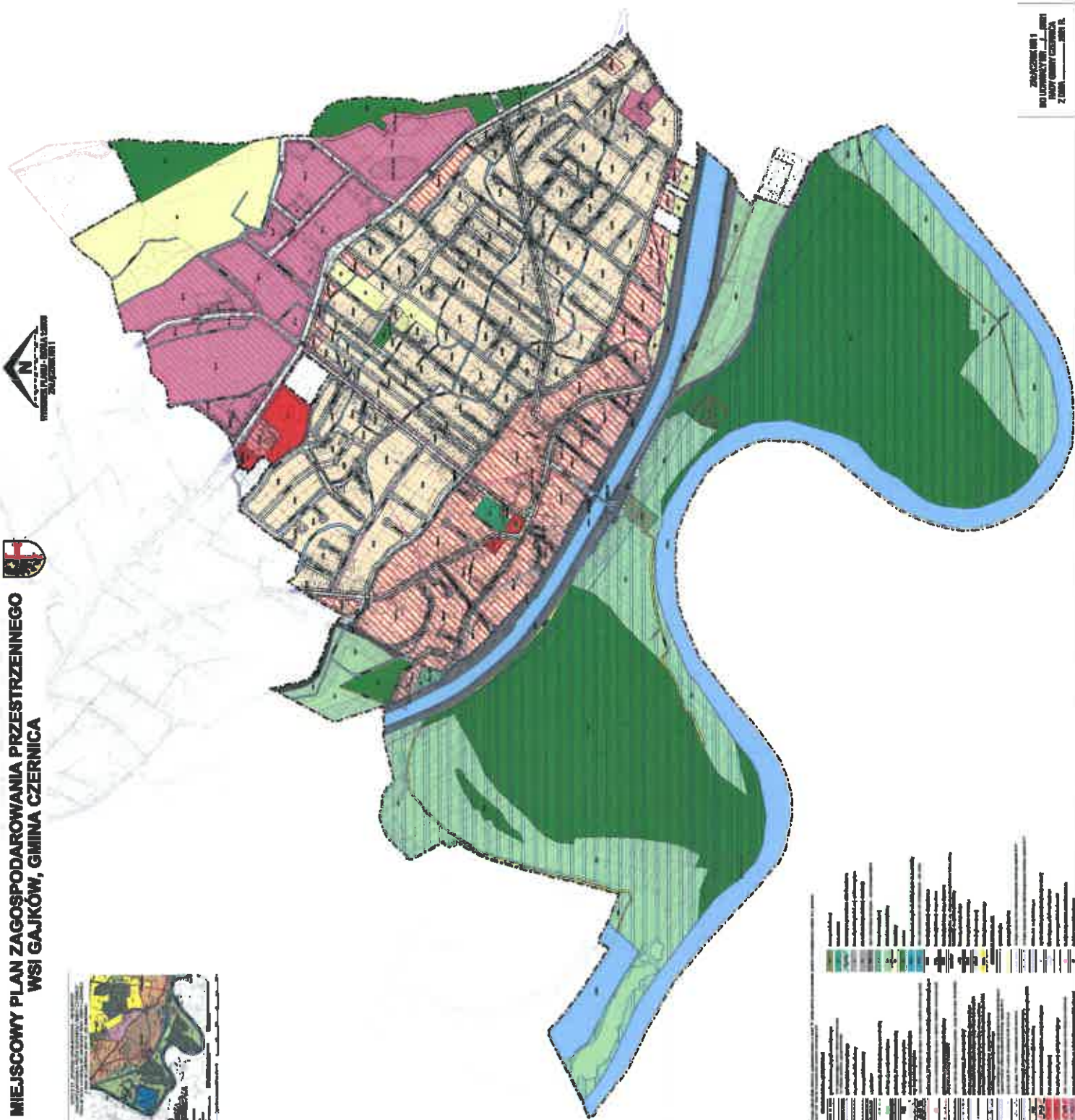
3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: ustala się szerokość dróg zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 47. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernica.

§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Czernica



100-443887-100
ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED
DATE 08-14-2009 BY 60322UCZ

Adwokata
Monika Skrzypczak-Rozewska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
...../...../2021
Rady Gminy Czernica
z dnia 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA,
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 305), Rada Gminy Czernica rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) modernizacji i budowie dróg lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszo-jezdných i ciągów pieszo-rowerowych w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL, KDD, KDD-WP, KPJ, KPR**, będących we władaniu gminy;
 - 2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.
2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.
3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
...../2021
Rady Gminy Czernica
z dnia 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Gminy Czernica ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego, od 30 września 2020 r. do 22 października 2020 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły 46 uwag, z czego 35 uwag złożono na piśmie i 11 podczas dyskusji publicznej, ustnie do protokołu.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Czernica, Rada Gminy Czernica postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

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	Rozstrzygnięcia Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1	16.10.2020	Ośrodek fizyczny*	Jako właściciel i użytkownik działki 379/3 obręb Gajków, ul. Szczepańska 10, w związku z okresem zgłaszania uwag do projektu planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków poniżej przedstawiam swoje postulaty: 1) Zgłaszam sprzeciw do proponowanego przedłużenia końca drogi gminnej 17KDD w rejonie planowanej skrajności krawężnika pasa o szerokości ok. 1 m x 12 m klinem na teren mojej zagospodarowanej posesji na działce 379/3 (ostatni dom). Odrzucając to poniższy wycinek z tego planu. Jest to rozwiązanie całkowicie niezrozumiałe, niekonsekwentne i idące w kierunku niezamierzonych skutków w sposobie użytkowania mojej posesji. Jak widać na załączonym fragmencie projektu planu w innych lokalizacjach, deptak dróg projektant stosuje wazdnie pas 6 metrowej granicy linii zabudowy, zaś na mojej działce usiłuje skrócić do go 5 m. Nadmieniam, że lokalizacja mojego domu została zaprojektowana i wybudowana wstanie z poszanowaniem tego 6-cio metrowego odstępu i zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nr 25/08 z 18.06.200, co odrzuca poniższy fragment niezrozumiałego decyzją pozwolenia na budowę PZT. Co więcej zagospodarowanie mojej posesji w rejonie ujętego w projekcie planu zajęcia wygląda następująco. Jak widać powyżej zaproponowane w projekcie planu zajęcie mojej posesji koliduje z innym sposobem ogrodzeniem stalowym z bramą przesuwaną z automatyzacją i zasilaniem, odwodnieniem liniowym, utwardzeniem terenu z kostki brukowej i malinowską. Dodatkowo	379/3	78MN	Nieuwzględniono, w części wskazanej w kol. 8	Wskazano wartości minimalnych wielkości działek budowlanych są niezgodne z zapisami SUKTPZ gminy, wskazującego dla zabudowy mieszkaniowej następujące wartości minimalnej powierzchni działek: a) 1000 m ² dla zabudowy wolnostojącej, b) 800 m ² dla zabudowy bliźniaczej. Ustalono w projekcie planu ustalenia dot. minimalnej wielkości działki nie mogą być zatem mniejsze niż to określono w studium.

[Podpis]
Adwokat Skrzypek Adam

2	16.10.2020	Osoba fizyczna*	<p>konieczność wyjazdu do gmin na 2 samochody pod kątem wymagań odpowiedniej przestrzeni z terenu do manewrowania w celu wyjazdu. Takie ingerowanie w moją posesję przy jej obecnej geometrii w znaczący sposób utrudniłoby mi dostęp do posesji oraz w konsekwencji wpłynęło na zmniejszenie atrakcyjności i tym samym wartości całej nieruchomości. Odszkodowanie jakiego byłbym w takiej sytuacji zmuszony dołożyć od Gminy Czarnica z tytułu wszystkich w/w obciążności wyniosłoby co najmniej 200000 zł. Tym samym nie widzę żadnego uzasadnienia merytorycznego, aby wyznaczyć istniejącą kulturową drogę o ok. 1 metr kosztom mojej posesji, w sytuacji, w której problemem dla zawrości jest szerokość, a nie długość ulicy i wnioskuję o skorygowanie planu zasięgu drogi 17KDD do obecnej granicy mojej posesji – działki 379/3. Nie jest też uzasadnieniem dla tego, lokalizacja ostatniej studzienki przyłączeniowej dla kanalizacji sanitarnej na terenie posesji, gdyż kreślenie dostępu do niej reguluje umowa z ZCK, a gdyby nie było to wyznaczające to tego typu punktów zajęcia można uregulować przez służbność.</p> <p>2) W odniesieniu do terenu 78MN – działki 379/3 obręb Gajków, w zakresie funkcji szczegółowych wnoszę o ustalenie następujących drobnych zmian w zasadach: - 600 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej (na jedno mieszkanie). Biorąc pod uwagę obecną powierzchnię łączną mojej działki (ok. 14000 m²), chciałbym mieć w przyszłości ewentualną możliwość jej podzielenia na dwie części i budowy drugiego domu lub jej odgraniczyć pod dom jednorodzinny. W porównaniu do zasad obowiązujących w wielu innych Gminach odcinanych wydają się, iż warunek minimalnej powierzchni 1000 m² dla pojedynczego domu jest zbyt wygórowany i z powodzeniem można uznać powierzchnię 600 m² jako wystarczającą. Nie powinno to w sposób malinierny zagrozić istniejącej zabudowy, zaś przy zachowaniu wypoczyniska powiększania ogrodu umożliwić wprowadzanie dodatkowych podziałów gruntuowych i zabudowanie ewentualnie większej liczby mieszkalnych domów.</p> <p>W związku z powyższymi wnioskami proszę o pismenne poinformowanie mnie na wskazany w załączniku plan adres korespondencyjny o sposobie uch. (ograniczenia)</p> <p>Został wyłożony projekt Planu Zagospodarowania Przeszacznego w Gajkowie. Zwracam uwagę, że gmina przywłaszczyła sobie dz. 45/24 o wielkości 0,0702 ha (droga). Jak również wydłużyła działkę 45/35 (droga) kosztem mojej działki. Oczekuję sprawiedliwego rozważenia tej sprawy.</p>	45/24, 45/35	4KDD, 38KDW	Niewzględnie niema, w części wskazanej w kol. 8	<p>Treść uwagi nie wskazuje jasno, jakie rozwiązanie komunikacyjne będzie uznane za sprawiedliwe przez składającego uwagę.</p> <p>W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego ograniczono zakres obszarowy drogi wewnętrznej do szerokości 15m, co stanowi ograniczenie względem drogi wyznaczanej w obecnie obowiązującym planie miejscowym (ok. 20 m szerokości).</p> <p>W odniesieniu do działki 45/24 przeznaczanej w projekcie planu pod odcinek drogi publicznej dojazdowej, to jest niezbędna do prawidłowego zapewnienia obsługi komunikacyjnej sąsiadujących działek, jak również umożliwi prawidłową rozbudowę bądź modernizację wyżej wymienionej technicznej.</p> <p>Nie odwołano od realizacji drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 33KDW (na działkach o nr. 251/1, 251/2, 251/3) ze względu na konieczność zapewnienia optymalnego dostępu do wyznaczonych w treści uwagi działek. Obecny dostęp do wskazanych powyżej działek jest zapewniony przez działkę o nr. 252, która nie posiada parametrów umożliwiających obsługę komunikacyjną terenów mieszkalnych. W związku z tym zainicjuje konieczność alternatywnego zapewnienia obsługi działek poprzez wyznaczenie drogi wewnętrznej.</p>	Niewzględnie niema, w części wskazanej w kol. 8	<p>Wskazane wartości minimalnych wielkości działek budowlanych są niezgodne z zapisami SUJKPZ gminy, wskazującego dla zabudowy mieszkaniowej następujące wartości minimalnej powierzchni działek:</p>
3	28.10.2020	Osoba fizyczna*	<p>Po zapoznaniu się ze studium, wnoszę o umieszczenie w projekcie drogi oznaczonej symbolem 25KDW w obrębie działek: 675/10, 675/11, 675/12, 675/13. Wymierzona droga jest zbędna z uwagi na to, iż podziałem terenem dokonano z uwzględnieniem dojazdów do poszczególnych działek z dróg gminnych: Alajcowej oraz Brzozowej, a stało się to w porozumieniu i akceptacji Gminy Czarnica. Również wnoszę o wykreślenie z projektu drogi oznaczonej symbolem 33KDW, przebiegającej przez środek działek: 251/1, 251/2, 251/3. Obecna propozycja gminy narusza w sposób znaczący strukturę wcałowej zabudowy gminnej poprzez gminę podziału i pozbawia własności znacznej części terenu. Zostaje tu naruszone prawo własności oraz ograniczenie prawa właściciela do sposobu użytkowania terenu na wiele lat. Tym bardziej można się domyślać na podstawie istniejących już i zamierzanych dróg gminnych, że projekt i tak zostanie bezwzględnie, podrażniony właścicielom luksembryjnym. Gmina nie powinna się również do wcałowności rozważań na temat ewentualnego wyjazdu terenu, przekazywać właścicielom przed filitem dokumentem.</p> <p>Wnoszę o zmianę zapisów w projekcie planu j/w dotyczącego minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (§ 20, pkt 4, pkt 1, lit. a) i b)), a mianowicie: - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny)</p>	675/10, 675/11, 675/12, 675/13, 251/1, 251/2, 251/3	11MN, 25KDW, 12MN	Niewzględnie niema, w części wskazanej w kol. 8	<p>Nie odwołano od realizacji drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 33KDW (na działkach o nr. 251/1, 251/2, 251/3) ze względu na konieczność zapewnienia optymalnego dostępu do wyznaczonych w treści uwagi działek. Obecny dostęp do wskazanych powyżej działek jest zapewniony przez działkę o nr. 252, która nie posiada parametrów umożliwiających obsługę komunikacyjną terenów mieszkalnych. W związku z tym zainicjuje konieczność alternatywnego zapewnienia obsługi działek poprzez wyznaczenie drogi wewnętrznej.</p>	Niewzględnie niema, w części wskazanej w kol. 8	<p>Wskazane wartości minimalnych wielkości działek budowlanych są niezgodne z zapisami SUJKPZ gminy, wskazującego dla zabudowy mieszkaniowej następujące wartości minimalnej powierzchni działek:</p>
4	02.11.2020	Jednostka organizacyjna*	<p>Wnoszę o zmianę zapisów w projekcie planu j/w dotyczącego minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (§ 20, pkt 4, pkt 1, lit. a) i b)), a mianowicie: - 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny)</p>	obraz planu w całości	obraz planu w całości	Niewzględnie niema	<p>Wskazane wartości minimalnych wielkości działek budowlanych są niezgodne z zapisami SUJKPZ gminy, wskazującego dla zabudowy mieszkaniowej następujące wartości minimalnej powierzchni działek:</p>	Niewzględnie niema	<p>Wskazane wartości minimalnych wielkości działek budowlanych są niezgodne z zapisami SUJKPZ gminy, wskazującego dla zabudowy mieszkaniowej następujące wartości minimalnej powierzchni działek:</p>

