DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 czerwca 2021 r.

Poz. 2967

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 18.06.2021 13:10:14

UCHWAŁA NR XXV/264/2021
RADY GMINY CZERNICA

z dnia 9 czerwca 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 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 nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:

   a) urządzenia infrastruktury technicznej (w tym stacje transformatorowe),

   b) ganki o powierzchni nie większej niż 5 m^2, 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 stanąć 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 najniżej położonym nadziemnym elemencie konstrukcji do najwyżej położonego elementu konstrukcji;

4) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym sposobie użytkowania i przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony na rysunku planu kolejnymi symbolami wyróżniającymi je 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 m^2;

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 dojść 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 ładu 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 odziaływań 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 układu 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 grodzenie terenu w postaci muru, ogrodzenia o konstrukcji metalowej lub żywopłotu,

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 rewaloryzacją 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,
- osad e z kultury ceramiki wstęgowej kłutej, 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 kultura komornickiej, datowany na okres mezolitu,
- ślad osadnictwa, datowany na okres późnego średniowiecza,
- ślad osadnictwa, datowany na okres pradziejów,
- ślad osadnictwa z kultury ceramiki wstęgowej kłutej, 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 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 obowiązuje 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 m^2 na każdy lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN, MN-U**,

   a) 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN, MN-U**,

   b) 1000 m^2 dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-U, U, P-U**,

c) 2500 m^2 dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji w ramach terenów oznaczonych symbolami **US,**

d) 5000 m^2 dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **P-U**,

e) 1 m^2 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 m^2,

b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki: 1 m.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu obowiązuje 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 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych,

c) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej krytych obiektów sportu i rekreacji,

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m^2 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 m^2 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, prostopadłym 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 jednorodzinną 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, urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;

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 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,

   b) 800 m^2 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 jednorodzinną 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, urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;

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 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,

b) 800 m^2 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) 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, 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 jednorodzinną 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, urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;

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 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,

b) 800 m^2 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) zieleń urządzona.

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: zieleń 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-jezdny.

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

1) ustala się szerokość ciągu pieszo-jezdnego 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.

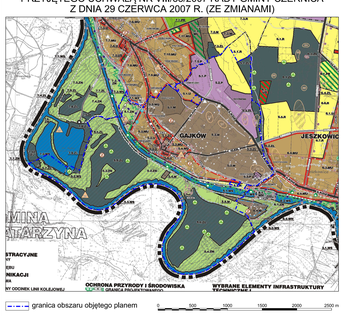
§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Czernica:
Leszek Kusiak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GAJKÓW, GMINA CZERNICA

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:2000
ZAŁĄCZNIK NR 1

WYRYS ZE „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERNICA" PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR VIII/38/2007 RADY GMINY CZERNICA Z DNIA 29 CZERWCA 2007 R. (ZE ZMIANAMI)



Uwaga! Obszar objęty planem (z wyłączeniem obszaru w strefie "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych) znajduje się w granicach strefy "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE PLANU

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- granica wydzielenia wewnętrznego
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- szpaler drzew
- granica strefy „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- obiekt figurujący w rejestrze zabytków
- granica strefy „B" ochrony konserwatorskiej
- obiekt figurujący w wykazie zabytków
- cmentarz oraz cmentarz katolicki figurujące w gminnej ewidencji zabytków
- stanowisko archeologiczne figurujące w wykazie zabytków archeologicznych
- granica strefy „W" ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych
- stanowisko archeologiczne figurujące w rejestrze zabytków archeologicznych
- granica obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Grądy w dolinie Odry" PLH020017
- granica Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków „Grądy Odrzańskie" PLB020002
- granica GZWP Nr 320 „Pradolina rzeki Odry"
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią - obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią - obszar na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego
- pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV
- granica strefy 50 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza
- granica strefy 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza
- granica inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa

MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
U	teren zabudowy usługowej
Uk	teren zabudowy usługowej - obiekty kultu religijnego
U-KS	teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji samochodowej
P-U	teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej
US	teren sportu i rekreacji
ZC	teren cmentarza
ZCn-ZP	teren nieczynnego cmentarza i zieleni urządzonej
E	teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
K	teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
WP	teren infrastruktury technicznej - wał przeciwpowodziowy
ZP	teren zieleni urządzonej
Zn	teren zieleni nieurządzonej
R	teren rolniczy
ZL	teren lasu
WSz	teren powierzchniowych wód śródlądowych - zbiornik wodny
WSc	teren powierzchniowych wód śródlądowych - ciek wodny
KDZ	teren drogi publicznej - droga zbiorcza
KDL	teren drogi publicznej - droga lokalna
KDD	teren drogi publicznej - droga dojazdowa
KDD-WP	teren drogi publicznej - droga dojazdowa lub teren infrastruktury technicznej - wał przeciwpowodziowy
KPJ	teren ciągu pieszo-jezdnego
KPR	teren ciągu pieszo-rowerowego
KDW	teren drogi wewnętrznej
KDtr	teren drogi transportu rolnego

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granica obrębu
- granica gminy Czernica
- istniejąca kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV
- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV
- cieki wodne i rowy melioracyjne
- wymiar charakterystycznej odległości [w metrach]
- kierunek powiązania komunikacyjnego
- proponowany podział nieruchomości
- istniejąca słupowa stacja transformatorowa
- istniejący maszt / stacja bazowa

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXV/264/2021
RADY GMINY CZERNICA
Z DNIA 9 CZERWCA 2021 R.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
XXV/264/2021
Rady Gminy Czernica
z dnia 9 czerwca 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-jezdnych 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 XXV/264/2021
Rady Gminy Czernica
z dnia 9 czerwca 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 Gmina 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	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1	16.10.2020	Osoba fizyczna*	Jako właściciel i użytkownik działki 379/3 obręb Gajków, ul. Szczęśliwa 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 zwrotki kosztem zajęcia pasa o szerokości ok. 1 m x 12 m klinem na teren mojej zagospodarowanej posesji na działce 379/3 (ostatni dom). Obrazuje to poniższy wycinek z tego planu. Jest to rozwiązanie całkowicie niezrozumiałe, niekonsekwentne i idące w kierunku nieuzasadnionej szkody w sposobie użytkowania mojej posesji. Jak widać na załączonym fragmencie projektu planu w innych lokalizacjach ślepych dróg projektant stosuje wszędzie 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 właśnie z poszanowaniem tego 6-cio metrowego odstępu i zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nr 25/08 z 18.06.200, co obrazuje poniższy fragment zatwierdzonego 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 kutym ręcznie ogrodzeniem stalowym z bramą przesuwaną z automatyką i zasilaniem, odwodnieniem liniowym, utwardzeniem terenu z kostki ozdobnej i roślinnością. Dodatkowo	379/3	78MN	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Wskazane wartości minimalnych wielkości działek budowlanych są niezgodne z zapisami SUIKPZ gminy, wskazującego dla zabudowy mieszkaniowej następujące wartości minimalnej powierzchni działek: a) 1000 m2 dla zabudowy wolnostojącej, b) 800 m2 dla zabudowy bliźniaczej. Ustalone w projekcie planu ustalenia dot. minimalnej wielkości działki nie mogą być zatem mniejsze niż te określone w studium.