5	03.11.2020	Osoby fizyczne*	<p>Uzasadnienie:</p> <p>Obszar objęty projektem planu dotyczy miejscowości Gajków znajdującą się w powiecie wrocławskim, a więc w bezpośrednim sąsiedztwie m. Wrocław. Obszar ten jest częścią aglomeracji miejskiej i powinien odpowiadać założeniom, które jej dotyczą. Zgodnie z definicją aglomeracja w urbanistyce jest to obszar o intensywniej zabudowie, charakteryzujący się również dużym zagęszczeniem ludności przebiegającej na danym terenie. Aglomeracja w brzmieniu bardziej potocznym jest skupiskiem sąsiadujących ze sobą miast i wsi, które stanowią wspólny organizm. Proponowany przez nas zapis dotyczący powiększenia działek ma również uzasadnienie ekonomiczne. Dzięki możliwości wydzielenia mniejszych działek będą one bardziej dostępne dla przyszłych mieszkańców aglomeracji, czyli spójnią zabudowę, którym mają odpowiadać. W załączeniu przedstawiamy koncepcję podziału naszej działki, która jest optymalnym rozwiązaniem dla przedstawionych wyżej założeń.</p> <p>W związku z uchwaleniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Gajków proszę o uwzględnienie następujących uwag. Tak jak wielu mieszkańców Gajkowa prowadzą działalność rolniczą. W planach mian rolniczych, modernizację i rozwój mojego gospodarstwa rolnego zlokalizowanego na ww. terenie. Określone w MPZP parametry, długie tereny nie uwzględniają przeznaczenia na prowadzenie działalności rolnej a proponowane zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy utrudnią a nawet uniemożliwią prawidłowy rozwój i funkcjonowanie gospodarstwa.</p> <p>Proponowane zmiany parametry:</p> <p>- Budynek gospodarczy (stodoła, magazyn rolny itp.) - wys. 9 - 12 m, kąm nachylenia dachu do horyz. lub od 12°. krycie dachowe (w kolorze dachówki), konstrukcja dachowa.</p> <p>- Intensywność zabudowy, tereny utwardzone, biologiczne czynne - bez wynagów.</p> <p>- Jawn - odpowiednio dla funkcji działalności rolnej.</p>	174, 175, 180	8MN-U, 9KPI	Nieważęła	<p>- Wniosekowane zmiany dotyczące wysokości zabudowy, jak i zmiany dopuszczalnej geometrii dachów nie są możliwe do wprowadzenia ze względu na wymogi konserwacji dla strefy "B" ochrony konserwatorskiej, w której omawian działka się znajduje. Wprowadzenie innych parametrów niż wywołane dla terenów w tej strefie, wiązałoby się z istotnym naruszeniem zasad sporządzenia planu. Gmina wyraża pozytywne uzgodnienie projektu planu miejscowego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków, do którego, także organ zbliżył w toku procedury planistycznej wniosek z odpowiednimi wytycznymi. Brak jest również możliwości rezygnacji z intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznej czynnej.</p> <p>- Brak możliwości rezygnacji ze wskazania intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznej czynnej. Wpisanie wskazania zagospodarowania terenu są elementem obligatoryjnym planu, o czym mowa w art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).</p>
6	04.11.2020	Osoby fizyczne*	<p>Po zapoznaniu się z przedmiotowym Projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Gajków, Gmina Czesnica wyraża sprzeciwianą się części proponowanych dotyczących następujących kwestii:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bez względu na pozostawienie drogi dojazdowej do naszych posesji oznaczonych 11KPI, 6KPI 4KDW, 2) Opracowanie projektu MPZP i Prognoza wpływu projektu na środowisko zostały opracowane przez ten sam podmiot, 3) Projekt zakłada stosowanie rozwiązań w zakresie odprowadzenia wód opadających z powierzchni terenów, realizację w ramach projektu wykonanie odwadniającej enawy wiatu z urządzeń przydomowych 4) Należy wykonać zapisy w par. 13, p2 i p6 uniemożliwiających wykończenie odwadniającej enawy wiatu z urządzeń przydomowych 5) Brak uwzględnienia współpracy władz Gminy z innymi organami organizacjami państwowej w zakresie części infrastruktury wpływającej na bezpieczeństwo i komfort życia mieszkańców. 	obszar planu w całości	obszar planu w całości	Nieważęła	<p>Ad. 2) Zgodnie z ustawą 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 autorem „Prognozy oddziaływania na środowisko” jest osoba, która spełnia wymogi zapisane w art. 74a. ust. 2 tejże ustawy. Owiadozanie o spełnieniu przytoczonych wyników zostało wobec powyższego spełnione i załączone zostało do tekstu prognozy. Ponadto ustawa nie wskazuje, jakoby osoba sporządzająca prognozę obligatoryjnie musiała być osobą będącą zespół inny niż ten, który sporządza projekt planu miejscowego.</p> <p>Ad. 5) Uwaga nie dotyczy zagadnień, które reguluje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wykonania ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego oraz ustawie z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>
7	04.11.2020	Osoba fizyczna*	<p>Dotyczy drogi gminnej ul. Janowicka od skrzyżowania z Polną do końca w kierunku Czesnicy, oznaczonej numerem 7 KDL we wsi Gajków w Gminie Czesnica, której właścicielem jest Gmina Czesnica. Wdradzić na powyższą drogę zaparkowanie dla pojazdów i dojazd lokala o szerokości</p>	455, 475/2	20MN-U, 14KPI, 7KDL	Nieważęła	<p>Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany struktury komunikacyjnej i pozostawiono dotychczasowe ułożenie, w którym tożsamość planistycznych we wsi Gajków</p>

8	04.11.2020	Spółka	<p>linii rozgraniczających 12 m, oraz po 8 m z każdej strony nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wnoszę o ograniczenie szerokości w.w. drogi, która w projektowanym zabudowaniu jest bardzo szeroka. Przewiduję projektowanie tak szerokiej drogi przemawiając bezpodstawnie posiadatwo placu zabawy jak i boiska i co za tym idzie bezpieczeństwo dzieci. Wybudowanie szerokiej drogi niejednokrotnie służy kierowców do przekroczenia prędkości co może mieć tragiczne skutki w kontekście bezpośredniego wyjścia z placu zabawy na tę drogę jak i sam fakt poruszania się dzieci w celu dotarcia do tego miejsca. Rozmianem szerokiego, z którego wynika, że 7KDL ma być ważnym elementem komunikacyjnym Gajkowa jednak z uwagi na powyższe wnoszę by nach ten akciovat od akryzowania nlic. Poprzeczna-Polna „a” jest to, że jest to alternatywa rozwiązanie, które nie będzie ograniczać praw własności wielu mieszkańców (brak konieczności przesunięcia ogrodzeń, likwidacji nasadzeń ograniczników koszyków oraz profesjonalistów właścicieli). Przyjęcie też w konsekwencji uchwale planu. Druga uwaga dotyczy nieprzekraczalnej linii zabudowy na naszej działce (działka 475/2) w projekcie wynosi ona 8 metrów i istniejący budynek nieznacznie przekracza tę linię. Wnoszę o ustanowienie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 7 metrów, podobnie jak ma to miejsce na sąsiedniej działce 475/2.</p>				<p>pełnią ul. Polna, Główna, Ląkowa i Wrocławska. Realizacja niższej klasy drogi pozostawiałaby w sprzeczności ze SUUKZP gminy Czarnica wskazującego przebieg drogi lokalnej dokładnie w ciągu ulicy Janowickiej. Droga to jest ponadto niezbędna do zapewnienia dostatecznej obsługi komunikacyjnych poszczególnych nieruchomości.</p>
			<p>Spółka P.I.U.P. import-Espart „AQOL” Sp. z o.o. wnoszą sprzeciw do zatwierdzenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Gajków oraz wnioskuję do Wójta Gminy Czarnica o zmianę zapisów w Projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, gdyż w obecnym zapisie nie jest on zgodny z realnym oraz uwidacznianym w dokumentach przeznaczaniem terenu. Obecny zakres przeznaczania obszaru 1U oraz 2U nie jest zbliżony z obszarem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem MN-U, który uwidocznił się w bardzo dużej ilości korespondencji kierowanej do oraz otrzymywanej z Gminy Czarnica. Jednocześnie zaznaczam, że jedyny oraz krótkotrwały wyjątek od sposobu zagospodarowania terenu był związany z przygotowaniem nieruchomości pod budowę obiektu handlowego TESCO, który zrealizowano na działkach o numerach 36/1, 36/6, 36/9, 36/10, 36/11. Cady proces inwestycyjny wymagał olbrzymiej ilości pracy, podjętowania szybkich no i oczywiście trudnych decyzji. Jedną z tego typu decyzji dotyczyła przygotowania działek w sposób umożliwiający budowę obiektu handlowego. W tym przypadku problemem stały się dwie oddzielne Księgi Wiczytów, gdzie każda z nich zawierała co najmniej jedną działkę ujętą przy późniejszej sprzedaży, a jedna z nich obejmowała również działki przeznaczane pod zabudowę mieszkaniową. Odrzucając sam zastrzeżenie odpowiedniego podziału działek w celu scalenia ich w odpowiednich Księgach Wiczytów, gdyż był to proces długotrwały. Ponadto stwierdzano, że rozbicie działek względem Księg Wiczytów mogłoby skomplikować Pracę Projektantów i wydłużyć czas związany wyłożeniem Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Gajków, a to również miałyby swoje negatywne przeżycie na realizowaną inwestycję. Miałem jednak słowne zapewnienie, że wszystko zostanie przywrócone po zakończeniu budowy obiektu oraz zakończeniu odpowiedniego wniośku. Po danych miżna również zwrócić, iż cały ten proces odbywał się w najgorszym z możliwych terminów, gdyż nie dożył, że w dniu 2010-11-22 wydano nam Decyzję o Wznowieniu Zabudowy NR 109/10, to już cztery miesiące później otrzymano informację o zmianie tej decyzji i realizacji zaniechania inwestycyjnego na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Gajków. Dla nas ważne było jednak to, że cały proces z ramienia Gminy nadzorował INSPEKTOR ds. planowania przestrzennego, mgr inż. Arkadiusz Drączyński, gdyż dawno sam to pomyślał co do odpowiedniego i właściwego zastrzeżenia wszystkich spraw. Natomiast Wójt Gminy, Pan Stefan Dębicki został poinformowany o wszystkich kwestiach związanych ze sprzedażą gruntu oraz zmianami koniecznymi do przeprowadzenia w celu sfinalizowania inwestycji. Ostatecznie udało się zdobyć, ściągając oraz uzyskać pozwolenie na budowę murku, a jedynym skutkiem ubocznym pozostał problem wynikający z treści niniejszego wniosku. Samowrni Państwo przypominam, że był to pierwszy market spożywczy w Gminie Czarnica, który z całą pewnością przyciągnął nowe inwestycje (MROWKA), stworzył nowe miejsca pracy oraz zadłił budżet gminy. Zaznaczam, że na ten ten czas, pozyskanie takiego inwestora było niemalże niemożliwe, gdyż ograniczeniem była zbyt mała liczba mieszkańców Gminy. Reasumując, dzięki zmianie w przeznaczaniu terenu osiągnięliśmy wspólny cel, lecz teraz zależy nam na przywróceniu pierwotnych zabudów związanych z niniejszym obszarem, gdyż te uwidoczniły się w projekcie holidują z miejscem, sposobem podziału oraz ukształtowaniem terenu.</p>				<p>Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenach 1U i 2U pozostawiały niezgodne ze SUUKZP gminy, wskazującego na omawianym obszarze „Tereny z przeznaczeniem zabudowy usługowej – U” bez możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jako przeważającej funkcji terenu. Funkcje mieszkaniowe dopuszczane są wyłącznie jako „towarzyszące (np. mieszkanie przy szkole, mieszkanie właściciela zakładu usługowego, mieszkanie służbowe dla pracowników obiektu lub tym podobne). Ponadto realizacja zabudowy usługowej w obszarze gminy Czarnica oraz obszar Gajków stanowiłby będnie uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i służyć byłoby bezpośredniej obsłudze mieszkańców. Gmina Czarnica posiada wyznaczającą rezerwę pod rozwój funkcji mieszkaniowej, o łącznej powierzchni ponad 1400 ha, co przekłada się na docelowo ponad 51 tys. mieszkańców (przy obecnej liczbie ponad 15,5 tys. mieszkańców w gminie). Ponadto zaplanowane w Studium w granicach obszaru Gajków tereny zabudowy usługowej stanowią załobrie 2,75% wszystkich terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. Wobec powyższego uznaję się za bezwzględnie zwięźczenie i tak wysokiego już udziału terenów zabudowy mieszkaniowej.</p>

					<p>Przypominam, że wszystkie nasze działki przygotowywano były wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową co uwidocznią dołączone załączniki więc niewłaściwie jest zastosowanie tych samych parametrów w ramach zabudowy usługowej. Na przedstawionych poniżej przykładach widać, że nie ma planu i wyszło się ze sobą kłóci. Zwracam uwagę na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BRAK BEZPOŚREDNIEGO ZJAZDU Z DROGI NR 455 <p>Teren ten nie jest ani dobrze widoczny, ani też nie posiada bezpośredniego zjazdu z drogi głównej. Wartości działek usługowych które nie graniczą oraz nie mają bezpośredniego zjazdu z drogi głównej nie są rozpatrywane przez duży firmy inwestycyjne, tak więc w sposób jednoznaczny tracą na swojej wartości.</p> <ul style="list-style-type: none"> - TRZECIA LINIA ZABUDOWY <p>Wszystkie nasze działki znajdują się w 3 linii zabudowy i już teraz są bardzo słabo widoczne z drogi wojewódzkiej numer 455. Niestety po zrealizowaniu obiektu myjni samochodowej nie będą widoczne już</p> <ul style="list-style-type: none"> - DROGA DOJAZDOWA <p>Dojazd do obszaru działek może odbywać wyłącznie przez ulicę Piskową (działka 362). Niestety nie jest to droga przygotowana do obsługi terenów usługowych i nigdy taką nie będzie. Powyższa droga ma charakter lokalny i nie będzie w stanie obchodzić ruchu generowanego przez obszar o przeznaczaniu usługowym. Innymi przeciwskazaniem związanymi z drogą są: biała zabudowa mieszkalniowa, bardzo trudny wjazd, blokowanie pasa mijadźdowego prowadzącego do stacji paliw, brak lewokrętu z drogi wojewódzkiej numer 455, szerokość drogi, dopuszczalne obciążenie drogi, brak możliwości bezkolizyjnego mijania się</p> <ul style="list-style-type: none"> - LINIA ZABUDOWY <p>Linia zabudowy nie została dostosowana do terenu usługowego, a do istniejącego od wielu lat podziału działek oraz drogi, którą na mocy decyzji Wójta Gminy Czernica - POSTANOWIENIE nr 51/07 z dnia 17-05-2007 - ZP-743051/07 utworzono na potrzeby osiedla mieszkaniowego. W przypadku obciążu o przeznaczaniu usługowym linia ta uniemożliwia olbrzymią ilość powierzchni gruntu, a architektów pozostawia możliwości zaprzeczania funkcjonalnego obiektu. Dodajmy do tego przepisy związane z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury i teren ten dykwalifikuje się w sposób samostoi.</p> <ul style="list-style-type: none"> - KSZTAŁT OBSZARU <p>Kształt oraz wymiar działki mają fundamentalne znaczenie. Niemal niemożliwe staje się właściwe zorganizowanie budynku handlowego uwzględniając kształt istniejących działek. W projekcie przedstawiono drogę, która w skuteczny sposób blokuje możliwości projektowe zarówno wchodząc, jak i wychodząc z terenu</p> <ul style="list-style-type: none"> - POWIERZCHNIA DZIAŁEK <p>W przypadku obciążu usługowego nie może być mowy o dostosowywaniu się do istniejącego od 2007 roku podziału działek. Niestety powiększając to nie nadaje się na realizację dużego obiektu handlowego lub</p> <ul style="list-style-type: none"> - DROGA WEWNĘTRZNA 36 KDW <p>Bardzo duża przesłona działki, którą przedstawiono w Projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania, a która nie posiada do istniejącego sposobu zagospodarowania terenu. Drogę zaprojektowano w ścisłym powiązaniu z zabudową mieszkalniową, a dokumentem, który go zatwierdził jest Postanowienie nr 51/07 wydane przez Wójta Gminy Czernica w dniu 17-05-2007-ZP-743051/07.</p> <ul style="list-style-type: none"> - INNE <p>Za oznaczeniem przedłożonego Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania przesuwają również inne</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.) Spółka AOOL nie posiada koncepcji, planów oraz środków finansowych na realizację inwestycji związanych z działkami 2.) Spółka AOOL od wielu lat nie dostarcza zainteresowania działkami, będącymi w jej posiadaniu. Świadczy, że Gmina Czernica najlepiej wie, jak trudno osiągnąć inwestycję usługową. 3.) Gmina Czernica oferuje działki, które stanowią ogromną konkurencję dla zaprojektowanego u nas obszaru. Są to działki inwestycyjne umiejscowione w najlepszych lokalizacjach, które posiadają bezpośredni dostęp do drogi lub są z niej widoczne. 4.) Zatwierdzenie obecnego Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania uniemożliwi nam skonstruowanie oraz dochodową sprzedaż gruntu, jednocześnie zabłokuje możliwość rozpoczęcia inwestycji polegającej na budowie osiedla domków jednorodzinnych. 5.) Działki znajdujące się w obszarze 1U oraz 2U utracą swoją wartość oraz atrakcyjność.
--	--	--	--	--	---

9	04.11.2020	Osoby fizyczne*				<p>względem innych działek zlokalizowanych na obszarze 2U. Proszę o zwrócenie uwagi na działkę ewidencyjną o numerze 37 lub 38, które nie zostały, że posiadają idealne kształty oraz idealną powierzchnię to również w dużej części graniczą z drogą wojewódzka numer 455. To jest przykład właściwego przeznaczania obszaru. Tu zakres usług jest, jak najbardziej wskazany.</p> <p>6. Zastępcy, że w skutym sąsiedztwie działki dominuje zabudowa mieszkaniowa co z całą pewnością uzasadnia jej dalsze kontynuowanie oraz umożliwia Wam podjęcie decyzji o przewróceniu naszych działek do właściwego przeznaczania terenu. Obszar mieszkaniowy wykluczać będzie intensywnie przeznaczanie terenu związane z zabudową usługową.</p> <p>7. Informujemy, że jeśli przedstawione argumenty oparte na udokumentowanych wnioskach nie znajdą odzwierciedlenia w końcowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania i tym samym odrzucenie proponowanego zmianę przywrócenia pierwotnego przeznaczenia terenu to wówczas na podstawie art 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmuszani będziemy do wyłączenia sprawy o odzyskanie lub wykupienie całego obszaru nieruchomości.</p> <p>PROPOZYCJE</p> <p>Szanowni Państwo opisując powyższy problem nie winikuje o zmianę parametrów co do przedmiotowego obszaru usługowego, a wyłącznie o skuteczną przywrócenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonej symbolem MN-U. Informujemy, że to właśnie ten parametr uwidoczni nasze wieloletnie starania inwestycyjne czynione od momentu zakupu powyższych działek. Ponadto z przedstawionych argumentów wynika, że nawet konkretne zmiany typu likwidacja lub zmiana przebiegu drogi wewnętrznej oznaczonej w tym przypadku symbolem 36KDW nie pozwoli nam na uniknięcie pozostałych problemów powstających w latach poprzednich. Spółka AOOL wnioskuje zatem o skuteczną przywrócenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonej symbolem MN-U z jednoczesnym zastosowaniem następujących modyfikacji związanych z zabudową usługową lub wprowadzenie całkowicie nowej zabudowy wielorodzinnej. Wpisanie zabudowa jest zbieżna z spójnymi działkami zlokalizowanymi w Kamieniu Wrocławskim przy ulicy Granicznej i z racji na parametry istniejącej zabudowy usługowej byłaby idealna do realizacji całokształt inwestycyjnych spółki. Wobec powyższego wnioskujemy o zmiany niektórych</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. W zakresie scalania i podziału nieruchomości umożliwić realizację zabudowy usługowej lub budynków 2. Ustalić zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyłącznie w formie wolno stojącej, bliźniaczej szeregowej lub budynków 3. Dostosować parametr maksymalnej intensywności zabudowy do zabudowy usługowej lub budynków 4. Dostosować maksymalną wysokość zabudowy do 12m w przypadku budynków mieszkalnego, 5. Z uwagi na bliskość obiektów usługowych dopuścić realizację wszystkich kształtów, spadków oraz fakturę dachów. 	obszar planu w całości	obszar planu w całości	Niewzględnie, w części wskazanej w kol. 8	W zakresie klasy technicznej drogi pozostawiono dotychczasową klasę lokalną, która wynika z SUKCPZ Gminy Czerwień, a której przebieg wskazano dokładnie w ciągu ulicy Janowickiej. Droga ta jest ponadto niezbędna do zapewnienia dostatecznej obsługi komunikacyjnych poszczególnych nieruchomości.	Niewzględnie	12P-U,	67/1/2	- Przecznaczenie działek ewidencyjnych o nr. 32/10, 32/11,
---	------------	-----------------	--	--	--	--	------------------------	------------------------	---	--	--------------	--------	--------	--

ADWOKAT
[Podpis]
 Iłkonia Skrzypiec-Paliwoda

			wnioskując, aby tereny w/w były przeznaczane wyłącznie pod zabudowę mieszkalną, a wysokość budynków nie powinna być większa niż 2 kondygnacje. Obecnie na terenach sąsiadujących znajduje się wyłącznie zabudowa jednorodzinna. Konsultacja z mieszkańcami wyraźnie potwierdza, iż nasza oczekiwania dotyczące zabudowy tego terenu są tożsame, tj. zabudowa jednorodzinna. Mieszkańcy niejednokrotnie potwierdzali, że decydując się na zakup, wybudowanie na tym terenie swoich domów (a także płacenie podatków do gminy Czarnica) miało na celu osiedlenie się w spokojnej, mieszkalnej części wsi Gajkowa, z dala od zgiełku miasta i wszelkich usług. W przedstawionym projekcie widnieją zabudowa usługowa, czego skutkiem będzie m.in. spadek wartości nieruchomości, zwiększenie natężenia hałasu i związane z tym pogorszenie warunków życia mieszkańców. Jednocześnie wnioskuję o wyłączenie terenu wyłączenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a co za tym idzie o przesunięcie terminu skłaniania uwagi do tego projektu. Powiadomienie o spotkaniu nie było wystarczająco skuteczne i prawidłowe. Wielu mieszkańców nie miało wiedzy o terminie i miejscu spotkania: świadkowie w Kamieniu Wrocławskim. Dowodzi tego również fakt, że nawet Sołtyś Gajkowska, a także Radna wsi Gajków nie mieli wiedzy o spotkaniu, a tym samym nie mieli możliwości powiadomienia nas mieszkańców zainteresowanych tak znaczący temat jak PZP. Powyższy wniosek podjęty został jest interesem lokalnych mieszkańców. Proszę o jego uwzględnienie oraz pismenną odpowiedź.	674/3, 372/1, 373, 376/1, 376/2, 376/3, 376/4, 375/1, 355, 356/1, 356/2, 356/3, 354, 352/2, 351/2, 669/24, 32/10, 32/11, 32/7, 32/41, 42/42, 42/43, 42/44, 42/45	22L, 29MN-U, 58MN, 59MN, 60MN	niema, w części wskazanej w kol. 8	32/7, 32/41, 32/42, 32/43, 32/44, 32/45 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną pozostaje w spójności ze SUKCPZ Gminy Czarnica, wskazującego w tym obszarze „Tereny z przeznaczeniem aktywności gospodarczej, z wyłączeniem aktywności związanej z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa” bez możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej. - Dla obszaru w granicach działek o nr: 351/2, 352/2, 354 i części działki o nr 355 projekt planu wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, w zakresie której dopuszcza się usługi publiczne oraz zabudowę usługową z wyłączeniem poszczególnych funkcji, wymienionych w § 20 ust. 2 pkt 2 uchwały planu. Ponadto zapisy planu miejscowego dopuszczają funkcję usługową wyłącznie w zakresie nieprzeznaczającym 45% działki budowlanej, wobec czego nie będzie ona mogła stanowić przeważającego przeznaczenia terenu. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenne obszaru Gajków, w tym intensywnego rozwoju w ostatnich dekadach, przeznaczanie omawianych terenów wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową byłoby niekorzystne dla rozwoju całej miejscowości.
11	04.11.2020	Osoba fizyczna*	Jako właściciel nieruchomości położonej w Gajkowie przy ul. Janowickiej 16, w związku z zaproponowaną w w.w. Projekcie planu zagospodarowania przestrzennego zabudowę lokalnej drogi dojazdowej, oznaczonej na projekcie symbolem 7KDL, zgłaszaam konieczność wyłączenia na niej skrajnych spowalniających. Jest to niezbędne ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców. Samo wykonanie przez Gminę uwarunkowań tej drogi w terenie br., spowodowało, że większość kierowców przejeżdża przez nią z bardzo dużą prędkością skłaniając niekorzystnie do charakteru drogi, sąsiadującej z nią zabudowy, z brakiem jętkogółowitk poszanowania dla bezpieczeństwa oraz spokoju mieszkańców. Warto wskazać, że przeznaczona do przebudowy droga sprowadza z terenem oznaczonym jak MN-U, a więc podlegającemu m.in. ochronie ekologicznej, kłótnię uzasadnione obawy, że szeroka, konfortowa droga bez spowalniających urządzeń do rangi „wciąższej autostrady”, co spowoduje nie tylko fizyczne zagrożenie dla ludzi i zwierząt, ale również znaczący wzrost hałasu z pewnością wywołujący poza normy przyjęte dla lokalnej drogi dojazdowej. W związku z powyższym wnioskuję o ujęcie w projekcie w.w. drogi spowalniający oraz udośćpnienie do wglądu i konsultacji społecznych szczegółowego projektu drożnowy obejmującego m.in. takie informacje jak: szerokość pasa zieleńi, chodnika i umiarkowanie wózków osobowych.	470	19MN-U	Niewzględniona	Uwaga nie dotyczy zagadnień, które reguluje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymagalnego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12	05.11.2020	Osoba fizyczna*	Na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą (DZ.U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), która w sposób ogólny traktuje właścicieli nieruchomości i zainteresowanych wykonaniem planu miejscowego, w tym artykuły 6 i 18 tej ustawy, jako mieszkańcy wsi Gajków, zamieszkali przy ulicy Janowickiej i Wiśniewskiej, w związku z „Obwieszczeniem Wójty Gminy Czarnica o wyłączeniu do publicznego wglądu projektu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czarnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko”, wnosimy następujące uwagi do w/w projektu: Nie wyrażamy zgody na to, aby Gmina Czarnica realizowała zabudowę cele komercyjno-konsumenckiej życia naszej rodziny. Jesteśmy mieszkańcami Gajkowa od 19 lat. Posiadamy nieposposprawne syna z autyzmem. Przeprowadziliśmy się z centrum Wrocławia do Gajkowa głównie po to, żeby zapewnić mu warunki rozwoju dostosowane do jego choroby, niwelując go od niedmiernej stymulacji miejskiej wynikającej z ruchu ulicznego (spaliny, kłaksony, nadmierne hałasy). Celowo zakupiliśmy działkę z dala od głównej drogi w Gajkowie. Zmiana klasyfikacji drogi Janowickiej a w szczególności jej poszerzenie spowoduje intensyfikację ruchu samochodowego, który zdecydowanie pogorszy jakość życia naszego syna a tym samym naszej rodziny. Droga Janowicka znajduje się przy naszym placu zabaw, z którego korzystają również z dziećmi także niepełnosprawnymi intelektualnie czy na wózkach. Dzieci często przysiadają tu z rodzicami samochodem na rowersach głównie z tego powodu, że jest to spokojna, mało ruchliwa uliczka. Jest też często wybitna droga przez białaczki, mamy paratrofika z małymi dziećmi w wózkach i osoby	433/1	64MN-15KPJ	Niewzględniona, w części wskazanej w kol. 8	W zakresie klasy technicznej drogi podstawiono dotychczasową klasę lokalną, która wynika z SUKCPZ Gminy Czarnica, a której przebieg włączono do planu ciągu ulicy Janowickiej. Droga ta jest ponadto niezbędna do zapewnienia dostatecznej obsługi komunikacyjnych poszczególnych nieruchomości.