			konieczność wjazdu do garażu na 2 samochody pod kątem wymaga odpowiedniej przestrzeni z bramą do manewrowania w celu wjazdu. Taka ingerencja w moją posesję przy jej obecnej geometrii w znaczący sposób utrudniłaby mi dostęp do posesji oraz w konsekwencji wpłynęła na zmniejszenie atrakcyjności i tym samym wartości całej nieruchomości. Odszkodowanie jakiego byłbym w takiej sytuacji zmuszony dochodzić od Gminy Czernica z tytułu wszystkich w/w okoliczności wyniosłyby co najmniej 200000 zł. Tym samym nie widzę żadnego uzasadnienia merytorycznego, aby wydłużać istniejącą kilkusetmetrową drogę o ok. 1 metr kosztem mojej posesji, w sytuacji, w której problemem dla zawrotki jest szerokość, a nie długość ulicy i wnioskuję o skorygowanie planu zasięgi 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 kwestie dostępu do niej reguluje umowa z ZGK, a gdyby nie było to wystarczające to tego typu punktowe zajecie można uregulować przez służebność. 2) W odniesieniu do tereny 78MN – działki 379/3 obręb Gajków, w zakresie funkcji szczegółowych wnoszę o ustalenie następujących drobnych zmian w zasadach: - 600 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej (na jedno mieszkanie). Biorąc pod uwagę obecną powierzchnię łączną mojej działki (ok. 14000 m^2), chciałbym mieć w przyszłości ewentualną możliwość jej podziału na dwie części i budowy drugiego domu lub jej odsprzedaży pod dom jednorodzinny. W porównaniu do zasad obowiązujących w wielu innych Gminach ościennych wydaje się, iż warunek minimalnej powierzchni 1000 m^2 dla pojedynczego domu jest zbyt wygórowany i z powodzeniem można uznać powierzchnię 600 m^2 jako wystarczającą, Nie powinno to w sposób nadmierny zagęścić istniejącej zabudowy, zaś przy zachowaniu współczynnika powierzchni ogrodu umożliwić wprowadzenie dodatkowych podziałów gruntowych i zbudowanie ewentualnie większej liczby mniejszych domów. W związku z powyższymi wnioskami proszę o pisemne poinformowanie mnie na wskazany w nagłówku pisma adres korespondencyjny o sposobie uch rozpatrzenia.				
2	16.10.2020	Osoba fizyczna*	Został wyłożony projekt Planu Zagospodarowania Przestrzennego 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 rozwiązania tej sprawy.	45/24, 45/35	4KDD, 38KDW	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Treść uwagi nie wskazuje jasno, jakie rozwiązanie komunikacyjne będzie uznane za sprawiedliwe przez składającego uwagę. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego ograniczono zakres obszarowy drogi wewnętrznej do szerokości 15m, co stanowi ograniczenie względem drogi wyznaczonej w obecnie obowiązującym planie miejscowym (ok 20 m szerokości). W odniesieniu do działki 45/24 przeznaczonej w projekcie planu pod odcinek drogi publicznej dojazdowej, to jest niezbędna do prawidłowego zapewnień obsługi komunikacyjnej sąsiadujących działek, jak również umożliwi prawidłową rozbudowę bądź modernizację systemu infrastruktury technicznej.
3	28.10.2020	Osoba fizyczna*	Po zapoznaniu sią ze studium, wnoszę o usunięcie z projektu drogi oznaczonej symbolem 25KDW w obrębie działek: 675/10, 675/11, 675/12, 675/13. Wymieniona droga jest zbędna z uwagi na to, iż podziału terenu dokonano z uwzględnieniem dojazdów do poszczególnych działek z dróg gminnych: Akacjowej oraz Brzozowej, a stało się to w porozumieniu i akceptacja Gminy Czernica. 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 wcześniej zaakceptowanego przez gminę podziału i pozbawia własności znacznej części terenu. Zostaje tu naruszone prawo własności oraz ograniczenie prawa właściciela co do sposobu użytkowania terenu na wiele lat. Tym bardziej można się domyślać na podstawie istniejących już i zaniedbanych dróg gminnych, że projekt i tak zostanie bezinwestycyjnie, podrzucony właścicielom kukułczym jajem. Gmina nie poczuwa się również do wcześniejszych rozmów na temat ewentualnego wykupu terenu, stawiając właścicieli przed faktem dokonanym.	675/10, 675/11, 675/12, 675/13, 251/1, 251/2, 251/3	11MN, 25KDW, 12MN	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Nie odstąpiono 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 wymienionych 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 mieszkaniowych. W związku z tym zaistniała konieczność alternatywnego zapewnienia obsługi działek poprzez wyznaczenie drogi wewnętrznej.
4	02.11.2020	Jednostka organizacyjna*	Wnoszę o zmianę zapisów w projekcie planu j/w dotyczącego minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (§ 20, pkt 4, ppkt 1, lit. a) i b)), a mianowicie: - 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- wolnostojącej - 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny)	obszar planu w całości	obszar planu w całości	Nieuwzględniona	Wskazane wartości minimalnych wielkości działek budowlanych są niezgodne z zapisami SUIKPZ gminy, wskazującego dla zabudowy mieszkaniowej następujące wartości minimalnej powierzchni działek:

			Uzasadnienie: Obszar objęty projektem planu dotyczy miejscowości Gajków znajdującej 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 intensywnej zabudowie, charakteryzujący się również dużym zagęszczeniem ludności przebywającej 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 powierzchni działek ma również uzasadnienie ekonomiczne. Dzięki możliwości wydzielania mniejszych działek będą one bardziej dostępne dla przyszłych mieszkańców aglomeracji, czyli spełnią założenia, którym mają odpowiadać. W załączeniu przedstawiamy koncepcje podziału naszej działki, która jest optymalnym rozwiązaniem dla przedstawionych wyżej założeń.				a) 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej, b) 800 m^2 dla zabudowy bliźniaczej.
5	03.11.2020	Osoby fizyczne*	W związku z uchwalaniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Gajków proszę o uwzględnienie następujących uwag. Tak jak wielu mieszkańców Gajkowa prowadzę działalność rolniczą. W planach mam rozbudowę, modernizację i rozwój mojego gospodarstwa rolnego zlokalizowanego na ww. terenie. Określone w MPZP parametry, dlatego terenu nie uwzględniają przeznaczenia na prowadzenie działalności rolnej a proponowane zasady zagospodarowania terenu i parametry zabudowy utrudnią a nawet uniemożliwią prawidłowy rozwój i funkcjonowanie gospodarstwa. Proponowane zmiany parametrów: - Budynek gospodarczy (stodoła, magazyn rolny itp.) - wys. 9 - 12 m, kąt nachylenia dachów dowolny lub od 12°, krycie dowolne (w kolorze dachówki), konstrukcja dowolna. - Intensywność zabudowy, tereny utwardzone, biologicznie czynne – bez wymogów. - Inne - odpowiednie dla funkcji działalności rolnej.	174, 175, 180	8MN-U, 9KPJ	Nieuwzględniona	- Wnioskowane zmiany dotyczące wysokości zabudowy, jak i zmiany dopuszczalnej geometrii dachów nie są możliwe do wprowadzenia ze względu na wymogi konserwatorskie dla strefy "B" ochrony konserwatorskiej, w której omawiana działka się znajduje. Wprowadzenie innych parametrów niż wprowadzone dla terenów w tejże strefie, wiązałoby się z istotnym naruszeniem zasad sporządzania planu. Gmina uzyskała pozytywne uzgodnienie projektu planu miejscowego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zbytków, do którego tenże organ złożył w toku procedury planistycznej wniosek z odpowiednimi wytycznymi. Brak jest również możliwości rezygnacji z intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologiczni czynnej. - Brak możliwości rezygnacji ze wskaźnika intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej. Wspomniane wskaźniki 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 ro. poz. 293 z późn. zm.).
6	04.11.2020	Osoby fizyczne*	Po zapoznaniu się z przedstawionym Projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Gajków, Gmina Czernica my mieszkańcy Gajkowa w Gminie Czernica sprzeciwiamy się części proponowanych rozwiązań dotyczących następujących kwestii: 1) Bezwzględne poszerzanie dróg dojazdowych do naszych posesji oznaczonych 11KPJ, 6KPJ 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 opadowych nieuwzględniających realiów naszego terenu, 4) Nieprecyzyjne zapisy w par. 13, p2 i p6 uniemożliwiających wykorzystanie odnawialnej energii wiatru z urządzeń przydomowych małej mocy, 5) Brak uwzględnienia współpracy władz Gminy z innymi organami organizacji państwowej w zakresie części infrastruktury wpływającej na bezpieczeństwo i komfort życia mieszkańców.	obszar planu w całości	obszar planu w całości	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	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. Oświadczenie o spełnieniu przytoczonych wymogów zostało wobec powyższego spełnione i załączone zostało do tekstu prognozy. Ponadto ustawa nie wskazuje, jakoby osobą sporządzającą prognozę obligatoryjnie musiała być osoba bądź zespół inny niż ten, który sporządza projekt planu miejscowego. 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 wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ustawie z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7	04.11.2020	Osoba fizyczna*	Dotyczy drogi gminnej ul. Janowicka od skrzyżowania z Polną do końca w kierunku Czernicy, oznaczonej numerem 7 KDL we wsi Gajków w Gminie Czernica, której właścicielem jest Gmina Czernica. Wskazać należy, że powyższa droga zaprojektowana została jako droga lokalna o szerokości	455, 475/2	20MN-U, 14KPJ, 7KDL	Nieuwzględniona, w części	Nie uwzględniono uwagi w zakresie zmiany struktury komunikacyjnej i pozostawienia dotychczasowego układu, w którym rolę dróg pierwszorzędnych we wsi Gajków