13	05.11.2020	Ogłoszenie*		<p>korzystające z wyłączeń rowerowych. Intensyfikacja ruchu na ulicy Janowickiej zmieni ten stan rzeczy na bardzo niekorzystny. To w miarę spokojne miejsce zostanie zniszczona. Dzieci będą się bawić przy bezpośredniej bliskości rozjeżdżanych samochodów i spalin, czego nie można uznać ani za sytuację zdrową ani bezpieczną. Na zamieszkanie przy tej ulicy, z uwagi na spokój i ograniczony ruch zdecydowały się osoby z małymi dziećmi także niepełnosprawnymi. Decyzja w sprawie zmiany klasyfikacji drogi podważa te osoby możliwości swobodnego poruszania się w pobliżu swoich posesji. Uwrażamy ponadto, że zmiana klasyfikacji drogi Janowickiej i jej poszerzenie a tym samym przesunięcie linii intensywnego ruchu samochodowego do linii walców przeciwpowodziowych wpłynie negatywnie zarówno na nie, jak też na graniczącą z nią obecną Nartu 2000. Nie ma żadnego uzasadnienia poszerzenie ulicy Wiśniowej, która jest krótką „ślepą” uliczką dojeżdżającą do kilku posesji. Podobnie, jak nasi sąsiedzi, zwracamy uwagę Państwa na fakt, że oddalany już z naszej własności ziemi na drogę Wiśniową bez żadnej rekompensaty. Jest to dla nas ogromna strata materiału za którą nie otrzymaliśmy żadnego zadośćuczynienia. Ponadto w miejscu, gdzie planowane jest poszerzenie drogi Wiśniowej mamy rosnące w naszym ogrodzie od 19 lat drzewa iglaste i liściaste oraz rzadko spotykane gatunki krzewów, które łosami kolekcjonerski inwestując duże nakłady finansowe. Dział krzewy te i drzewa tworzą nam piętny widok za ogrodem, dostarczają tlen i schronienie dla coraz częściej liczących się gatunków ptaków.</p> <p>W związku z powyższym wnioskujemy o:</p> <ul style="list-style-type: none"> - odstąpienie od planu poszerzenia i zmiany klasyfikacji aktualnie utworzonej ulicy Janowickiej, - odstąpienie od planu poszerzenia i zmiany klasyfikacji drogi Wiśniowej, - ewentualne wprowadzenie we wstępną drogę jednokierunkowych co tym bardziej pozwoli na utrzymanie obecnej szerokości - ewentualne wyznaczenie innego łącznika komunikacyjnego pomiędzy gminą Czerńca a Wrocławiem poprzez jezioro - ograniczenie na ulicy Janowickiej prędkości do 30 kilometrów na godzinę, - zbudowanie na ulicy Janowickiej ze względu na sąsiadujący z nią plac zabaw i boisko progów zbudowanych w najbliższym czasie - ograniczenie przejazdu przez wstępną drogę o doposażeniu małej uliczki przekraczającej 3 m. <p>W związku z przedstawieniem do wglądu opracowanego w/w dokumentu przez gminę Czerńca, wnioskuję, aby tereny w/w były przeznaczane wyłącznie pod zabudowę mieszkalną, a kubatura budynków nie powinna liczyć więcej niż 2 kondygnacje. Obecnie na terenach sąsiadujących znajduje się wyłącznie zabudowa jednorodzinna. Komunikacja z mieszkańcami wyraźnie potwierdza, iż nasze oczekiwania dotyczące zabudowy tego terenu są uzasadnione, tj. zabudowa jednorodzinna. Mieszkańcy niejednokrotnie potwierdzali, że decydując się na zakup, wybudowanie na tym terenie swoich domów (a także placenie podatków do gminy Czerńca) miało na celu osiągnięcie się w spokojnej mieszkalnej części wsi Gajkowa, z dala od zgiełku miasta i wszelkich usług. W przedstawionym projekcie widnieje zabudowa usługowa, czego skutkiem będzie m.in. spadek wartości nieruchomości, zwiększenie natężenia hałasu i związane z tym pogorszenie warunków życia mieszkańców. Wniosek zatem podjętym jest interesem obywateli mieszkańców i proszę o jego uwzględnienie oraz piśmenny odpowiedź na mój wniosek.</p>	<p>6742, 6743, 372.1.373, 376/1, 376/2, 376/3, 376/4, 375/1.355, 356/1, 356/2, 356/3.354, 352/2, 351/2, 669/24, 32/10, 32/11.32/7, 32/41, 42/42, 42/43, 42/44, 42/45</p>	<p>12P-U, 22L, 29MN-U, 58MN, 59MN, 60MN</p>	<p>Nieważne równa, w części włączanej w lot 8</p>	<p>- Przeniesienie działek ewidencyjnych o nr: 32/10, 32/11, 32/7, 32/41, 32/42, 32/43, 32/44, 32/45 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostałe w sprzeczności ze SUK2P Gminy Czerńca, włączającego w tym obszarze „Tereny z przewagą planowanego aktywności gospodarczej, z wyłączeniem aktywności związanej z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa” bez możliwości realizacji funkcji mieszkaniowej.</p> <p>- Dla obszaru w granicach działek o nr: 351/2, 352/2, 354 i części działki o nr 355 projekt planu wyznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, w zakresie której dopuszcza się usługi publiczne oraz zabudowę usługową z wyłączeniem poszczególnych funkcji, wymienionych w § 20 ust. 2 pkt 2 uchwały planu. Ponadto zapisy planu miejscowego dopuszczają funkcję usługową wyłącznie w zakresie nieprzekraczającym 49% działki budowlanej, wobec czego nie będzie ona mogła stanowić przeważającego przeznaczenia terenu. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przeznaczenia obszaru Gajków, w tym intensywnego rozwoju w ostatnich dekadach, przeznaczenie omawianych terenów wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową byłoby niekorzystne dla rozwoju całej rozszerzonej lokalnej funkcji terenowej 29MN-U usługowej, rozciągającej się na terenach 32/10-42/45, w tym o lokalizacji związanej z organizacją imprez, obiektów i lokalizacji mieszkaniowych oraz obiektów</p>
----	------------	-------------	--	---	--	---	---	--

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

14	05.11.2020	Osoby fizyczne*	<p>Na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanąj dalej ustawą (DZ.U. z 2013 r. poz. 199 ze zmianami), która w sposób szczegółowy traktuje właściwości nieruchomości i zainteresowanych wykonaniem planu miejscowego, w tym artykuły 6 i 18 tej ustawy, jako mieszkanicy wsi Gajków, zamieszkali przy ulicy Janowickiej (poesja granicy również z ulicą Wiśniową), w związku z „Owieszczeniem Wojta Gminy Czarnica o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czarnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko”, składamy uwagi do w/w projektu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nie ma uzasadnienia rozbudowa i poszerzenie drogi Janowickiej z uwagi na uprząwienie ruchu pomiędzy Czarnicą a Wrocławiem. Na drodze nie ma żadnych korków ani zatoków. Jako użytkownicy tej drogi nie obserwujemy żadnych trudności z komunikacją na tej ulicy. - droga jest poboczna w bezpośredniej bliskości placu zabaw i boiska, które w Gajkowie są jedynymi miejscami spotkań małych dzieci i młodzieży (korzystają z nich również mieszkańcy pobliskich wiosek). Zmiana klasyfikacji drogi a w szczególności jej poszerzenie spowoduje przesunięcie części ruchu w kierunku Wrocławia i Czarnicy przez ulicę Janowicką. Oznacza to znacznie większy ruch na tej ulicy, hałas a przede wszystkim stanowi zagrożenie dla życia i zdrowia osób niepełnosprawnych z infrastrukturą przy tej ulicy, to jest w szczególności dzieci i młodzieży (w tym osoby niepełnosprawne) jak również obywateli korzystających z życia osób mieszkających przy ulicy Janowickiej. - na zmniejszenie przy tej ulicy, z uwagi na spójność i ograniczony ruch zdecydowały się również osoby z dziećmi niepełnosprawnymi. Decyżja w sprawie zmiany klasyfikacji drogi pozbawia te osoby możliwości swobodnego poruszania się w pobliżu swoich posesji. - zmiana klasyfikacji drogi i jej poszerzenie wpłynie negatywnie na granicę z nią obszary Natura 2000. - nie ma żadnego uzasadnienia poszerzenie ulicy Wiśniowej, która jest „ślepa” uliczką dojazdową do kilku - wartość nieruchomości i działek w tym rejonie ulegnie znacznemu obniżeniu. - podkreślenia wymaga również fakt, że oddalimy już z naszej własności ziemię na drogę Wiśniową, około 250 metrów kwadratowych bez żadnej rekompensaty- jest to dla nas ogromna strata materiału za którą nie otrzymaliśmy żadnego zadośćuczynienia. Projekt obecny zakłada znaczne poszerzenie drogi Janowickiej i Wiśniowej czego konsekwencją jest pozbawienie nas znacznej części naszej własności. 2 planu wynika, że wśród mieszkańców ulic Janowickiej i Wiśniowej to my będziemy 	obraz planu w całości	obraz planu w całości	Niewątpliwie, że plan, w części, w której plan w całości	zakwestionowania funkcjonalnego i technicznego planu	<ul style="list-style-type: none"> - W zakresie klasy technicznej pozostawiono dotychczasową klasę lokalną, która wynika z SUJKPZ Gminy Czarnica, a której przebieg wskazano dokładnie w ciągu ulicy Janowickiej. Droga ta jest ponadto niezbędna do zapewnienia dostatecznej obsługi komunikacyjnych poszczególnych nieruchomości. - Pozostałe części uwagi nie dotyczą zagadnień, które reguluje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ustawie z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
----	------------	-----------------	--	-----------------------	-----------------------	--	--	---

(..BRAK CZĘŚCI UWAGI..)

2000 roku). Wokół nas nie było żadnych zabudowań. Można było na tamym etapie to jest do około 2015/2016 roku wyznaczyć drogę (zaczęło się już w obecny projekt) tak aby teraz nie zabierać ziemi osobom, które wybudowały domy, szczególnie że dzieje się to dopiero na przestrzeni ostatnich 3 lat. Poniższy ogromny koszt związany z budową ogrodzenia, niedawno zakupionej nowej bramy wjazdowej oraz zagospodarowania ogrodu. Często pojedyncze młode rośliny kosztują kilkaset złotych a te które mamy to jest ruszce 10-15 lat kosztują kilkadziesiąt razy więcej. Koszt to zostały znacznie zwiększone w związku z rozpoczęciem robót związanych z podjazdem i ścieżkami na terenie posesji. Nie wyobrażam sobie, że z związku z rozbudową drogi zabraknie byłoby tak ogromnej ilości naszej ziemi w tym wjeździe na posesję oraz ogrodu i tym samym pozbawieni byłibyśmy możliwości korzystania z tego co było powodem przeniesienia się na wieś. Chciałabym zauważyć, że uważamy, że projekt ten nieudolnie i nieproporcjonalnie ingeruje w prawo naszej własności. Poniżej wskazaliśmy inne, alternatywne rozwiązania, które pozwalają na utrzymanie ruchu na ulicach i nieingerowanie w własność obywateli.

W związku z powyższym wnioskujemy o:

- odstąpienie od planu poszerzenia i zmiany klasyfikacji aktualnie utwardzonej ulicy Janowickiej, - odstąpienie od planu poszerzenia i zmiany klasyfikacji drogi Wiśniowej.
- ewentualne wprowadzenie we wst drog jednokierunkowych co tym bardziej pozwoli na utrzymanie obecnej szerokości
- ewentualne wyznaczenie innego łącznika komunikacyjnego pomiędzy gminą Czarnica a Wrocławiem poprzez teren jeszcze niezabudowane,
- ograniczenie na ulicy Janowickiej prędkości do 30 kilometrów na godzinę,
- zbudowanie na ulicy Janowickiej ze względu na spójność z nią plac zabaw i boisko przydrożne