			linii rozgraniczających 12 m, oraz po 8 m z każdej strony nieprzekraczalnej linii zabudowy. Wnoszę o ograniczenie szerokości w.w drogi, która w projektowanym założeniu jest bardzo szeroka. Przeciwko projektowaniu tak szerokiej drogi przemawia bezpośrednie sąsiedztwo placu zabaw jak i boiska i co za tym idzie bezpieczeństwo dzieci. Wybudowanie szerszej drogi niejednokrotnie skłoni kierowców do przekroczenia prędkości co może mieć tragiczne skutki w kontekście bezpośredniego wyjścia z placu zabaw na tę drogę jak i sam fakt poruszania się dzieci w celu dotarcia do tego miejsca. Rozumiem szersze założenie, z którego wynika, że 7KDL ma być ważnym szlakiem komunikacyjnym Gajkowa jednak z uwagi na powyższe wnoszę by ruch ten skierować od skrzyżowania ulic Poprzeczna-Polna dalej ulicą Polną w kierunku drogi krajowej 455 jak to ma miejsce obecnie. Dodatkowym argumentem „za" jest to, że jest to alternatywne rozwiązanie, które nie będzie ograniczać praw własności wielu mieszkańców (brak konieczności przesunięcia ogrodzeń, likwidacji nasadzeń ograniczenie kosztów oraz protestów właścicieli). Przyśpieszy też w konsekwencji uchwalenie planu. Druga uwaga dotyczy nieprzekraczalnej linii zabudowy na naszej działce (działka 475/2) w projekcie wynosi ona 8 metrów i istniejący budynek nieznacznie przekracza tą linię. Wnoszę o ustanowienie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 7 metrów, podobnie jak ma to miejsce na sąsiedniej działce 475/2.			wskazanej w kol. 8	pełnią ul Polna, Główna, Lipowa i Wrocławska. Realizacja niższej klasy drogi pozostawałaby w sprzeczności ze SUIKZP gminy Czernica wskazującego przebieg drogi lokalnej dokładnie w ciągu ulicy Janowickiej. Droga te jest ponadto niezbędna do zapewnienia dostatecznej obsługi komunikacyjnych poszczególnych nieruchomości.
8	04.11.2020	Spółka	Spółka P.II.U.P import-Eksport „.AQOL" Sp z 0,0. wnosi sprzeciw do zatwierdzenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Gajków oraz wnioskuje do Wójta Gminy Czernicy o zmianę zapisów w Projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, gdyż w obecnym zapisie nie jest on zgodny z realnym oraz uwidacznianym w dokumentach przeznaczeniem terenu. Obecny zakres przeznaczenia obszaru 1U oraz 2U nie jest zbieżny z obszarem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonym symbolem MN-U, który uwidoczniony jest w bardzo dużej ilości korespondencji kierowanej do oraz otrzymywanej z Gminy Czernica. 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. Cały proces inwestycyjny wymagał olbrzymiej ilości pracy, podejmowania szybkich no i oczywiście trudnych decyzji. Jedna z tego typu decyzji dotyczyła przygotowania działek w sposób umożliwiający budowę obiektu handlowego. W tym przypadku problemem stały się dwie oddzielne Księgi Wieczyste, gdzie każda z nich zawierała co najmniej jedną działkę ujętą przy późniejszej sprzedaży, a jedna z nich obejmowała również działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Odradzono nam załatwienie odpowiedniego podziału działek w celu scalenia ich w odpowiednich Księgach Wieczystych, gdyż był to proces długotrwały. Ponadto stwierdzono, że rozbicie działek względem Ksiąg Wieczystych mogłoby skomplikować Prace Projektanta i wydłużać czas związany wyłożeniem Planu Zagospodarowania Przestrzeni wsi Gajków, a to również miałoby swoje negatywne przełożenie na realizowaną inwestycję. Miałem jednak słowne zapewnienie, że wszystko zostanie przywrócone po zakończeniu budowy obiektu oraz złożeniu odpowiedniego wniosku. Po datach można również zauważyć, iż cały ten proces odbywał się w najgorszym z możliwych terminów, gdyż nic dosyć, że w dniu 2010-11-22 wydano nam Decyzję o Warunkach Zabudowy NR 109/10, to już cztery miesiące później otrzymaliśmy informację o zmianie tej decyzji i realizacji zamierzenia 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 Drajczyk, gdyż dawało nam to pewność co do odpowiedzialnego i właściwego załatwienia wszystkich spraw. Natomiast Wójt Gminy, Pan Stefan Dębski został poinformowany o wszystkich kwestiach związanych ze sprzedażą gruntu oraz zmianami koniecznymi do przeprowadzenia w celu sfinalizowania inwestycji. Ostatecznie udało się zachęcić, ściągnąć oraz uzyskać pozwolenie na budowę marketu, a jedynym skutkiem ubocznym pozostał problem wynikający z treści niniejszego wniosku. Szanowni Państwo przypominam, że był to pierwszy market spożywczy w Gminie Czernica, który z całą pewnością: przyciągnął nowe inwestycje (MRÓWKA), stworzył nowe miejsca pracy oraz zasilił budżet gminy. Zaznaczam, że na tamten czas, pozyskanie takiego inwestora było niemalże niemożliwe, gdyż ograniczeniem była zbyt mała liczba mieszkańców Gminy. Reasumując, dzięki zmianie w przeznaczeniu terenu osiągnęliśmy wspólny cel, lecz teraz zależy nam na przywróceniu pierwotnych założeń związanych z niniejszym obszarem, gdyż te uwidocznione w projekcie kolidują z miejscem, sposobem podziału oraz ukształtowaniem terenu. UWAGI SZCZEGÓŁOWE Poniżej przedstawiam uzasadnienie oraz argumenty poparte konkretnymi faktami, które uwidaczniają brak możliwości rozwojowych dla nieruchomości spółki ujętych w obszarze 1U oraz 2U.	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,	1U, 2U	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenach 1U i 2U pozostawałoby niezgodne ze SUIKZP gminy, wskazującego na omawianym obszarze „Tereny z przewagą zabudowy usługowej – U" bez możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jako przeważającej funkcji terenu. Funkcje mieszkaniowe dopuszczone są wyłącznie jako „towarzyszące (np. mieszkanie przy szkole, mieszkanie właściciela zakładu usługowego, mieszkanie służbowe dozorcy obiektu lub tym podobne). Ponadto realizacja zabudowy usługowej w obszarze gminy Czernica oraz obrębu Gajków stanowić będzie uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej i służyć będzie bezpośredniej obsłudze mieszkańców. Gmina Czernica posiada wystarczającą rezerwę pod rozwój funkcji mieszkaniowej, o łącznej powierzchni ponad 1400 ha, co przekłada się na docelowo ponad 51 tyś. mieszkańców (przy obecnej liczbie ponad 15,5 tyś. mieszkańców w gminie). Ponadto zaplanowane w Studium w granicach obrębu Gajków tereny zabudowy usługowej stanowią zaledwie 2,75% wszystkich terenów przeznaczonych pod zainwestowanie. Wobec powyższego uznaje się za bezzasadne zwiększenie i tak wysokiego już udziału terenów zabudowy mieszkaniowej.

			1.TESCO Zapis, który dyskwalifikuje nas z obszaru 1U oraz 2U, gdyż uniemożliwia nam realizację konkretnych oraz dochodowych inwestycji z zakresu usług, a co gorsza blokuje nas w dochodowej sprzedaży nieruchomości. Informujemy, że spółka AOOL podpisała z firmą TESCO Polska umowę na sprzedaż gruntu i tym samym na podstawie Aktu Notarialnego Repertorium A nr 14360/2011 z dnia 01.09.2011 w zgodzie z zapisem widniejącym w § 4 punkt 4.1 litera a, spółka AOOL zobowiązała się do: „nieudostępniania pod żadnym tytułem prawnym ani bez takiego tytułu żadnej części Nieruchomości lub jakiejkolwiek części innej nieruchomości, do której tytuł prawny przysługuje lub będzie przysługiwał Sprzedającemu, jego wspólnikowi lub jakiemukolwiek 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 200m2 w Gminie Czernica z wyłączeniem istniejącego obiektu na działce 36/29”, a w ślad za tym stosownie do § 5 punkt 5.4 spółka AOOL zobowiązała się do: „ Strony postanawiają, że w przypadku naruszenia przez Sprzedającego lub inną wskazaną tam osobę, zakazu konkurencji, o którym mowa w Paragrafie 4 ust. 4.1 lit. a) powyżej, Sprzedający zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Kupującego kary umownej w wysokości 500.000,-zł. W celu zabezpieczenia zobowiązania Sprzedającego do zapłaty kary umownej, wskazanego w niniejszym ustępie, wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami egzekucji, Dariusz Krzywda działający w imieniu Sprzedającego poddaje reprezentowaną przez siebie spółkę egzekucji z całego jej majątku w trybie art. 777 paragraf 1 pkt 5/kodeksu 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, pomimo upływu dodatkowego wyznaczonego mu przez Kupującego terminu na zaspokojenie roszczeń Kupującego, nie dokona zapłaty.” W PRZEDSTAWIONYCH ZAPISACH WIDAĆ, IŻ SPÓŁKA AOOL NIE MYŚLAŁA NAWET O POZOSTAWIENIU DZIAŁEK W OBSZARZE ZWIĄZANYM Z USŁUGAMI Spółka AOOL przypomina, że wszystkie kroki związane z inwestycją przy pierwszym, tak dużym obiekcie handlowym podejmowano między innymi z uwzględnieniem wytycznych osób, które pomagały w pozytywnym zakończeniu niniejszego tematu. Uwidaczniam niniejszy zapis, gdyż nie chcę, aby spółka AOOL została „skrzywdzona” uchwaleniem wyłożonego projektu. Pozostawienie gruntu z przeznaczeniem na usługi, doprowadzi nas do 100% blokady inwestycyjnej, a sam teren stanie wyłącznic nieużytkiem. Z perspektywy spółki oraz Gminy Czernica nie przyniesie to jakichkolwiek korzyści, a nas pozbawi dalszych perspektyw rozwojowych. Z kolei przywrócenie pierwotnych założeń inwestycyjnych pozwoli nam na rozpoczęcie budowy nowoczesnej infrastruktury mieszkaniowej. Nowi mieszkańcy to nowy potencjał kadrowy, a to z kolei największy plus dla potencjalnych inwestycji. 2. PKN ORLEN Zapis Aktu Notarialnego, który uniemożliwia nam dojazd do obszaru 1U oraz 2U poprzez obszar stacji paliw ORLEN w Gajkowie. Informujemy, że spółka AOOL oraz firma PKN ORLEN w dniu 15.11.2019 na podstawie Aktu Notarialnego Repertorium A Nr 6089/2019 podpisały umowę dzierżawy stacji paliw ORLEN w Gajkowie na okres 20 lat. Informujemy, że zawarte w niej zapisy uniemożliwiają nam utworzenie odpowiedniego przejazdu przez obszar stacji paliw. Wyjątek mogą stanowić pojazdy korzystające z planowanej myjni samoobsługowej. 3. MYJNIA SAMOOBSŁUGOWA Realizacja budowy myjni samoobsługowej, która wraz z istniejącymi budynkami w sposób skuteczny zasłoni wszystkie nieruchomości spółki ujęte w obszarze 1U oraz 2U Spółka AOOL od bardzo długiego czasu oczekuje na uchwalenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Gajków w celu rozpoczęcia budowy najnowocześniejszej myjni samoobsługowej marki CHRIST (ZAŁĄCZNIK NR 26). Realizacja inwestycji poprowadzona zostanie na obszarze oznaczonym symbolem 1U-KS. Zaznaczamy, że w momencie uruchomienia inwestycji, szerokość zabudowy' wyniesie około 30mb co w połączeniu z już istniejącą infrastrukturą budowlaną stacji paliw, jak również sąsiadującym obiektem TESCO doprowadzi to do całkowitego zasłonięcia wszystkich naszych działek znajdujących się w obszarze 1U oraz 2U. Tym samym teren ten zostanie zdeklasowany pod względem atrakcyjności inwestycyjnej. 4. PROBLEMY TECHNICZNE Inne niekorzyści wynikające z przeznaczenia obszaru jako 1U oraz 2U Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Gajków, który klasyfikuje część naszych działek pod symbolem 1U oraz 2U uwidacznia liczne niekorzyści oraz niedogodności względem ich przeznaczenia.				

			Przypominam, że wszystkie nasze działki przygotowywane były wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową co uwidaczniają dołączone załączniki więc niewłaściwe jest zastosowanie tych samych parametrów w ramach zabudowy usługowej. Na przedstawionych poniżej przykładach widać, że nic nie pasuje i wszystko się ze sobą kłóci. Zwracam uwagę na: - BRAK BEZPOŚREDNIEGO ZJAZDU Z DROGI NR 455 Teren ten nie jest ani dobrze widoczny, ani też nie posiada bezpośredniego zjazdu z drogi głównej. Wartości działek usługowych które nic graniczą oraz nie mają bezpośredniego zjazdu z drogi głównej nie są rozpatrywane przez duże firmy inwestycyjne, tak więc w sposób jednoznaczny tracą na swojej wartości, - TRZECIA LINIA ZABUDOWY 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 samoobsługowej nic będą widoczne już wcale. - DROGA DOJAZDOWA Dojazd do obszaru działek może odbywać wyłącznie przez ulicę Piaskową (działka 36/2). 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 obsłużyć ruchu generowanego przez obszar o przeznaczeniu usługowym. Innymi przeciwwskazaniami związanymi z drogą są: bliska zabudowa mieszkaniowa, bardzo trudny wjazd, blokowanie pasa najazdowego prowadzącego do stacji paliw, brak lewoskrętu z drogi wojewódzkiej numer 455, szerokość drogi, dopuszczalne obciążenie drogi, brak możliwości bezkolizyjnego mijania się samochodów. - LINIA ZABUDOWY 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-7430/51/07 utworzono na potrzeby osiedla mieszkaniowego. W przypadku obszaru o przeznaczeniu usługowym linia ta unicestwia olbrzymią ilość powierzchni gruntu, a architektów pozbawia możliwości zaprojektowania funkcjonalnego obiektu. Dodajmy do tego przepisy związane z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury i teren ten dyskwalifikuje się w sposób samoistny. - KSZTAŁT OBSZARU Kształt oraz wymiar działki mają fundamentalne znaczenie. Niemal niemożliwe staje się właściwe zorganizowanie budynku handlowego uwzględniając kształt istniejących działek. W projekcie pozostawiono drogę, która w skuteczny sposób blokuje możliwości projektowe zarówno wschodniej, jak i zachodniej części działek - POWIERZCHNIA DZIAŁEK W przypadku obszaru usługowego nie może być mowy o dostosowywaniu się do istniejącego od 2007 roku podziału działek. Niestety powierzchnia ta nie nadaje się na realizację dużego obiektu handlowego lub obiektu magazynowego - DROGA WEWNĘTRZNA - 36 KDW Bardzo duża przestrzeń działki, którą pozostawiono w Projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania, a która nie pasuje do niniejszego sposobu zagospodarowania terenu. Drogę zaprojektowano w ścisłym powiązaniu z zabudową mieszkaniową, a dokumentem, który go zatwierdził jest Postanowienie nr 51/07 wydane przez Wójta Gminy Czernica w dniu 17-05-2007-ZP-7430/51/07. 5. INNE Za odrzuceniem przedłożonego Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania przemawiają również inne czynniki: 1.) Spółka AOOL nie posiada koncepcji, planów oraz środków finansowych na realizację inwestycji związanych z działalnością usługową, 2.) Spółka AOOL od wielu lat nie dostrzega zainteresowania działkami, będącymi w jej posiadaniu. Sądzę, że Gmina Czernica najlepiej wie, jak trudno ściągnąć 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 dostępem do drogi lub są z niej widoczne. 4.) Zatwierdzenie obecnego Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania uniemożliwi nam skuteczną oraz dochodową sprzedaż gruntu, jednocześnie zablokuje możliwość rozpoczęcia inwestycji polegającej na budowie osiedla domków jednorodzinnych, 5.) Działki spółki ukrywające się w obszarze 1U oraz 2U utracą swoją wartość oraz atrakcyjność				

			względem innych działek zlokalizowanych na obszarze 2U. Proszę o zwrócenie uwagi na działkę ewidencyjną o numerze 37 lub 38, które nie dosyć, że posiadają idealne kształty oraz idealną powierzchnię to również w dużej części graniczą z drogą wojewódzką numer 455. To jest przykład właściwego przeznaczenia obszaru. Tu zakres usług jest, jak najbardziej wskazany. 6. ZABUDOWA MIESZKANIOWA Zaznaczamy, że w ścisłym sąsiedztwie działek dominuje zabudowa mieszkaniowa co z całą pewnością uzasadnia jej dalsze kontynuowanie oraz umożliwia Wam podjęcie decyzji o przewróceniu naszych działek do właściwego przeznaczenia terenu. Obszar mieszkaniowy wykluczać będzie intensywne przeznaczenie terenu związane z zabudową usługową. 7. ROSZCZENIA SPÓŁKI Informujemy, że jeśli przedstawione argumenty oparte na udokumentowanych wnioskach nie znają odzwierciedlenia w końcowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania i tym samym odrzucicie proponowana zmianę przywrócenia pierwotnego przeznaczenia terenu to wówczas na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmuszeni będziemy do wniesienia sprawę o odszkodowanie lub wykupienie całego obszaru nieruchomości. PROPOZYCJE Szanowni Państwo opisując powstały problem nie wnioskuje o zmianę parametrów co do przedstawionego obszaru usługowego, a wyłącznie o skuteczne przywrócenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonej symbolem MN-U. Informujemy, że to właśnie ten parametr uwidacznia 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 usunięcie pozostałych problemów powstałych w latach poprzednich. Spółka AOOL wnioskuje zatem o skuteczne przywrócenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczonej symbolem MN-U z jednoczesnym zastosowaniem minimalnych modyfikacji związanych z zabudową szeregową lub wprowadzenie całkowicie nowej zabudowy wielorodzinnej. Wspomniana zabudowa jest zbieżna z sąsiednimi działkami zlokalizowanymi w Kamieńcu Wrocławskim przy ulicy Granicznej i z racji na parametry istniejącej zabudowy usługowej byłaby idealna do realizacji celów inwestycyjnych spółki. Wobec powyższego wnioskujemy o zmiany niektórych z zapisów: 1. W zakresie scalania i podziału nieruchomości umożliwić realizację zabudowy szeregowej lub budynków mieszkalnych, 2. Ustalić zabudowę mieszkalną jednorodzinną wyłącznie w formie wolno stojącej, bliźniaczej szeregowej lub budynków mieszkalnych, 3. Dostosować parametr maksymalnej intensywności zabudowy do zabudowy szeregowej lub budynków mieszkalnych, 4. Dostosować maksymalną wysokość zabudowy do 12m w przypadku budynku mieszkalnego, 5. Z uwagi na bliskość obiektów usługowych dopuścić realizację wszystkich kształtów, spadków oraz pokryć dachów.				
9	04.11.2020	Osoby fizyczne*	Biorąc pod uwagę wyłożony plan zagospodarowania przestrzennego wnoszę następujące uwagi odnośnie do projektowanej drogi KDL7: Przy przystąpieniu do sporządzania planu w sposób wybiórczy dokonano analizy oddziaływania na ludzi, a w szczególności nie dokonano analizy potencjalnej zmiany poziomu hałasu związanej z projektowaną drogą oznaczoną jako KDL7. Projekt błędnie przyjmuje, że główny ruch samochodowy będzie odbywał się drogą Wrocław - Oława. W prognozie oddziaływania na środowisko oparto się na wynikach z roku 2011 i na jedynym dostępnym punkcie pomiarowym zlokalizowanym przy Wrocławskiej 86. Tymczasem poziomy emitowanego hałasu przez ruch samochodowy od roku 2011 drastycznie wzrosły. Zakwalifikowanie drogi KDL7 do drogi przeznaczonej dla ruchu lokalnego, spowoduje, że ruch tranzytowy w znacznej części będzie odbywał się tą drogą. To spowoduje znaczny wzrost poziomu hałasu w tej okolicy, co zwiększy niekorzystne oddziaływanie hałasu na ludzi, jak i pobliski Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (PLB020002) a także sprowadzi niebezpieczeństwo dla dzieci z pobliskiego placu zabaw i boiska. Takiej analizy uciążliwości nie wykonano. Wnioskuję więc o uzupełnienie prognozy oddziaływania na środowisko o powyższe elementy. W związku z powyższym konieczna jest zmiana kwalifikacji tej drogi na drogę dojazdową, ewentualnie drogę klasy KDL o szerokości nie większej niż 8m. Konieczne jest zastosowanie rozwiązań uspokajających ruch.	obszar planu w całości	obszar planu w całości	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	W zakresie klasy technicznej drogi pozostawiono dotychczasową klasę lokalną, która wynika z SUIKPZ Gminy Czernica, a której przebieg wskazano dokładnie w ciągu ulicy Janowickiej. Droga te jest ponadto niezbędna do zapewnienia dostatecznej obsługi komunikacyjnych poszczególnych nieruchomości.
10	04.11.2020	Osoby fizyczne*	W związku z przedstawieniem do wglądu opracowanego w/w dokumentu przez gminę Czernica,	674/2,	12P-U,	Nieuwzględ	- Przeznaczenie działek ewidencyjnych o nr: 32/10, 32/11,