17	09.11.2020	Osoba fizyczna*	Zwracam się o ujęcie w MPZP wsi Gajków działki numer 31/1 o powierzchni 13,59 ha z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjną, składową, magazynową lub usługową. Wyntentowany teren to grunty klasy IVb, V i VI posadowione obok terenów o podobnym przeznaczeniu i w znaczącym oddaleniu od zabudowy mieszkalnej.	31/1	IR, IZL	Niewątpliwie	<p>niezakończonych sąsiadujących terenów w szczególności w zakresie habitem, m. in. o obiekty związane z organizacją imprez, obiektów i lokalni gastronomicznych oraz obiektów zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego.</p> <p>Wniosek zmienia przeznaczenia grunów jest niezgodna z zapisami SUIKPZP Gminy Czarnica, wskazującego na omawianej działce tereny rolnicze oraz tereny leśne.</p> <p>Ad 1 Lokalizacja na omawianym obszarze zarówno zabudowy mieszkalnej, jak i zabudowy usługowej wynika z ustaleń SUIKPZP Gminy Czarnica wskazującego na omawianych obszarach „Tereny z przewagą zabudowy mieszkalnej oraz związanej z nieuczęszczaniem działek gospodarczą – MU” oraz z istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przeznaczonych obszarów. Mając na uwadze potencjalne znaczące oddziaływanie na środowisko, które potencjalnie osiągnie, jakie nie ma na sobie działek usługowa w projekcie planu wprowadzono dodatkowe ograniczenia co do zabudowy usługowej.</p> <p>Ponadto wskazać należy, że w zakresie przeciwdziałania negatywnemu oddziaływaniu na środowisko projekt planu zakazuje przedsięwzięć mogących znacząco zaszkodzić oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które wyłącza z możliwości realizacji działalności i inwestycje najbardziej niebezpieczne dla zdrowia i życia ludzi, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>Ad 4 Wprowadzono w rozdziale 2 uchwały dotyczącym ustaleń szczegółowych planu minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych stanowią ustalenie fakultatywne i dotyczą wyłącznie zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości określone zostały w § 10 uchwały planu miejscowego i w którym ustala się minimalną wielkość nowo wydzielonej działki również dla zabudowy usługowej w ramach terenów MN-U.</p> <p>Ad 5 Wydzielenie terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 5R, 6R, 7R, 8R, 9R wynika z ustaleń SUIKPZP Gminy Czarnica, wskazującego pas terenów przeznaczonych pod działalność rolniczą na podstawie od terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.</p>
18	05.11.2020	Osoba fizyczna*	<p>Zwracam się o ujęcie w MPZP wsi Gajków działki numer 31/1 o powierzchni 13,59 ha z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjną, składową, magazynową lub usługową. Wyntentowany teren to grunty klasy IVb, V i VI posadowione obok terenów o podobnym przeznaczeniu i w znaczącym oddaleniu od zabudowy mieszkalnej.</p> <p>W związku z wydaniem w dniu 22 września 2020 r. Otwieszczeniem Wójta Gminy Czarnica o wytyczeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czarnica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz informacją, że można do dnia 03.11.2020 r. składać uwagi do miejscowego planu zagospodarowania składam następujące uwagi:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Z załącznika nr 1 do projektu planu wynika, że cały pas terenu leżący wzdłuż jednego z brzołów kanału Odry zaliczony został do strefy MNU, co zgodnie z wytyczeniami planu oznacza teren zabudowy jednorodzinnej lub usługowej. Umiejscowienie w zasadzie w bezpośrednim sąsiedztwie z kanałem Odry terenów, na których można prowadzić działalność usługową jest nieprawidłowe. Tercen ten powinien stać się terenem jedynie zabudowy jednorodzinnej i oznaczony symbolem MN.Dotyczy to terenów w projekcie planu określonych: 3MNU, 8MNU, 9MNU, 12MNU, 13MNU, 14MNU, 15MNU, 17MNU, 18MNU, 19MNU, 20MNU, 21MNU, 22MNU, 23MNU, 24MNU. Należy w ogóle zastanowić się jaki jest cel wprowadzenia do projektu takiej kwalifikacji terenów, że przy bezpośrednim sąsiedztwie kanału Odry mają znajdować się tereny usługowe, podczas gdy powinny one znajdować się w części północnej wsi Gajków, a tereny to jako tereny zielone powinny być przeznaczone jedynie pod zabudowę jednorodziną.2. W związku z uwagą 1 wskazać również, że brak jest w projekcie jakiegokolwiek jawnego określenia co należy rozumieć pod pojęciem zabudowa usługowa - definicji takiej nie znajdziemy w słowniczku pojęć określonym w § 4 projektu planu. Jedynie z § 19 czy to § 20 projektu planu wyciągnąć można, że jest to wszelka działalność usługowa poza wielokotłownymi obiektami handlowymi, obiektami handlu hurtowego, obiektami związanymi z dystrybucją paliw, punktami do zbierania, przetwarzania i utylizacji odpadów, obiektami związanymi z dystrybucją, przetwarzaniem i naprawą pojazdów samochodowych, myjni samochodowych, strobizacji.Wskazać jednak należy, że w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wskazano o wiele więcej rodzajów działalności (przedsięwzięć), które w znaczący sposób mogą oddziaływać na środowisko, mogą w sposób potencjalny oddziaływać na środowisko. Jeśli teren ma być przeznaczony pod zabudowę jednorodziną to nie powinien jednocześnie być terenem przeznaczonym pod działalność usługową, prowadzoną poza 7 wyjątkami określonymi w projekcie planu.bez jakiegokolwiek ograniczeń. Z wyżej wymienionego rozporządzenia wynika, że np. przetwórstwo chemiczne, brykietowanie węgla kamiennego, brunatnego, perki rozrywki, punkty zbierania/przetwarzania złomu, przetwórstwo owoców, warzyw, produktów pochodzenia zwierzęcego - jest działalnością, która wpływa na środowisko i wobec tego na terenach, o których mowa wyżej, ze względu na jej jednorodzinny charakter nie powinna być dopuszczona tego typu działalność. Inny przykład to stacja obsługi lub remontowa sprężnia budowlanego, rolniczego lub innych środków transportu, która nie została wymieniona ani w § 19 ani w § 20 projektu planu. Należy w ogóle zastanowić się nad zasadnością karzącego wyłączenia jedynie 7 rodzajów działalności usługowej wyłączonej spod możliwości jej prowadzenia, w sytuacji, kiedy możliwe jest określenie tej działalności w sposób opisowy.3. Zastrzeżenia budzi ustalenie maksymalnej szerokości zabudowy na 18 metrów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§ 18 ust. 3 pkt 8, § 19 ust. 3 pkt 7, § 20 ust. 3 pkt 8). Jeśli określone są takie parametry jak maksymalna wielkość powierzchni zabudowy, maksymalna intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej oraz z przepisów prawa budowlanego wynika odległość zabudowy od granicy działki to określenie szerokości zabudowy na maksymalnie 18 metrów wydaje niezasadne, ponieważ jeszcze bardziej, całkowicie bezasadnie ogranicza to inwestora w realizacji zamierzenia budowlanego. Ponadto, jeśli już w planie powinna znaleźć się maksymalna szerokość zabudowy to powinna być ona określona innymi parametrami, a nie „metrami”, bowiem szerokość zabudowy powinna być dostosowana do szerokości działki a więc tak jak np. w przypadku				

[Handwritten signature]

						wielkości zabudowy jest to ustalone „M” tak i też powinno być w tym przypadku. Wyolazisz bowiem sobie można szerokość działki to 40 m, a szerokość zabudowy może, wynieść jedynie 18 m - jest to szczyt niezastosowania ograniczenia, wyglądu takiego budynku też nie jest wkomponowany właściwie w otoczenie.
						4. Zastrzeżenia budzi minimalna powiększenia wydzielonych działek budowlanych określona w §19 ust. 4 oraz w § 20 ust. 4 projektu planu, ponieważ jest ona określona jedynie do zabudowy jednorodzinnej - wolnostojącej i jednorodzinnej - bliźniaczej. Całkowicie pominięta została wielkość działek dla zabudowy usługowej, co powoduje, że działki te mogą być wydzielane w mniejszej niż 800m2 powiększeniu - a taka sytuacja nie powinna mieć miejsca.
						5. Zastrzeżenia budzi wydzielenie w projekcie planu terenów oznaczonych jako 5R, 6R, 7R, 8R, 9R - z § 35 projektu planu wynika, że mają to być tereny rolnicze. Jednak brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia, aby dla tych terenów ustalić je jako tereny rolnicze, w szczególności, że przylegają one bezpośrednio do terenów określonych jako MN-U, a więc teren zabudowy jednorodzinnej usługowej. Ze strony https://mapy.geoportal.gov.pl/mnp/linig.2.html?opis=gp0 wynika, że tereny te stanowią jedną gospodarczą całość np. działka nr 476, 477, 479, 480/1, 482, 485, 487/9, 487/10 i według projektu planu w części są terenami MN-U, w części terenami R - jest to niezrozumiałe, w szczególności, że w uzasadnieniu do projektu planu w ogóle tej okoliczności nie wyjaśniono. Tereny te w całości powinny być terenami ustalonymi jako MN-U, bądź o co aktywnie wniosek wcześniej terenami MN bez możliwości prowadzenia na nich działalności usługowej.
19	12.10.2020	Osoba fizyczna*	obszar planu w całości	obszar planu w całości	Niewzględnie, w części włączony w kol. 8	Nie uwzględniono w załączniku dotyczącym wprowadzenia planu teren izolacyjnego od zabudowy mieszkaniowej.
20	12.10.2020	Osoba fizyczna*	obszar planu w całości	obszar planu w całości	Niewzględnie, w części włączony w kol. 8	Wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej wynikają z zapisów SUKZP Gminy Czernica. Brak jest wobec powyższego możliwości wprowadzenia innych funkcji niż wprowadzenie zostały w projekcie planu miejscowego.
21	12.10.2020	Osoba fizyczna*	obszar planu w całości	obszar planu w całości	Niewzględnie, w części włączony w kol. 8	W przypadku dróg wewnętrznych, nie będących drogami publicznymi, przedstawiono projektowaną szerokość w liniach rozgraniczających. Zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych utrzymanie, przebudowa bądź budowa dróg wewnętrznych oraz zarządzanie nimi należy do zarządcy terenu, na którym ta droga jest zlokalizowana, natomiast w przypadku jego braku - do właściciela terenu. Wobec powyższego realizacja omawianej drogi pozostaje w gestii właściciela i nie wydaje się z ograniczeniem własności, ani ingerencją w nieruchomości. Przedstawienie drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z projektem planu stanowiłoby raczej przeszkodą pod ewentualną przyszłą jej modernizacją i rozbudowę.

2. Do ponownie wyłożonego, od 15 lutego 2021 r. do 9 marca 2021 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły 24 uwagi, z czego 19 uwag złożono na piśmie i 5 podczas dyskusji publicznej, ustnie do protokołu.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Czernica, Rada Gminy Czernica postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i inne dane osobiste organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1	24.02.2021	Osoba fizyczna*	1. Wnoszę o zmianę kwalifikacji części działki nr 262/6 przy ulicy Młyńskiej z „terenów leśnych” na „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Wyżej wymieniona część działki o powierzchni 0,28 ha w przeszłości, historycznie nigdy nie była lasem. Kilkadziesiąt posiadanych tam sosen nie możemy uwzględnić za las. Sosny rosły się, tworząc na nielicznych ewentualnych namiastkach lasu, ale nie las. Te same sosny rosły też na działce gminnej, zostały usunięte, a w ich miejscu powstał budynek socjalny... 2. Wnoszę o rezygnację z planu przeprowadzenia przez środek działki 262/6 przy ulicy Młyńskiej drogi SKDD. Droga w tym miejscu nie ma żadnego uzasadnienia. Z przeprowadzonych speleologicznych rozmów nikt nie widzi jej najmniejszego sensu. Nigdy nie wyraził zgody na rozdzielanie działki 262/6 (potrzebę zajrzeć do mapowatych planów w Powiecie, tena figuruje działka 262/6) na dwie części. Historycznie, na wspomnianej działce, przed wojną stał młyn (wiatrak), teraz ktoś nierozważnie zaprojektował tam drogę! Po gruszech zabudów, którego co prawda już nie ma, ale pozostał i świadomości po nim wśród mieszkańców Gajkowa wciąż jest żywa (ulica Młyńska stała przedwojenną swoją nazwą). Bieżelowa droga SKDD projektowana jest po niewielkich przesunięciach. Jak wszyscy wiemy lasy bardziej uciekają, gdy jego źródło jest wyższe. Na przebiegu drogi po pagórkach uciekają pół wai. Kategorycznie na to się nie zgodzimy. Po co gminie tyle dróg? Mieszkańcy skurczą w tym miejscu nie widząc jej celowości, a dodatkowa droga to dodatkowe koszty dla gminy. W tym roku mieliśmy nieco śniegu, który utrzymywał się przez około 10 dni. W tym czasie na ulicy Młyńskiej w Gajkowie nie było żadnej piskarki, żadnego ploga oddzielającego drogę. Śnieżna twierdź, że z nową drogą będzie tak samo. Gmina na nią wybuduje, a później drożdzy mieszkańcy radzić sobie sami.	działka nr 262/6	ZL (teren lasu), MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), KDD (teren drogi dojazdowej), KPJ (teren ciągu pieszo-jazdowego)	7 Nieuwzględni mona	8 Ad 1. Ze względu na istniejący w granicach nieruchomości, o której mowa w uwadze zgodnie z ewidencją gruntów i budynków użytk leśny trakt jest nadmiernie dopuszczanie funkcji mieszkaniowej na wnioskowanej części działki. Ad 2. Droga dojazdowa SKDD stanowi kluczowy element zaplanowanego na terenie wsi Gajków układu komunikacyjnego, składającego się z dróg publicznych i ciągów pieszo-jazdowych, zapewniających komunikację między poszczególnymi terenami miejscowości oraz dróg wewnętrznych. W toku analizy i projektowania tego układu struktury własnościowej istniejące zapędy i skrzyżowania, przepasy dot. projektowania dróg, a także koszty związane z wykonaniem nieruchomości pod realizację dróg oraz ich wyposazanie w infrastrukturę techniczną. Mając na uwadze powyższe, przebieg drogi SKDD stanowi rozwiązanie optymalne, pozwalające na możliwie najlepsze funkcjonowanie układu komunikacyjnego tej części miejscowości.
2	11.03.2021	Osoby fizyczne*	Na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), która w sposób szczegółowy reguluje właściwości nieruchomości i zainteresowanych wykonaniem planu miejscowego, w tym artykuły 6 i 18 tej ustawy, jako niezadowolony wsi Gajków, zamieszkały przy ulicy Janowickiej (posiada graniczy również z ulicą Wiśnitową), w związku ze zmniejszonym Planem Zagospodarowania Przestrzennego składamy uwagi do w/w projektu. Zgodnie z nowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego ulica Janowicka na wysokości działki nr 433/6 ma być poszerzona o 3 m całkowite tylko kosztami terenów działki to znaczy 433/6 oraz ma być zabrany trójkąt zjazdowy na ulicę Wiśnitową z tej samej działki. Istotnym niezadowolonym Gajkowiec już od 21 lat. Do zeszłego roku nasprężenie naszego domu cały teren był niezabudowany. Po przeciwności stronie drogi są dwie działki. Na jednej z nich w zeszłym roku, po otrzymaniu od Państwa pozwolenia na budowę, nowa osoba dopiero rozpoczęła budowę domu. Druga działka jest sadem pastu. W takim dyktandzie, która odbyła się 3 marca 2021 roku, podaliśmy Państwu jako zasadę wybielenia działek, przez które będzie prowadziła droga, kierowanie się podziałem zagospodarowania działek i tym samym	działka nr 433/6	MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), KLD (teren drogi lokalnej)	Nieuwzględni mona	Droga 7KDL jest istnym elementem układu komunikacyjnego, a jej przebieg został wyznaczony tak, aby zoptymalizować koszty związane z pozyskaniem terenów pod jej poszerzenie oraz koszty związane z jej realizacją. Poszerzenie ją o niezbędne minimum do szerokości 8 metrów, która daje szansę na jej realizację w minimalnym i tak zakresie