			wnioskuję, aby tereny w/w były przeznaczone wyłącznie pod zabudowę mieszkalną, a wysokość budynków nie powinna liczyć więcej niż 2 kondygnacje. Obecnie na terenach sąsiadujących znajduje się wyłącznie zabudowa jednorodzinna. Konsultacje z mieszkańcami wyraźnie potwierdzają, iż nasze 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 Czernica) miało na celu osiedlenie 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 działek. Jednocześnie wnioskuję o wydłużanie terminu wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a co za tym idzie o przesunięcie terminu składania uwag do tego projektu. Powiadomienie o spotkaniu nie było wystarczająco skuteczne i prawidłowe. Wielu mieszkańców nie miało wiedzy o terminie i mylącym miejscu spotkania: świetlicy w Kamieńcu Wrocławskim. Dowodzi temu również fakt, że nawet Sołtys Gajkowa, 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 podyktowany jest interesem okolicznych mieszkańców. Proszę o jego uwzględnienie oraz pisemną 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	2ZL, 29MN-U, 58MN, 59MN, 60MN	niona, w części wskazanej w kol. 8	32/7, 32/41, 32/42, 32/43, 32/44, 32/45 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostaje w sprzeczności ze SUIKZP Gminy Czernica, wskazującego w tym obszarze „Tereny z przewagą skoncentrowanej 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 nieprzekraczającym 49% działki budowlanej, wobec czego nie będzie ona mogła stanowić przeważającego przeznaczenia terenu. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenne obrębu Gajków, w tym intensywnego rozwoju w ostatnich dekadach, przeznaczenie 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 rozbudową lokalnej drogi dojazdowej, oznaczonej na projekcie symbolem 7KDL, zgłaszam konieczność wykonania na niej skutecznych spowalniaczy. Jest to niezbędne ze względu na zapewnienie bezpieczeństwa i komfortu mieszkańcom. Samo wykonanie przez Gminę utwardzenia tejże drogi we wrześniu br., spowodowało, że większość kierowców przejeżdża przez nią z bardzo dużą prędkością absolutnie niedostosowaną do charakteru drogi, sąsiadującej z nią zabudowy, z brakiem jakiegokolwiek poszanowania dla bezpieczeństwa oraz spokoju mieszkańców. Warto wskazać, że przeznaczona do przebudowy droga sąsiaduje z terenem oznaczonym jak MN-U, a więc podlegającemu m.in. ochronie akustycznej. Istnieją uzasadnione obawy, że szeroka, komfortowa droga bez spowalniaczy urośnie do rangi „wiejskiej autostrady", co spowoduje nie tylko fizyczne zagrożenie dla ludzi I zwierząt, ale również znaczący wzrost hałasu z pewnością wykraczający poza normy przyjęte dla lokalnej drogi dojazdowej. W związku z w powyższym wnioskuję o ujęcie w projekcie w.w. drogi spowalniaczy oraz udostępnienie do wglądu i konsultacji społecznych szczegółowego projektu rozbudowy obejmującego m.in. takie informacje jak szerokość pasa zielni, chodnika i umiejscowienie wnioskowanych spowalniaczy.	470	19MN-U	Nieuwzględniona	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 wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz ustawie z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12	05.11.2020	Osoby fizyczne*	Na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej uopizp (DZ.U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), która w sposób szczegółowy 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 Wiśniowej, w związku z „Obwieszczeniem Wójta Gminy Czernica o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko”, wnosimy następujące uwagi do w/w projektu: Nie wyrażamy zgody na to, aby Gmina Czernica zrealizowała założone cele komercyjne kosztem jakości życia naszej rodziny. Jesteśmy mieszkańcami Gajkowa od 19 lat. Posiadamy niepełnosprawnego 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 nadmiernej stymulacji miejskiej wynikającej z ruchu ulicznego (spaliny, klaksony, mikrodrgania). 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 samym placu zabaw, z którego korzystają rodzice z dziećmi także niepełnosprawnymi intelektualnie czy na wózkach. Dzieci często przyjeżdżają tu z rodzicami samodzielnie na rowerkach głównie z tego powodu, że jest to spokojna, mało ruchliwa uliczka. Jest też często wybieraną drogą przez biegaczy, mamy spacerujące z małymi dziećmi w wózkach i osoby	433/1	64MN-15KPJ	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	W zakresie klasy technicznej drogi pozostawiono dotychczasową klasę lokalną, która wynika z SUIKPZ Gminy Czernica, a której przebieg wskazano dokładnie w ciągu ulicy Janowickiej. Droga te jest ponadto niezbędna do zapewnienia dostatecznej obsługi komunikacyjnych poszczególnych nieruchomości.