				<p>kościołami Gminy. Biorąc pod uwagę tylko te argumenty i fakt, że działka nr 471 nie jest zagospodarowana (zdjęcie nr 4) a działka nr 472 nie posiada obecnie plotu ani bramy wjazdowej (zdjęcie nr 5), trwa na niej dopiero budowa domu, wysoce nieuzasadnionym, niesłusznym i zdecydowanie bardziej kosztownym jest rozwiązanie zaproponowane w Planie.</p> <p>Na posesji numer 433/6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jest ogrodzenie (zdjęcie nr 1) - niedawno zakupiona nowa automatyczna brama wjazdowa (wczajniej była ręcznie otwierana) (zdjęcie nr 2) za którą zapłacono ca. 14,000 zł. - w linii plotu zagospodarowany ogród z kilkumiesięcznymi roślinami, gdzie często pojawiają się młode rośliny koczujące kilkadziesiąt złotych a te które mamy to jest rosące 10-15 lat koczując kilkakrotnie raz więcej (zdjęcie nr 3) - rozpoczęliśmy prace związane z podjazdem i ścieżkami na terenie posesji (miałem się w tym czasie w związku z utwardzeniem drogi, umowa z wykonawcą ustalona była na sześć rok, ale utwardzenie drogi wiązało się z jej podniesieniem i musieliśmy przetrzeć teren realizacji), koszt około 40,000 zł. - znajduję się zbiornik na wodę deszczową o pojemności 9 m3 <p>Biorąc pod uwagę argument ekonomiczny poprowadzenie drogi przez działki 471 i 472 daje niewątpliwie niższe koszty odczkodowania niż w przypadku działki 433/6.</p> <p>Z naszej jednak perspektywy znacznie ważniejsze są aspekty socjalne i moralne, to znaczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - w przypadku poprowadzenia drogi przez działki 471 i 472 droga poprowadzona byłaby przez dwie działki, zatem wielkość zabieranej ziemi od jednego właściciela byłaby o połowę mniejsza niż w przypadku naszej własności (przypominając, że jedno jest pusta a druga nie ma ogrodzenia od strony drogi). - prawie cały teren do wypoczynku na naszej działce nr 433/6 jest przed domem w przeciwieństwie do osoby budującej się naprzeciwko, której znacznie większy od naszego teren wypoczynkowy jest za domem (druga działka jest nadal pusta) zatem zabieranie nam terenu, na którym wypoczywamy jest według nas de facto idącą nieproporcjonalnością, znacznie również obniży wartość znaczącą naszej działki. - osoby, które kupowały działki naprzeciwko nas wiedziały jaka jest szerokość drogi czego my nie byłimy świadomi do momentu rozpoczęcia budowy domu po przeciwnej stronie ulicy. - oddaliśmy już z naszej własności ziemię na drogę Wiśniową, około 250 metrów kwadratowych bez żadnej rekompensaty. - z naszej działki zgodnie z propozycją Planu zabrany byłby również kłupat zjazdowy do ulicy Wiśniowej. W sytuacji pozytywnego rozpatrzenia tego pisma zrekompensujemy odczkodowania za tę powrót do Gminy Czerwień. Wskazując powyższe argumenty stanowimy o tym, że decyzja o odebraniu nam części działki jest niegodna z punktu widzenia ekonomicznego i zasadami współżycia społecznego. Przenosimy na tym również zryłka przyswobodę, która nie pozwala na to, aby jedna rodzina była wciągnięta na ponoszenie kosztów modernizacji wsi. <p>W przypadku pozostawienia decyzji o zabraniu nam części działki skierujemy sprawę do wszystkich możliwych instancji odwoławczych, ponieważ zaproponowane rozwiązanie jest nieuzasadnione, niesłuszne i bardzo nas krzywdzące. Poruszamy również z pewnością temat narazenia Gminy na straty finansowe związane z niegodnością i brakiem kierowania się zasadami współżycia społecznego. Mamy jednak ogromną nadzieję, że władze Państwa pod uwagę wyjątkowe argumenty, które bezspornie nakazują zmianę pobieżna drogi i poprowadzenia jej przez działki 471 i 472. Dołączamy fotografie, które potwierdzają, że jedna z działek jest pusta a na drugiej rozpoczęta jest budowa, nie ma tam ogrodzenia i bramy wjazdowej od strony drogi ani żadnego zagospodarowania terenu a tym bardziej ogrodu. Dokumentujemy również zagospodarowanie naszej działki oraz to jak mało mamy terenu wypoczynkowego za domem w przeciwieństwie do sąsiadów z naprzeciwka</p>	obszar planu w całości	-	Nieważność	Uwaga nie dotyczy zagadnień regulowanych przez rozp.
--	--	--	--	---	------------------------	---	------------	--

Osoba fizyczna*

15.03.2021

3

Wzrost:

1) Ustalenie słabej drogi koniecznej dla nieruchomości w Ciekotowie, ul. Polna 22 (działka nr 440/1) od ul. Polnej

7	25.03.2021	Osoba fizyczna*	<p>UWAGI/SPRZECIWI: ul. Warszawska, działki 32/37, 32/38, 32/41, 32/6, 32/7</p> <p>Po zapoznaniu się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, winoszą porównanie o umieszczenie z projektu przewidywanego zaletenia tego terenu. Śwój sprzeciw wyrażam m.in. przy jejbie zaletenia w poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego i wówczas odstąpiono od tego pomysłu, w następny sposób naruszającego prawo własności i dysponowania gruntemi przeznaczonymi obecnie pod działalność rolniczą (uprawa) oraz inwestycje budowlane. Planowana jest rekultywacja terenu i przeznaczanie jego dużej części pod uprawy ekologiczne.</p>	działki ewid. nr 32/37, 32/38, 32/41, 32/6, 32/7	P-U (teren zabudowy przemysłowej, składowo-magazynowej lub usługowej), ZL (teren lasu)	Nieważność	<p>działalność gospodarcza, bądź taka działalność wynika z wydanych pozwoleń na budowę obiektów, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczych. Ponadto zgodnie z definicją budynku mieszkaninowego jednokondygnacyjnego wynikającą z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane dopuszczalne jest lokalizowanie lokali użytkowego w ramach budynku, jeśli jego powierzchnia nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku. Istotnym jest również fakt, że były przedmiotowej działki sąsiadują bezpośrednio z tyłami istniejących działek przeznaczonych w projekcie planu miejscowego wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową</p> <p>zabudowa</p> <p>Ze względu na przeznaczenia terenów, wskazane w obowiązującym SUKZP Gminy Czarnica brak jest podstaw do zmiany przeznaczenia terenów lasów (ZL) na teren rolne. Zaplanowany w studium pas zieleni leśnej stanowi perspektywiczny kierunek zagospodarowania, w oparciu o który w przyszłości możliwe będzie zaletenie terenu, a w efekcie rozszerzenie istniejącego zielonego, leśnego klimu w centralnej części gminy. Niemniej jednak, biorąc pod uwagę istniejące użytkowanie rolnicze i fakt występowania na otaczających terenach grunów rolnych nie wyklucza się możliwości dalszego użytkowania terenu w funkcji rolniczej.</p>
8	25.03.2021	Osoba fizyczna*	<p>UWAGI/SPRZECIWI: ul. JESIONOWA, działki 251/1, 251/2, 251/3</p> <p>Po zapoznaniu się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, winoszą porównanie o umieszczenie z projektu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 33KDW. Optymalny dostęp do działki jest możliwy z działki 252 (IKPR - ul. Jesionowa) i 260/4 (2KPR - ul. Kłosa), a skoro ich parametry nie pozwalają na umożliwienie obsługi komunikacyjnej terenów mieszkalniowych - winoszą o zmianę tych parametrów, tak aby droga KPR1 i KPR2 umożliwiała taką obsługę, zamiast tworzenia nowej drogi wewnętrznej 33KDW kładzie terenów będących mająt własnością. Kwestią stanowiącą problem jest wykup. Gmina planując drogę, nie wzięła warunków wykupu oraz całego terminu takiej transakcji. Oznacza to konieczność rezerwację terenu, na czas nieokreślony - ze skądś dla właściciela, którym odnosi się prawo do stworzenia o swojej własności. Drugą kwestią, która ogranicza to prawo jest możliwość dokonania podziału terenu zgodnie z zapotrzebowaniem rynku nieruchomości. Droga działki terenu na działki, które nie mogą już w żadnym sposób zostać podzielone na mniejsze, ponieważ gmina ustaliła minimalną powierzchnię terenu pod zabudowę jednorodzinną na poziomie 1000 m². Zgłaszam wobec powyższego sprzeciw i winoszą o odstąpienia od wyłożenia drogi 33KDW lub wzmocnienie ustalonych zasad ewentualnego wykupu, jego całego terenu, możliwości podziału terenu na działki o powierzchni mniejszej niż 1000 m².</p>	działki ewid. nr 251/1, 251/2, 251/3	MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), KDW (teren drogi wewnętrznej)	Nieważność	<p>droga wewnętrzna 31KDW (przebiegała wzdłuż wsi) stanowi najbardziej uzasadnione i optymalne rozwiązanie w zakresie zapewnienia dostępu do terenów mieszkalniowych w tej części wsi. Wytyczenie układu drogowego na terenie miejscowości Gajków poprzedzone zostało wieloletnimi analizami, w ramach których wzięto pod uwagę takie aspekty jak: przebiegi istniejących działek drogowych o parametrach pozwalających na prawidłową obsługę nieruchomości, strukturę własnościową, koszty związane z wykonaniem nieruchomości, realizacją bądź modernizacji dróg wraz z infrastrukturą techniczną, istniejące zainwestowanie oraz powiązanie dróg z szerszym układem drogowym i ich geometrią. W związku z powyższym zaproponowana nowa droga wewnętrzna 31KDW stanowi będzie kandydatką obsługi wszystkich przylegających do niej nieruchomości. Ponadto nie przewiduje się możliwości obsługi komunikacyjnej wyłącznie z działki nr 252, wchodzącej w skład cagi przeko-towertowego, oznaczonego symbolem IKPR, ze względu na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - niepożądaną podwójną obsługę terenów mieszkalniowych, oznaczonych symbolem 27MN, - strukturę własnościową i geometrię działek nie pozwalającą na wyłączenie na tych terenach prawidłowego układu dróg (zwłaszcza pod kątem szerokości dróg), - konieczności przeobrażenia układu komunikacyjnego zapewniającego dostęp do pozostałych terenów mieszkalniowych, co wiązałoby się ze zwiększeniem kosztami realizacji dróg i powstaniem niepożądanego

ADWOKAT
Witold Ciepły-Patryk
Witold Ciepły-Patryk

9	29.03.2021	P.H.U.P Import- Eksport „AOOL” Sp. z o.o.,	<p>Szanowni Państwo spółka AOOL kieruje swój sprzeciw co do zatwierdzenia Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Gajków oraz wnioskując o skuteczną zmianę zapisów dotyczących działek będących własnością przedsiębiorstwa. Ponadto przedstawiamy dwa zagadnienia. Pierwsze z nich to zapis stanowiący o tym, iż w projekcie MPZP dokonano zmian niezgodnych z wydanymi nam decyzjami. Drugie dotyczy treści Aktu Notarialnego, w którym zobowiązaliśmy się do zakupu konkurencji wapiętna firmy TESCO Polska. Prosimy o weryfikację przedstawionych poniżej opisów.</p> <p>1 - NIEUZASADNIOWA ZMIANA STUDIUM ORAZ ZAPISÓW MPZP dla wsi Gajków w zakresie działek o numerach: 36/7, 36/8, 36/12, 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18, 36/19, 36/20, 36/21, 36/22, 36/23/ 36/24, 36/25, 36/26, 36/27, 36/28.</p> <p>Na podstawie przedstawionych dokumentów:</p> <p>1.) DECYZJA 5007 z dnia 2007-03-12 zmieniająca parametry Decyzji numer 257/05</p> <p>2.) DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 257/05 7. dnia 2006-04-10</p> <p>3.) POSTANOWIENIE nr 31/07 z dnia 17-05-2007</p> <p>4.) DECYZJA UG 7430/56/07 z dnia 19.06.2007</p> <p>stwierdzamy nieważność projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania wsi Gajków, gdyż dorob do istniejącego zarządzenia zasad oraz trybu jego sporządzenia. Uważamy, że zapisy widniejące w obecnym projekcie MPZP są wynikiem błędów popełnionych na etapie podjętowania uchwały Nr XXXVIII/356/2006 z dnia 26 października 2006 roku w sprawie przyznania do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków i stwierdzenia zgodności planu z uścisleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Informujemy, że dokument ten nie przedstawia właściwego zagospodarowania przestrzennego, które obrazowałyby nasze dotychczasowe działania. Nie uwzględniono też decyzji dotyczącej warunków zabudowy, która wydano nam raptem kilka miesięcy wcześniej, a w kolejnych poprawkach nie uwzględniono również DECYZJI numer UG 7430/56/07 z dnia 19.06.2007 r., która uwidoczniła nowy podział nieruchomości. Szanowni Państwo wszystkie otrzymane decyzje nie były sprzeczne z przepisami odrębnymi co oznacza, że swoim zastrzeżeniem obejmowały akty prawodawcze powołując się na obowiązujące, normujące gospodarowanie terenami, czyli w szczególności te, które określały przeznaczenie terenu oraz sposób korzystania z nieruchomości. Oznacza to, że już wtedy przewidywano przeznaczanie terenu pod inwestycje mieszkaniowe. Inną kwestią pozostaje fakt, że zaakceptowanie podziału nieruchomości, tak naprawdę zatwierdza odpowiedni sposób zagospodarowania działek, gdyż obowiązkiem Urzędnika wydającego niniejszy dokument było właściwe rozstrzygnięcie przeznaczania terenu określonego we wniosku petytora. Pytamy zatem: Dlaczego na opisywane działki wprowadzono usługi zmian zabudowy mieszkaniowej? Dlaczego w sposób jednostronny zaspiniowano zmiany nieadekwatne do realizowanych założeń? Dlaczego, tak istotne zmiany wykonywano bez wiedzy właściciela gruntu? Na koniec przypominamy, iż nieruchomości zakupiliśmy w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, a nie usługowej.</p> <p>2- TESCO Polska</p> <p>Ponadto przedstawiamy cytat z Aktu Notarialnego Repertorium A nr 6303/2011 z treści którego wynika, że spółka AOOL zobowiązała się do zakupu konkurencji wapiętna firmy TESCO Polska. Zauważamy, że akceptacja zapisu nastąpiła dlatego, że obecne decyzje nie stanowiły kolizji z zapisami umowy sprzedaży. Niestety dziś stanowi to obojętnym problemem, który bez Państwa pomocy doprowadzi nas do skutecznego wyeliminowania straty jednostki inicjującej teren. Akt Notarialny Repertorium A nr 6303/2011 w zgodzie z zapisem wstępującym w § 4 paragraf 4.1 litera f spółki AOOL zobowiązała się do:</p>	działki ewid. nr 36/7, 36/8, 36/12, 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18, 36/19, 36/20, 36/21, 36/22, 36/23/ 36/24, 36/25, 36/26, 36/27, 36/28	U (teren zabudowy usługowej), KDW (teren drogi wewnętrznej)	Nieważność	<p>układu drogi z utrudniony dojezdem do części działek. Wprowadzone w uchwale minimalne wielkości nowo wydzielonych działek (tj. 800 m² dla zabudowy bliźniaczej i 1000 m² dla zabudowy wolno stojącej) wynikają wyprost z zapisów SUKZP Gminy. Nie ma zatem możliwości ustalenia minimalnych powierzchni działek na poziomie mniejszym niż ustalony ściśle w studium. Ustalenie zasad oraz wykupu nieruchomości nie należy do ustaleń regulowanych przez plan miejscowy.</p> <p>Nieważność uwagi wynika z braku możliwości zmiany w projekcie planu miejscowego wyłożonym do publicznego wglądu przeznaczania terenu zabudowy usługowej (U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN-U) ze względu na zapisy SUKZP Gminy Czarnica, wskazujące na możliwość realizacji na tych terenach wyłącznie przeznaczania usługowego. Jednakże, respektując ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy wyłożono z obszaru opracowania planu miejscowego obszar wskazanych w uwadze działek (działki wskazane na załączniku graficznym do uwagi jako strefa I pod zabudowę mieszkaniową MN wraz z dojezdem), co skutkować będzie brakiem wprowadzenia na mocy ustaleń planu miejscowego wyłączenia w zakresie funkcji mieszkaniowej.</p>
---	------------	--	--	--	---	------------	---