			korzystające z wycieczek rowerowych. Intensyfikacja ruchu na ulicy Janowickiej zmieni ten stan rzeczy na bardzo niekorzystny. To w miarę spokojne miejsce zostanie zniszczone. Dzieci będą się bawić przy bezpośredniej bliskości rozpędzonych 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 pozbawia te osoby możliwości swobodnego poruszania się w pobliżu swoich posesji. Uważamy ponadto, że zmiana klasyfikacji drogi Janowickiej I jej poszerzenie a tym samym przesunięcie linii intensywnego ruchu samochodowego do linii wałów przeciwpowodziowych wpłynie negatywnie zarówno na nie, jak też na graniczące z nią obszary Natura 2000. Nie ma żadnego uzasadnienia poszerzenie ulicy Wiśniowej, która jest krótką „ślepą" uliczką dojazdową do kilku posesji. Podobnie, jak nasi sąsiedzi, zwracamy uwagę Państwa na fakt, że oddaliśmy już z naszej własności ziemię na drogę Wiśniową bez żadnej rekompensaty. Jest to dla nas ogromna strata materialna za która nie otrzymaliśmy żadnego zadośćuczynienia. Ponadto w miejscu, gdzie planowane jest poszerzanie drogi Wiśniowej mamy rosnące w naszym ogrodzie od 19 lat drzewa iglaste i liściaste oraz rzadko spotykane gatunki krzewów, które latami kolekcjonowaliśmy inwestując duże nakłady finansowe. Dziś krzewy te i drzewa tworzą nam piękny widok za oknem, dostarczają tlen i schronienie dla coraz liczniejszych gatunków ptaków. W związku z powyższym wnosimy o: - odstąpienie od planu poszerzenia i zmiany klasyfikacji aktualnie utwardzonej ulicy Janowickiej, -odstąpienie od planu poszerzenia i zmiany klasyfikacji drogi Wiśniowej, - ewentualne wprowadzenie we wsi dróg jednokierunkowych co tym bardziej pozwoli na utrzymanie obecnej szerokości dróg, - ewentualne wyznaczenia innego łącznika komunikacyjnego pomiędzy gminą Czernica a Wrocławiem poprowadzonego przez tereny jeszcze niezabudowane, - 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 zwalniających (przynajmniej w ich pobliżu), - ograniczenie przejazdu przez wieś pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5t.				
13	05.11.2020	Osoby fizyczne*	W związku z przedstawieniem do wglądu opracowanego w/w dokumentu przez gminę Czernica, wnioskuję, aby tereny w/w były przeznaczone wyłącznie pod zabudowę mieszkalną, a kubatura budynków nie powinna liczyć więcej niż 2 kondygnacje. Obecnie na terenach sąsiadujących znajduje się wyłącznie zabudowa jednorodzinna. Konsultacje z mieszkańcami wyraźnie potwierdzają, iż nasze 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 Czernica) miało na celu osiedlenie się w spokojnej mieszkalnej części wsi Gajkowa, z dala od zgiełku miasta i wszelkich usług. W przedstawionym projekcie widnieje zabudowa usługowa, czego sutkiem będzie m.in. spadek wartości nieruchomości, zwiększenie natężenia hałasu i związane z tym pogorszenie warunków życia działek. Wniosek zatem podyktowany jest interesem okolicznych mieszkańców i proszę o jego uwzględnienie oraz pisemną odpowiedź na mój wniosek.	674/2, 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	12P-U, 2ZL, 29MN-U, 58MN, 59MN, 60MN	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	- Przeznaczenie działek ewidencyjnych o nr: 32/10, 32/11, 32/7, 32/41, 32/42, 32/43, 32/44, 32/45 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostaje w sprzeczności ze SUIKZP Gminy Czernica, wskazującego w tym obszarze „Tereny z przewagą skoncentrowanej 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 nieprzekraczającym 49% działki budowlanej, wobec czego nie będzie ona mogła stanowić przeważającego przeznaczenia terenu. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenne obrębu Gajków, w tym intensywnego rozwoju w ostatnich dekadach, przeznaczenie omawianych terenów wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową byłoby niekorzystne dla rozwoju całej miejscowości. *-W ramach jednostki terenowej 29MN-U rozszerzono katalog wykluczeń funkcji w zabudowie usługowej, mogących generować uciążliwości dla mieszkańców sąsiadujących terenów w szczególności w zakresie hałasu, m. in. o obiekty związane z organizacją imprez, obiektów i lokali gastronomicznych oraz obiektów

							zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego.
14	05.11.2020	Osoby fizyczne*	Na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej uopizp (DZ.U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), która w sposób szczegółowy traktuje właściciele nieruchomości i zainteresowanych wykonaniem planu miejscowego, w tym artykuły 6 i 18 tej ustawy, jako mieszkańcy wsi Gajków, zamieszkali przy ulicy Janowickiej (posesja graniczy również z ulicą Wiśniową), w związku z „Obwieszczeniem Wójta Gminy Czernica o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko", składamy uwagi do w/w projektu: -nie ma uzasadnienia rozbudowa i poszerzenie drogi Janowickiej z uwagi na usprawnienie ruchu pomiędzy Czernicą a Wrocławiem. Na drodze nie ma żadnych korków ani zatorów. Jako użytkownicy tej drogi nie obserwujemy żadnych trudności z komunikacją na tej ulicy. - droga jest położona 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 przeniesie części ruchu w kierunku Wrocławia i Czernicy przez ulicę Janowicką. Oznacza to znacznie większy ruch na tej ulicy, hałas a przede wszystkim stanowi zagrożenie dla życia i zdrowia osób korzystających z infrastruktury przy tej ulicy, to jest w szczególności dzieci i młodzieży (w tym osoby niepełnosprawne) jak również obniży komfort życia osób mieszkających przy ulicy Janowickiej. - na zamieszkanie przy tej ulicy, z uwagi na spokój i ograniczony ruch zdecydowały się również osoby z dziećmi niepełnosprawnymi. Decyzja 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 graniczące z nią obszary Natura 2000. - nie ma żadnego uzasadnienia poszerzenie ulicy Wiśniowej, która jest „ślepą" uliczką dojazdową do kilku posesji. - wartość nieruchomości i działek w tym rejonie ulegnie znacznemu obniżeniu. - podkreślenia wymaga również fakt, że oddaliśmy już z naszej własności ziemię na drogę Wiśniową, około 250 metrów kwadratowych bez żadnej rekompensaty- Jest to dla nas ogromna strata materialna 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 (…BRAK CZĘŚCI UWAGI…) 2000 roku). Wokół nas nie było żadnych zabudowań. Można było na tamtym etapie to jest do około 2015/2016 roku wyznaczyć drogę (znacznie węższą niż przewidziana w obecnym projekcie) tak aby teraz nie zabierać ziemi osobom, które wybudowały domy, szczególnie że dzieje się to dopiero na przestrzeni ostatnich 3 lat. Ponieśliśmy ogromne koszty związane z budową ogrodzenia, niedawno zakupionej nowej bramy wjazdowej oraz zagospodarowania ogrodu. Często pojedyncze młode rośliny kosztują kilkaset złotych a te które mamy to jest rosnące 10-15 lat kosztują kilkakrotnie razy więcej. Koszty te zostały znacznie zwiększone w związku z rozpoczęciem robót związanych z podjazdem i ścieżkami na terenie posesji. Nie wyobrażam sobie, że z związku z rozbudową dróg zabrane byłyby tak ogromne ilości naszej ziemi w tym wjazdu na posesję oraz ogrodu i tym samym pozbawieni bylibyśmy możliwości korzystania z tego co było powodem przeniesienia się na wieś. Chcielibyśmy zauważyć, że uważamy, że projekt ten nadmiernie i nieproporcjonalnej 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 wnosimy o: - odstąpienie od planu poszerzenia i zmiany klasyfikacji aktualnie utwardzonej ulicy Janowickiej, -odstąpienie od planu poszerzenia i zmiany klasyfikacji drogi Wiśniowej, - ewentualne wprowadzenie we wsi dróg jednokierunkowych co tym bardziej pozwoli na utrzymanie obecnej szerokości dróg, - ewentualne wyznaczenia innego łącznika komunikacyjnego pomiędzy gminą Czernica a Wrocławiem poprowadzonego przez tereny jeszcze niezabudowane, - 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	obszar planu w całości	obszar planu w całości	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	- W zakresie klasy technicznej pozostawiono dotychczasową klasę lokalną, która wynika z SUIKPZ Gminy Czernica, a której przebieg wskazano dokładnie w ciągu ulicy Janowickiej. Droga te 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.

			zwalniających (przynajmniej w ich pobliżu), - ograniczenie przejazdu przez wieś pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5t.				
15	05.11.2020	Osoba fizyczna*	W związku z przedstawieniem do wglądu opracowanego w/w dokumentu przez gminę Czernica, wnioskuję, aby tereny w/w były przeznaczone wyłącznie pod zabudowę mieszkalną, a wysokość budynków nie powinna liczyć więcej niż 2 kondygnacje. Obecnie na terenach sąsiadujących znajduje się wyłącznie zabudowa jednorodzinna. Konsultacje z mieszkańcami wyraźnie potwierdzają, iż nasze 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 Czernica) miało na celu osiedlenie 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 działek. Jednocześnie wnioskuję o wydłużanie terminu wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a co za tym idzie o przesunięcie terminu składania uwag do tego projektu. Powiadomienie o spotkaniu nie było wystarczająco skuteczne i prawidłowe. Wielu mieszkańców nie miało wiedzy o terminie i myłącym miejscu spotkania: świetlicy w Kamieńcu Wrocławskim. Dowodzi temu również fakt, że nawet Sołtys Gajkowa, 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 podyktowany jest interesem okolicznych mieszkańców. Proszę o jego uwzględnienie oraz pisemną odpowiedź.	674/2, 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	12P-U, 2ZL, 29MN-U, 58MN, 59MN, 60MN	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	- Przeznaczenie działek ewidencyjnych o nr: 32/10, 32/11, 32/7, 32/41, 32/42, 32/43, 32/44, 32/45 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostaje w sprzeczności ze SUIKZP Gminy Czernica, wskazującego w tym obszarze „Tereny z przewagą skoncentrowanej 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 nieprzekraczającym 49% działki budowlanej, wobec czego nie będzie ona mogła stanowić przeważającego przeznaczenia terenu. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenne obrębu Gajków, w tym intensywnego rozwoju w ostatnich dekadach, przeznaczenie omawianych terenów wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową byłoby niekorzystne dla rozwoju całej miejscowości. *-W ramach jednostki terenowej 29MN-U rozszerzono katalog wykluczeń funkcji w zabudowie usługowej, mogących generować uciążliwości dla mieszkańców sąsiadujących terenów w szczególności w zakresie hałasu, m. in. o obiekty związane z organizacją imprez, obiektów i lokali gastronomicznych oraz obiektów zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego.
16	05.11.2020	Osoba fizyczna*	W związku z przedstawieniem do wglądu opracowanego w/w dokumentu przez gminę Czernica, wnioskuję, aby tereny w/w były przeznaczone wyłącznie pod zabudowę mieszkalną, a wysokość budynków nie powinna liczyć więcej niż 2 kondygnacje. Obecnie na terenach sąsiadujących znajduje się wyłącznie zabudowa jednorodzinna. Konsultacje z mieszkańcami wyraźnie potwierdzają, iż nasze 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 Czernica) miało na celu osiedlenie 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 działek. Jednocześnie wnioskuję o wydłużanie terminu wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a co za tym idzie o przesunięcie terminu składania uwag do tego projektu. Powiadomienie o spotkaniu nie było wystarczająco skuteczne i prawidłowe. Wielu mieszkańców nie miało wiedzy o terminie i myłącym miejscu spotkania: świetlicy w Kamieńcu Wrocławskim. Dowodzi temu również fakt, że nawet Sołtys Gajkowa, 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 podyktowany jest interesem okolicznych mieszkańców. Proszę o jego uwzględnienie oraz pisemną odpowiedź.	674/2, 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	12P-U, 2ZL, 29MN-U, 58MN, 59MN, 60MN	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	- Przeznaczenie działek ewidencyjnych o nr: 32/10, 32/11, 32/7, 32/41, 32/42, 32/43, 32/44, 32/45 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną pozostaje w sprzeczności ze SUIKZP Gminy Czernica, wskazującego w tym obszarze „Tereny z przewagą skoncentrowanej 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 nieprzekraczającym 49% działki budowlanej, wobec czego nie będzie ona mogła stanowić przeważającego przeznaczenia terenu. Biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenne obrębu Gajków, w tym intensywnego rozwoju w ostatnich dekadach, przeznaczenie omawianych terenów wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową byłoby niekorzystne dla rozwoju całej miejscowości. *-W ramach jednostki terenowej 29MN-U rozszerzono katalog wykluczeń funkcji w zabudowie usługowej, mogących generować uciążliwości dla