10	29.03.2021	Osoba fizyczna*	<p>„nieudostępnienia pod żadnym tytułem prawnym ani bez takiego tytułu żadnej części nieruchomości lub jakiegokolwiek części innej nieruchomości, do której tytuł prawny przysługuje lub będzie przysługiwał Sprzedającemu, jego współwłaścicielowi lub jakimkolwiek innemu podmiotowi lub osobie powiązanej ze Sprzedającym, na cele prowadzenia działalności konkurencyjnej wobec Kupującego, tj. w celu budowy obiektu handlowego stanowiącego sklep spożywczy lub spożywczo-przemysłowy o powierzchni zabudowy przekraczającej 200 m² w Gminie Czarnica z wyłączeniem istniejącego obiektu na działce 36/29^a, a w ilot za tym stosownie do § 5 punkt 5.4 spółka AOOL zobowiązała się do:</p> <p>.. Strony postanawiają, że w przypadku naruszenia przez Sprzedającego lub inną wskazaną tam osobę, zakaz konkurencji, o którym mowa w Paragrafie 4 ust. 4.1 lit. f) powyżej, Sprzedający zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 500.000 zł. W celu zabezpieczenia zobowiązania Sprzedającego do zapłaty kar umownej, wskazanej w niniejszym ustępie, wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami egzekucji, Dariusz Krywda działający w imieniu Sprzedającego poddaje reprezentowaną przez siebie spółkę egzekucji z całego jej majątku w trybie art. 771 paragraf 1 pkt 5/rozdziału postępowania cywilnego do kwoty 600.000 zł, przy czym Kupujący jako wierzyciel będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do 31 marca 2050 roku, jeżeli Sprzedający, ponadto upływu dodatkowego wyznaczanego mu przez Kupującego terminu na zapokojenie roszczeń Kupującego, nie dokona zapłaty.”</p> <p>Szanowni Państwo poczynamy od dnia 20.10.2004 r., kiedy dokonaliśmy zakupu nieruchomości zlokalizowanej w miejscowości Gajków przy ulicy Wrocławskiej 2, rozpoczęliśmy proces przygotowania terenu pod budowę osiedla domków jednorodzinnych. Wszystkie działania związane z posykanowaniem odpowiednich decyzji, projektem podziału, zatwierdzeniem podziału, wykonaniem zmian w Księgach Własności oraz pomieszczeniu kosztami doprowadzamy nas do osiągnięcia I etapu. W związku z powyższym wnioskujemy o niedopuszczenie do zatwierdzenia projektu MZP, który uniemożliwi nam realizację dotychczasowych planów i co gorsza będzie niegodny z zatwierdzonym podziałem działek.</p> <p>Panie Wójcie chcąc osiągnąć kompromis oraz zadowolenie dwóch stron składam propozycję uwidoczoną w załączniku do niniejszego pisma. Propozycja dotyczy podziału nieruchomości na dwie odrębne strefy Strefa pierwsza znajdującą się za markietem TESCO, która dotyczyłaby zabudowy mieszkaniowej oraz strefa druga znajdującą się za stacją paliw, która byłąby zabudowa usługowa. Proszę o akceptację wnioskowanych zmian.</p> <p>Działając na podstawie min. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), z uwagi na kwębowanie ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego dla miejscowości Gajków, wnioskuję co następuje:</p> <p>W odniesieniu do terenów usługowych wykluczeniem objęto m.in. zbiornik, przeładunek i unieszkodliwianie odpadów, ponieważ zapobiega ich przetwarzanie, które wiąże się może ze znaczącą uciążliwością akustyczną jak i odorową. Jednocześnie w odniesieniu do terenów oznaczonego w rzepz jako 1U, zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie stacji paliw, proponujemy w §21 projektu planu zapis dotyczący działalności dopuszczalnych umożliwić realizację na tym terenie inwestycji uciążliwych dla mieszkańców, w tym obiektów związanych z organizacją imprez, obiektów i lokali gastronomicznych. Uprzejmie przypominam, że tereny te sąsiadują bezpośrednio z terenem zabudowy mieszkaniowej i nie ma fizycznej możliwości by tego typu oddziaływanie nie miało charakteru ponadnormatywnego w zakresie emisji hałasu. Mając na względzie powyższe zapis §6 pkt 1 projektu planu nie zabezpieczy w moim odczuciu szeroko rozumianego interesu mieszkańców.</p> <p>Ponownie uczulam, że uciążliwość odorowa inwestycji nie jest obecnie prawnie uregulowana, natomiast samo dotrzymanie standardów jakości powietrza poprzez dotrzymanie poziomów dopuszczalnych substancji w powietrzu czy też wartości ich odniesienia nie zagwarantuje w żadnym wypadku braku uciążliwości zapachowej, z uwagi na znacząco niższe progi wyznaczalności tych substancji odorowych w powietrzu. Natomiast dopuszczalność realizacji inwestycji uciążliwych skutycznie może doprowadzić przekroczenia dopuszczalnych norm na terenach zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza w porze letniej.</p>	działki ewid. nr 36/7, 36/8, 36/12, 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18, 36/19, 36/20, 36/21, 36/22, 36/23, 36/24, 36/25, 36/26, 36/27, 36/28, 37	U (teren zabudowy usługowej)	Niewzględnie	<p>W ramach rozpatrzenia uwag z pierwszego wyłączenia podjęto decyzję o wyłączeniu części funkcji, mogących w negatywny sposób oddziaływać na środowisko oraz jakośd zamieszkania mieszkańców wsi, po uprzedniej analizie takich funkcji. Wnioskowane dodanie ograniczeń w zakresie zakazu także i przetwarzania odpadów nie jest zasadne, ponieważ odnosi się do terenów o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym i usługowym, gdzie nie dopuszcza się działalności produkcyjnej związanej z przetwarzaniem odpadów. W odniesieniu do części uwagi dotyczącej wnioskowanego ograniczenia działalności generujących uciążliwość odorowej należ zaznaczyć, że ze względu na brak norm dotyczących odorów nie ma możliwości wprowadzenia precyzyjnych ograniczeń w tym zakresie w ustaleniach miejscowego planu. Wnioskowany zapis zakazujący „działalności związanej z uciążliwością odorową” jest tym samym niejednoznaczny i niewyryfikowany na podstawie obecnych regulacji prawnych i tym samym nie powinien znaleźć się w akcie prawa miejscowego.</p>
----	------------	-----------------	---	--	------------------------------	--------------	--

ADWOKAT
Jolanta Skrzybek-Andrus

13	06.04.2021	Osoba fizyczna*	W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków proszę o uwzględnienie uwag dotyczących linii zabudowy przy ulicy Miłej (aktyzowanie z ulicą Przodkową). Proszę o zmianę linii zabudowy przy ulicy Miłej z 8 na 5 metrów. Działka nr 113/2 jest ostatnią niezabudowaną działką i jako jedyna jest inaszej wytyczona niż reszta działek przy ulicy. Wskazywano na wyznaczenie na stopę prostopadłą do ulicy, a nasza jest równoległa i jest wąska. Zgodnie z przepisami prawa budowlanego odzwierciedla się od granicy 3-4 metry od sąsiada (droga strona działki – równoległa do ulicy Miłej) znacząco ogranicza a nawet prawie uniemożliwia budowę domu. Tak szeroka linia zabudowy przy ulicy Miłej jest niezgodna z przepisami, ponieważ jest to koniec niepojawiającej się linii zabudowy i potrzebny poszerzenia tej drogi. Poza tym o przeciwną stronę ulicy Miłej linia zabudowy wynosi 5 metrów.	działka ewid. nr 113/2	MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej)	Nieważność niemożna, w części włączanej w kol. 8	3IKDW stanowiłby kontynuację drogi dojazdowej 2IKDW i zapewniłby ciągłość przebiegu wzdłuż wszystkich przylegających do niej nieruchomości. Ponadto nie przewidywano się możliwości obsługi komunikacyjnej wyłącznie z działki nr 252, wchodzącej w skład ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem KPR ze względu na: - podwójną obsadę terenów mieszkaniowych, oznaczonych symbolem 27MN, - strukturę własnościową i geometrię działek nie pozwalającą na wyznaczenie na tych terenach prawidłowego układu dróg (zawieszanie pod kątem szerokości dróg), - konieczność przeprowadzenia układu komunikacyjnego zapewniającego dostęp do pozostałych terenów mieszkaniowych, co wiązałoby się ze zwiększonymi kosztami realizacji dróg i powstaniem nieoptymalnego układu dróg z utrudnionym dojazdem do części działek. Dokonano korekty linii zabudowy poprzez zmianę odległości od terenu ciągu pieszo-jazdnego 5KPI z 8 na 6 m, a nie jak wskazuje uwaga na 5 metrów. W związku z powyższym uwagę należy zakwalifikować jako uwzględnioną w części i nieuwzględnioną w części
14	03.03.2021	Osoba fizyczna*	Niejasne zapisy zastosowane w projekcie planu dotyczącego „strefy przemysłowej” we wsi tereny P-U i skonstruowanie zapisu odnoszącego się do zabudowy przedsięwzięć generujących oddziaływanie – „bezpośredni zapach” (kompostowniki, tereny zielonych, segregowanie śmieci, przetwarzanie plastiku, itp.)	obszar planu w całości	P-U (teren zabudowy przemysłowej, składowo- magazynowej lub usługowej)	Nieważność niemożna	W ramach rozpatrzenia uwag z pierwszego wyłożenia podjęto decyzję o wyłączeniu części działki, mogącej w negatywny sposób oddziaływać na środowisko oraz jako że zamieszkania mieszkańców wsi po uprzedniej analizie takich funkcji.
15	03.03.2021	Osoba fizyczna*	Jeszcze pytanie 23MN-U, czy w tym przypadku z wyłączeniem 26-28 nie można było całkiem zająć działki gospodarczej, bo nie widać co nie zostało ujęte w tym, co zostało wymienione w tym paragrafie, a w przyszłości można zakładać spółki i ma domowy. Trzeba zabezpieczyć te tereny.	działka ewid. nr 255/3, 256, 257/2, 258, 259/2	MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej), KDW (teren drogi wewnętrznej)	Nieważność niemożna	Brak możliwości wyłączenia usług z pól dopuszczalnych przeznaczeń terenów ze względu na usytuowanie istniejących na tych terenach działalności gospodarczych bądź wydanych Decyzji o Warunkach Zabudowy. W trakcie uwzględniania uwag z pierwszego wyłożenia planu dokonano wnikliwej analizy funkcji, które mogłyby negatywnie wpływać na środowisko oraz jakość życia mieszkańców, co skutkowało rozszerzeniem wyłączeń takich funkcji w planie. Ponadto dla części terenów ograniczono zabudowę usługową wyłącznie do formy wdrożonej w budynek mieszkalny, przy założeniu, że usługi te nie mogą stanowić więcej niż 45% powierzchni budynku.
16	03.03.2021	Osoba fizyczna*	Czasem tereny od 1MN-U do 24MN-U (a głównie 20-24) nie mają katalogu włączania usług, działalności- organizacja imprez- tak jak mają to tereny 25-30 MN-U. Zmiana tych terenów na MN.	obszar planu w całości	MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej)	Nieważność niemożna	Dopuszczanie realizacji funkcji usługowych w ramach terenów oznaczonych symbolami 1MN-U do 24MN-U podyktowane było następującymi uwarunkowaniami: - przeniesienie te wyłączeń z obowiązującego SUIKZP Gminy Czerwiec (teren MU), które dopuszczają dla tych terenów zabudowę związaną z działalnością gospodarczą wraz z zabudową mieszkaniową (w przeszłości nie do

[Handwritten signature]
Jana Szczęśliwa

17	03.03.2021	Osoba fizyczna*	Działka 433/6 - nie ma zgody na zabranie 3 m pod drogę Janowicką. Działka po drugiej stronie Janowickiej jest działką w trakcie budowy- bez ogrodzenia, czemu zabraniam jest tylko z jednej strony? Odebranie działki pod porzucenie Janowickiej jest aspołeczne. Właściciele oddali już teren pod ulicą Wiśniową. Właściciele mają urządzane tereny-ogrodzenie, 20 letni ogród itp. Czemu na ulicy Janowickiej zabierany są tereny z działek już urządzonych?	działka ewid. nr. 433/6	MN (teren zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej), KDD (teren drogi dojazdowej))	Niewzajemność	<p>terenów MN, dla których Studium wskazuje dominujące przeznaczenie w postaci zabudowy mieszkaniowej),</p> <p>- fakt występowania na tych terenach szeregu działalności gospodarczych o zróżnicowanych charakterach.</p> <p>Ponadto w uchwale planu przewidziano wyłączenie części działalności mogących negatywnie wpłynąć na środowisko oraz jakość i życie mieszkańców, a także zakazano wszelkich przedsięwzięć mogących zarówno zawrze znacząco, jak i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W celu ochrony akustycznej terenów MN-U plan miejscowy wskazuje dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, co dodatkowo zabezpiecza tereny mieszkaniowe przed uciążliwością akustyczną.</p> <p>Mając na uwadze powyższe oraz fakt wcześniejszego wyłączenia części usług uciążliwych nie ma podstaw do dalszego ograniczenia działalności w ramach zabudowy usługowej.</p>
18	03.03.2021	Osoba fizyczna*	Teren 15 MN-U do 24 MN-U niech to tereny mają także wyłączenia dotyczące działalności gospodarczej, związane z organizacją imprez/restauracje.	obszar planu w całości	MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej)	Niewzajemność	<p>Droga 7KDL jest istotnym elementem układu komunikacyjnego, a jej przebieg został wyznaczony tak, aby zoptymalizować koszty związane z pozyskaniem terenów pod jej porzucenie oraz koszty związane z jej realizacją. Powierzono ją o niezbędne minimum do szerokości 8 metrów, która daje szansę, na jej realizację zgodnie z wymogami warunków technicznych.</p> <p>Dopreczennie realizacji funkcji usługowych w ramach terenów oznaczonych symbolami 1MN-U do 24MN-U podjętowane było następującymi uwagami:</p> <p>- przeznaczania te wynikają z obowiązującego SUKZP Gminy Czerwiec (teren MU), które dopuszcza dla tych terenów zabudowę związaną z działalnością gospodarczą wraz z zabudową mieszkaniową (w przeciwieństwie do terenów MN, dla których Studium wskazuje dominujące przeznaczenie w postaci zabudowy mieszkaniowej).</p> <p>- fakt występowania na tych terenach szeregu działalności gospodarczych o zróżnicowanych charakterach.</p> <p>Ponadto w uchwale planu przewidziano wyłączenie części działalności mogących negatywnie wpłynąć na środowisko oraz jakość i życie mieszkańców, a także zakazano wszelkich przedsięwzięć mogących zarówno zawrze znacząco, jak i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W celu ochrony akustycznej terenów MN-U plan miejscowy wskazuje dopuszczalne poziomy hałasu przewidziane, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, co dodatkowo zabezpiecza tereny mieszkaniowe przed uciążliwością akustyczną.</p> <p>Mając na uwadze powyższe oraz fakt wcześniejszego wyłączenia części usług uciążliwych nie ma podstaw do dalszego ograniczenia działalności w ramach zabudowy usługowej.</p>

[Handwritten signature]

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr/...../2021
Rady Gminy Czernica
z dnia 2021 r.