							mieszkańców sąsiadujących terenów w szczególności w zakresie hałasu, m. in. o obiekty związane z organizacją imprez, obiektów i lokali gastronomicznych oraz obiektów zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego.
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. Wymieniony teren to grunty klasy IVb, V i VI posadowione obok terenów o podobnym przeznaczeniu i w znacznym oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej.	31/1	1R, 1ZL	Nieuwzględniona	Wnioskowana zmiana przeznaczenia gruntów jest niezgodna z zapisami SUIKPZ Gminy Czernica, wskazującego na omawianej działce tereny rolnicze oraz tereny leśne.
18	05.11.2020	Osoba fizyczna*	W związku z wydanym w dniu 22 września 2020 r. Obwieszczeniem Wójta Gminy Czernica o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, gmina Czernica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz informacją, że można do dnia 05.11.2020 r. składać uwagi do miejscowego planu zagospodarowania składam następujące uwagi: 1. Z załącznika nr 1 do projektu planu wynika, że cały pas terenu leżący wzdłuż jednego z brzegów kanału Odry zaliczony został do strefy MNU, co zgodnie z wyjaśnieniami planu oznacza teren zabudowy jednorodzinnej lub usługowej. Umiejscowienie w zasadzie w bezpośrednim położeniu z kanałem Odry terenów, na których można prowadzić działalność usługową jest nieprawidłowe. Teren ten powinien stać się terenem jedynie zabudowy jednorodzinnej i oznakowany symbolem MN. Dotyczy to terenów w projekcie planu określonych: 3MNU, 8MNU, 9MŃU, 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 położeniu kanału. Odry mają znajdować się tereny usługowe, podczas gdy powinny one znajdować się w części północnej wsi Gajków, a tereny te jako tereny zielone powinny być przeznaczone jedynie pod zabudowę jednorodzinną 2. W związku z uwagą 1 wskazuję również, że brak jest w projekcie jakiegokolwiek jasnego 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 wyczytać można, że jest to wszelka działalność usługowa poza wielkokokubaturowymi obiektami handlowymi, obiektami handlu hurtowego, obiektami związanymi z dystrybucją paliw, punktami do zbierania, przeładunku lub unieszkodliwiania odpadów, obiektami związanymi sprzedażą, wynajmem i naprawą pojazdów samochodowych, myjni samochodowych, strzelnic. 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 znaczny sposób mogą oddziaływać na środowisko, mogą w sposób potencjalny oddziaływać na środowisko. Jeśli teren ma być przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną to nie powinien jednocześnie być terenem przeznaczonym pod działalność usługową, prowadzoną poza 7 wyjątkami określonymi w projekcie planu, bez jakichkolwiek ograniczeń. Z wyżej wymienionego rozporządzenia wynika, że np. przetwórstwo chemiczne, brykietowanie węgla kamiennego, brunatnego, parki rozrywki, punkty zbierania/przeładunku 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 nic powinna być dopuszczona tego typu działalność. Inny przykład to stacja obsługi lub remontowa sprzętu 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 kazuistycznego wyszczególnienia jedynie 7 rodzajów działalności usługowej wyłączonej spod możliwości jej prowadzenia, w sytuacji, kiedy możliwe jest określenie tej okoliczności w sposób opisowy. 3. Zastrzeżenia budzi ustalanie 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 bezzasadnie 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	obszar planu w całości	obszar planu w całości	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Ad 1 Lokalizacja na omawianym obszarze zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i zabudowy usługowej wynika z ustaleń SUIKZP Gminy Czernica wskazującego na omawianych obszarach „Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą – MU" oraz z istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych obrębu. Mając na uwadze potencjalne uciążliwości, jakie niesie za sobą działalność usługowa w projekcie planu wprowadzono dodatkowe ograniczenia co do zabudowy usługowej. Ponadto wskazać należy, iż w zakresie przeciwdziałania negatywnemu oddziaływaniu na środowisko projekt planu zakazuje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które wyłączają z możliwości realizacji działalności i inwestycje najbardziej uciążliwe dla zdrowia i życia ludzi, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ad 4 Wprowadzone 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 scalania 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. Ad 5 Wydzielenie terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 5R, 6R, 7R, 8R, 9R wynika z ustaleń SUIZKP Gminy Czernica, wskazującego pas terenów przeznaczonych pod działalność rolniczą na południe od terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