Uzasadnienie
do
UCHWAŁY NR/...../2021
RADY GMINY CZERNICA
z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica, sporządzony został na podstawie uchwały Nr XXXV/292/2017 Rady Gminy Czernica z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica.

2. Proces przygotowania do uchwalenia niniejszego planu był wydłużony z uwagi na konieczność odstąpienia przez gminę w kwietniu 2019 r. od umowy zawartej w grudniu 2017 r. z pierwszym Wykonawcą. Odstąpienie od umowy na podstawie art. 635 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1740), związane było z niewywiązywaniem się przez tegoż Wykonawcę z terminów ustalonych w umowie na wykonanie poszczególnych elementów prac. Na uzyskany przez gminę nakaz zapłaty pożaliła się Wykonawczyni do Sądu Rejonowego w Oławie, gdzie do dzisiaj nie zapadł wyrok. Po przeprowadzeniu procedury zapytania ofertowego, w maju 2019 r. podpisano umowę z kolejnym Wykonawcą. Prace planistyczne rozpoczęły się praktycznie na nowo, co spowodowało, że okres od podjęcia uchwały inicjującej do przekazania tego projektu znacząco się wydłużył.

3. Plan obejmuje obszar obrębu geodezyjnego Gajków w gminie Czernica, z wyłączeniem działek ewidencyjnych nr: 3/1, 4, 7/2, 36/2, 36/7, 36/8, 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18, 38, 484, 486/1, 679/1, 679/2, 679/3, 679/4, 679/5, 679/6, 679/7, 679/8, 679/9, 679/10, 679/11, 679/12, 679/13, 679/14, 679/15, 679/16, 679/17, 679/18, 679/19 oraz części działek ewidencyjnych nr: 36/12, 491/2.

4. Celem planu jest zmiana przeznaczenia terenów oraz ustalenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla obszaru wsi Gajków, w oparciu o złożone wnioski i obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica.

5. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/38/2007 Rady Gminy Czernica z dnia 29 czerwca 2007 r., ze zmianą na podstawie uchwały Nr XVIII/185/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 9 września 2020 r.

6. Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej, określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

7. Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

8. Ze względu na brak potrzeby, w projekcie miejscowego planu nie ustalono:

- granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Streszczenie procedury formalno-prawnej

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Gajków (gmina Czernica), Rada Gminy Czernica przystąpiła uchwałą Nr XXXV/292/2017 Rady Gminy Czernica z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica. Wójt Gminy Czernica obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać wnioski. Jednocześnie wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. Do procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło 37 wniosków od osób i podmiotów prywatnych oraz 15 wniosków od organów opiniujących i uzgadniających projekt planu.

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozostałym 29 organom i instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Ponownienia uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatu Wrocławskiego wymagał zakres dróg, będących we władaniu i zarządzie tego organu. Ostatecznie projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Projektowane przeznaczenia terenów nie wymagały zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W dniu 22 września 2020 r. ogłoszono w prasie www.monitorurzedowy.pl oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czernica, jak i w oddziale zamiejscowym w Dobrzykowicach, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica (w zakładce Ogłoszenia i Obwieszczenia) o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformowany został również Sołtys miejscowości Gajków oraz radni Rady Gminy Czernica. W dniach od 30 września 2020 r. do 22 października 2020 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Czernica oraz upubliczniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica, w zakładce Obwieszczenia. Ponadto kopia projektu planu miejscowego przekazana została Sołtysowi miejscowości Gajków. W dniu 12 października 2020 r. w Świetlicy Wiejskiej w Kamieńcu Wrocławskim została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęło 46 uwag, z czego 11 zostało złożonych w toku dyskusji publicznej. Wójt Gminy Czernica ze wszystkich uwag, 5 rozpatrzył negatywnie, 16 częściowo negatywnie i częściowo pozytywnie, a pozostałe uwagi zostały uwzględnione i wprowadzone do projektu miejscowego planu.

Ze względu na aktualizację map zagrożenia powodziowego, ponownienia uzgodnienia z PGW Wody Polskie wymagał zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Organ uzgodnił projekt planu pozytywnie w powyższym zakresie. W wyniku podjętych zmian w projekcie planu miejscowego podjęto decyzję o ponowniu wyłożenia do publicznego wglądu.

W dniu 5 lutego 2021 r. ogłoszono w prasie www.monitorurzedowy.pl oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czernica, jak i w oddziale zamiejscowym w Dobrzykowicach, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica (w zakładce Ogłoszenia i Obwieszczenia) oraz na stronie internetowej www.czernica.pl (zakładka aktualności) o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformowany został również Sołtys miejscowości Gajków oraz radni Rady Gminy Czernica. W dniach od 15 lutego 2021 r. do 9 marca 2021 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Czernica oraz upubliczniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica, w zakładce Obwieszczenia. Ponadto kopia projektu planu miejscowego przekazana została ponownie Sołtysowi miejscowości Gajków. W dniu 3 marca 2021 r. została przeprowadzona kolejna dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Tarcza 4.0, czyli ustawa wprowadzająca zmiany przeciwdziałające negatywnym skutkom COVID-19, wprowadziła możliwość zabierania głosu, zadawania pytań, ale także składania formalnych uwag podczas dyskusji publicznych on-line w czasie konsultacji planów miejscowych. Była to druga dyskusja publiczna w czasie pandemii, która została zorganizowana w trybie on-line. W ramach tego spotkania można było uczestniczyć i wypowiedzieć się korzystając z platformy ZOOM. Zainteresowani zostali poinformowani oraz pouczeni w jaki sposób uczestniczyć w dyskusji, poprzez stronę internetową www.czernica.pl (<https://www.czernica.pl/news/604/dyskusja-publiczna-nad-przyjetymi-w-projekcie-miejscowego.html>) oraz Biuletyn Informacji Publicznej (<http://bip.czernica.pl/pl/6818/2,15209/obwieszczenie.html>). Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęły 24 uwagi, z czego 5 zostało złożonych w toku dyskusji publicznej. Wójt Gminy Czernica ze wszystkich uwag, 6 rozpatrzył pozytywnie, 1 uwagę częściowo pozytywnie i częściowo negatywnie, a pozostałe 17 odrzucił w całości.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

·wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz ustalenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy oraz sposób zagospodarowania działki, adekwatnych do istniejących walorów architektonicznych i krajobrazowych. Polega to m.in. na ustaleniu wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do wartości tych wskaźników na już zainwestowanych terenach, a także gabarytów zabudowy, które nawiązują do zabudowy zlokalizowanej na obszarze miejscowości. Jednocześnie przeznaczenia terenów pod zainwestowanie ustalono jako kontynuację funkcji dominujących w miejscowości, tj.: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i samodzielna lub towarzysząca funkcji mieszkaniowej funkcja usługowa (o nieuciążliwym charakterze). Ograniczono tym samym rozwój zabudowy usługowej, która mogłaby wywołać potencjalne konflikty na styku z zabudową mieszkaniową. Wprowadzono również ograniczenia w zakresie dopuszczalnych działalności na terenach o funkcji przemysłowo-usługowej.

·wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, określenie sposobu gospodarowania wodami opadowymi, określenie sposobu zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez uzyskanie odpowiednich opinii i uzgodnień instytucji i organów odpowiedzialnych za realizację wymagań środowiskowych;

·wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

·wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:

poprzez ograniczenie dopuszczalnych działalności, wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

·walory ekonomiczne przestrzeni:

poprzez ustalenie przeznaczeń terenów w zgodzie z uwarunkowaniami ekonomicznymi; uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni głównie poprzez wprowadzenie możliwości inwestycyjno-budowlanych, w postaci podtrzymania możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz kierunkami zagospodarowania Studium gminy Czernica;

·prawo własności:

poprzez zapewnienie przewidzianych prawem możliwości udziału w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

·potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

·potrzeby interesu publicznego:

poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;

·potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

·zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenie w lokalnej prasie i na stronach urzędu, informacji o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do projektu planu i prognozy;

·zasady projektowania uniwersalnego, uwzględniające potrzeby osób niepełnosprawnych, wynikające z Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 poz. 1169):

poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

Przy ustalaniu przeznaczeń terenów oraz określaniu zasad jego zagospodarowania uwzględniono złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego.

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem, przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono część wymogów wynikających z art. 1 ust. 4.

·kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów zlokalizowanych w ramach obszaru o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, z uwzględnieniem niskiej intensywności historycznego zainwestowania;

·wymóg lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający dostęp do odpowiedniej ilości i jakości wody został zapewniony poprzez wskazanie, że nowa zabudowa musi być zaopatrzona w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych;

·zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało zapewnione przez dopuszczenie chodników i ścieżek rowerowych na wszystkich terenach komunikacji publicznej, dodatkowo wyznaczono tereny ciągów pieszo-jezdnym oraz ciągów pieszych, skracających czas przemieszczania się pieszych i rowerzystów;

·dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, zostało uwzględnione przez dopuszczenie rozwoju zainwestowania na terenach już zainwestowanych oraz w ich sąsiedztwie, a także umożliwienie zmiany funkcji istniejących budynków.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy została opracowana w maju 2016 r. i przyjęta 29 czerwca 2016 r. uchwałą Nr XX/152/2016 Rady Gminy Czernica w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica. Analiza określiła m. in., że: „Wieloletni program sporządzania planów miejscowych nie wskazuje granic obszarów, dla których należy sporządzić lub zaktualizować dokumenty planistyczne. Ponadto w przypadku konieczności zaspokojenia bieżących potrzeb inwestycyjnych Gminy Czernica oraz indywidualnych wnioskodawców, niezbędne będzie sporządzenie w latach 2016 – 2019 planów miejscowych lub zmian planów miejscowych niezależnie od podanego wyżej harmonogramu”. Temu celowi oraz chęci uwzględnienia wielu zbiorowych wniosków mieszkańców, składanych przed wszczęciem procedury dla przedmiotowego obszaru, służy sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W związku z realizacją miejscowego planu przewiduje się wydatki z budżetu gminy z tytułu budowy nawierzchni dróg, budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz konieczności wykupu lub przejęcia nieruchomości od innych podmiotów związanych z poszerzeniem dróg publicznych. Największym kosztem finansowym dla budżetu gminy będzie wydatek na wykonanie nawierzchni dróg dojazdowych i publicznych ciągów pieszo-jezdnym.

W wyniku uchwalenia planu miejscowego następuje obowiązek realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w odniesieniu do dróg publicznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnym:

- przejęcia gruntów o łącznej pow. 4,48 ha,
- budowy sieci wodociągowej o łącznej długości ok. 4 100 m,
- budowy sieci kanalizacyjnej o łącznej długości ok. 3 300 m,
- wykonania nawierzchni utwardzonych o łącznej powierzchni 89 200 m² wraz z odwodnieniem.

Łączny koszt realizacji ww. rozwiązań zapisanych w miejscowym planie szacuje się na 60.076.965,00 zł.

Ponadto przewiduje się realizację inwestycji związanych z poszerzaniem i budową dróg wewnętrznych będących we władaniu gminy oraz inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (sieci kanalizacyjnych i wodociągowych):

- przejęcie gruntów o łącznej pow. 0,26 ha,
- budowy sieci wodociągowej o łącznej długości ok. 4 700 m,
- budowy sieci kanalizacyjnej o łącznej długości ok. 3 100 m,
- wykonania nawierzchni utwardzonych o łącznej powierzchni 3 100 m² wraz z odwodnieniem.

Łączny koszt realizacji ww. dodatkowych rozwiązań w ramach dróg wewnętrznych szacuje się na 7.783.175,00 zł.

Szczegółowy udział szacowanych kosztów realizacji ww. zadań wskazany został w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica.

Przy wyżej opisanych założeniach, prognoza skutków finansowych przewiduje znaczne wydatki związane z realizacją inwestycji stanowiących zadania własne gminy w zakresie budowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i dróg. Należy zaznaczyć, że inwestycje te będą rozłożone w dłuższej perspektywie czasowej. Jednocześnie spodziewać się należy, że wraz z realizacją inwestycji rosnąć będą wpływy wynikające z realizacji zabudowy dopuszczonej na terenach wyznaczonych w planie. Istotnym czynnikiem wskazującym na pozytywny w dłuższej perspektywie bilans skutków finansowych przyjęcia przedmiotowej uchwały jest fakt, że niniejszy plan miejscowy jednoznacznie i kompleksowo ustali przeznaczenia oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, pozwalając na prowadzenie kontrolowanej polityki przestrzennej, i zabezpieczenie terenów pod inwestycje publiczne. Przyjęcie planu skutkowało będzie brakiem konieczności wydawania kolejnych decyzji o warunkach zabudowy, które obecnie w sposób fragmentaryczny ustalają warunki zabudowy i sposób zagospodarowania poszczególnych działek na terenie obrębu. Plan zastąpi też w części ustalenia obowiązujących obecnie jedynie dla części obrębu Gajków trzech planów miejscowych. Wytyczony w niniejszym planie miejscowym układ dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných oraz dróg wewnętrznych pozwoli na jednoznaczne planowanie przyszłych inwestycji w zakresie budowy lub modernizacji dróg oraz wyposażenia ich w niezbędną infrastrukturę techniczną. Pozwoli to zminimalizować ryzyko ponoszenia zwiększonych kosztów związanych z doprowadzeniem infrastruktury technicznej do wybranych nieruchomości. Wskazane w planie kierunki rozwoju dróg oraz infrastruktury technicznej pozwolą gminie realizować inwestycje w sposób sukcesywny i skoordynowany. Przedmiotowa uchwała ma przyczynić się do optymalizacji kosztów realizacji infrastruktury technicznej, które i w obecnym stanie prawnym są ponoszone, zwłaszcza na obszarach obrębu, gdzie obecnie nie obowiązują ustalenia planu.

Na podstawie argumentów wskazanych w treści uzasadnienia, przyjęcie przez Radę Gminy Czernica uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica, jest uzasadnione.

Czernica, 13 maja 2021 r.


Zastępca Wójta
Andrzej Czech