			wielkości zabudowy jest to ustalone „%" tak i też powinno być w tym przypadku. Wyobrazić bowiem sobie można szerokość działki to 40 m, a szerokość zabudowy może, wynieść jedynie 18 m - jest to niczym nieuzasadnione ograniczenie, wygląd takiego budynku też nie jest wkomponowany właściwie w otoczenie. 4. Zastrzeżenia budzi minimalna powierzchnia 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 powierzchni - a taka sytuacja nic 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, ażeby dla tych terenów ustalać je jako tereny rolnicze, w szczególności, że przylegają one bezpośrednio do terenów określonych jako MN-U, a więc terenu zabudowy jednorodzinnej usługowej. Ze strony https:/mapy.gcoportal.gov.nl/imap/lmig_2.html?cpman=gp0 wynika, że tereny te stanowią jedną geodezyjną działkę np. działka nr 476, 477,479,480/1, 482, 485, 487/9, 487/10 i według projektu plan w części są terenami MN-U, w części terenami R - jest to niezrozumiale, 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 składałam wniosek wcześniej terenami MN bez możliwości prowadzenia na nich działalności usługowej				
19	12.10.2020	Osoba fizyczna*	Niejasne zapisy zastosowane w projekcie planu dotyczący „strefy przemysłowej" we wsi. Należy dodać zapisy, aby zabezpieczyć w planie niemożliwość wprowadzenia niebezpiecznych podmiotów do strefy przemysłowej. Należy rozszerzyć zapisy w tym zakresie, by ochronić mieszkańców, przyrodę, wieś Gajków. Teren 2U nie ma zapisanych w tekście planu wyłączeń w przeciwieństwie do terenu 3U. Czy uciążliwość tych terenów zatrzyma się na granicy drogi w sąsiedztwie z zabudową mieszkaniową? Należy zatem ograniczyć zapisy również dla terenu 2U, dodać pas terenu izolacyjnego od terenów uciążliwych. Dodać zapisy odnośnie uniemożliwienia składowania odpadów na tych terenach.	obszar planu w całości	obszar planu w całości	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Nie uwzględniono w zakresie dotyczącym wprowadzenia pasu terenu izolacyjnego od zabudowy mieszkaniowej.
20	12.10.2020	Osoba fizyczna*	Usunięcie strefy przemysłowej ze wsi Gajków, zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania dla obszaru Gajkowa. Mieszkańcy nie chcą przemysłu, nie ma strefy ochronnej z przemysłem, prócz drogi, która wg mieszkańców jest niewielką strefą ochronną (dodać pas terenu izolacyjnego od terenów uciążliwych).	obszar planu w całości	obszar planu w całości	Nieuwzględniona	Wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej wynikają z zapisów SUIKZP Gminy Czernica. Brak jest wobec powyższego możliwości wprowadzenia innych funkcji niż wprowadzone zostały w projekcie planu miejscowego.
21	12.10.2020	Osoba fizyczna*	Na rysunku planu nie wprowadzać bezwzględnego poszerzania dróg na terenach MNU (od Odry), dać wolną rękę mieszkańcom, że na własną odpowiedzialność i potrzebą będą dokonywać takiego poszerzenia.	obszar planu w całości	obszar planu w całości	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	W przypadku dróg wewnętrznych, nie będących drogami publicznymi pozostawiono 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 wiąże się z ograniczeniem własności, ani ingerencją w nieruchomość. Pozostawienie drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z projektem planu stanowić będzie rezerwę terenową pod ewentualną przyszłą jej modernizację 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 imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czernica w zakresie uwag nieuwzględnionych	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
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 posadzonych tam sosen nie możemy uważać za las. Sosny rozsiały się, tworząc na nieużytkach ewentualną namiastkę 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 5KDD. Droga w tym miejscu nie ma żadnego uzasadnienia. Z przeprowadzonych sąsiedzkich rozmów nikt nie widzi jej najmniejszego sensu. Nigdy nie wyrażę zgody na rozdzielenie działki 262/6 (proszę zajrzeć do najnowszych planów w Powiecie, tam figuruje działka 262/6) na dwie części. Historycznie, na wspomnianej działce, przed wojną stał młyn (wiatrak), teraz ktoś nierozsądnie zaprojektował tam drogę! Po gruzach zabytku, którego co prawda już nie ma, ale pamięć i świadomość po nim wśród mieszkańców Gajkowa wciąż jest żywa (ulica Młyńska stąd zawdzięcza swoją nazwę). Bezcelowa droga 5KDD projektowana jest po niewielkich wzniesieniach. Jak wszyscy wiemy hałas bardziej niesie, gdy jego źródło jest wyżej. Na przebiegu drogi po pagórkach ucierpi pół wsi. Kategorycznie na to się nie zgadzam. Po co gminie tyle dróg? Mieszkańcy akurat w tym miejscu nie widzą 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 piaskarki, żadnego pługa odśnieżającego drogę. Śmiem twierdzić, że z nową drogą będzie tak samo. Gmina na siłę wybuduje a później drodzy mieszkańcy radźcie sobie sami.	działka ewid. nr 262/6	ZL (teren lasu), MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), KDD (teren drogi dojazdowej), KPJ (teren ciągu pieszo-jezdnego)	Nieuwzględniona	Ad 1. Ze względu na istniejący w granicach nieruchomości, o której mowa w uwadze zgodnie z ewidencją gruntów i budynków użytek leśny brak jest możliwości dopuszczenia funkcji mieszkaniowej na wnioskowanej części działki. Ad. 2. Droga dojazdowa 5KDD stanowi kluczowy element zaplanowanego na terenie wsi Gajków układu komunikacyjnego, składającego się z dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych, zapewniających komunikację między poszczególnymi terenami miejscowości oraz dróg wewnętrznych. W toku analizy i projektowania tego układu wzięto pod uwagę w szczególności sieć dróg istniejących, strukturę własnościową istniejące zjazdy i skrzyżowania, przepisy dot. projektowania dróg, a także koszty związane z wykupem nieruchomości pod realizację dróg oraz ich wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Mając na uwadze powyższe, przebieg drogi 5KDD 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 uopizp (DZ.U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami), która w sposób szczegółowy traktuje właścicieli nieruchomości i zainteresowanych wykonaniem planu miejscowego, w tym artykuły 6 i 18 tej ustawy, jako mieszkańcy wsi Gajków, zamieszkali przy ulicy Janowickiej (posesja graniczy również z ulicą Wiśniową), w związku ze zmienionym 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 całkowicie tylko kosztem terenu działki to znaczy 433/6 oraz ma być zabrany trójkąt zjazdowy na ulicę Wiśniową z tej samej działki. Jesteśmy mieszkańcami Gajkowa już od 21 lat. Do zeszłego roku naprzeciwko naszego domu cały teren był niezabudowany. Po przeciwnej 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 nadal pusta. W trakcie dyskusji, która odbyła się 3 marca 2021 roku, podaliście Państwo jako zasadę wybierania działek, przez które będzie prowadziła droga, kierowanie się poziomem zagospodarowania działek i tym samym	działka ewid. nr 433/6	MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), KLD (teren drogi lokalnej)	Nieuwzględniona	Droga 7KDL jest istotnym 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. Poszerzono ją o niezbędne minimum do szerokości 8 metrów, która daje szansę na jej realizację w minimalnym i tak zakresie

			kosztami 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 płotu ani bramy wjazdowej (zdjęcie nr 5), trwa na niej dopiero budowa domu, wysoce niezrozumiałym, nieefektywnym i zdecydowanie bardziej kosztownym jest rozwiązanie zaproponowane w Planie. Na posesji numer 433/6: - jest ogrodzenie (zdjęcie nr 1) - niedawno zakupiona nowa automatyczna brama wjazdowa (wcześniej była ręcznie otwierana) (zdjęcie nr 2) za którą zapłaciliśmy ca. 14.000 zł. - w linii płotu zagospodarowany ogród z kilkunastoletnimi roślinami, gdzie często pojedyncze młode rośliny kosztują kilkaset złotych a te które mamy to jest rosnące 10-15 lat kosztują kilkakrotnie razy więcej (zdjęcie nr 3) - rozpoczęliśmy prace związane z podjazdem i ścieżkami na terenie posesji (musieliśmy się wstrzymać w związku z utwardzeniem drogi, umowa z wykonawcą ustalona była na zeszły rok, ale utwardzenie drogi wiązało się z jej podniesieniem i musieliśmy przełożyć termin realizacji), koszt około 40.000 zł. - znajduje się zbiornik na wodę deszczową o pojemności 9 m3 Biorąc pod uwagę argument ekonomiczny poprowadzenie drogi przez działki 471 i 472 daje niewspółmiernie niższe koszty odszkodowawcze niż w przypadku działki 433/6. Z naszej jednak perspektywy znacznie ważniejsze są aspekty socjalne i moralne, to znaczy: - 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 jedna 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 daleko idącą niesprawiedliwością, znacznie również obniży wartość szacunkową naszej działki, - osoby, które kupowały działki naprzeciwko nas wiedziały jaka jest szerokość drogi czego my nie byliśmy 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 trójkąt zjazdowy do ulicy Wiśniowej. W sytuacji pozytywnego rozpatrzenia tego pisma zrzekniemy się odszkodowania za tę powierzchnię od Gminy Czernica. Wszystkie powyższe argumenty stanowią o tym, że decyzja o odebraniu nam części działki jest niezgodna z rachunkiem ekonomicznym i zasadami współżycia społecznego. Przemawia za tym również zwykła przyzwoitość, która nie pozwala na to, aby jedna rodzina była wciąż narażana na ponoszenie kosztów modernizacji wsi. W przypadku pozostawienia decyzji o zabraniu nam części działki skierujemy sprawę do wszystkich możliwych instancji odwoławczych, ponieważ zaproponowane rozwiązanie jest niezrozumiałe, nieefektywne i bardzo nas krzywdzące. Poruszymy również z pewnością temat narażenia Gminy na straty finansowe związane z niegospodarnością i brakiem kierowania się zasadami współżycia społecznego. Mamy jednak ogromną nadzieję, że weźmiecie Państwo pod uwagę wyżej wymienione argumenty, które bezsprzecznie nakazują zmianę położenia 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.				
3	15.03.2021	Osoba fizyczna*	Wniosek: 1) Ustanowienie służebności drogi koniecznej dla nieruchomości w Gajkowie, ul. Polna 22 (działka nr 440/1), od ul. Polnej.	obszar planu w całości	-	Nieuwzględniona	Uwaga nie dotyczy zagadnień regulowanych przez mpzp.

			2) Anulowanie wydanej przez Urząd Gminy w Czernicy decyzji w sprawie podziału działki 440 (z dnia 3-12-201). 3) Anulowanie wydanych warunków zabudowy Nr (6/220 z dnia 30.10.2020).				
4	19.03.2021	Osoby fizyczne *	My niżej podpisani (imiona i nazwiska osób fizycznych*) nie zgadzamy się na poszerzenie drogi Akacjowej (działki numer 58) kosztem naszej działki (numer 55). Wzdłuż drogi Akacjowej przebiega rów melioracyjny który ma powyżej 4 m szerokości i poszerzenie drogi może odbyć się poprzez rów.	działki ewid. nr 55, 58	MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), KPJ (teren ciągu pieszo-jezdnego)	Nieuwzględniona	Ciąg pieszo-jezdny 14KPJ stanowi niezbędny element zaplanowanego układu komunikacyjnego i jest konieczny do prawidłowej obsługi wszystkich otaczających nieruchomości. Uwzględnienie przebiegu tej drogi przez wskazaną w uwadze działkę (pas terenu o szerokości ca. 4 m) stanowi optymalne rozwiązanie, zarówno pod względem geometrii drogi, jak i innych technicznych kwestii związanych z jej realizacją.
5	23.03.2021*	Osoba fizyczna*	Niniejszym wnoszę o zmianę kwalifikacji części działki nr 262/6 (0,28 ha) z Ls na Mn. Historycznie nigdy w tym miejscu i w całej okolicy nie było lasów. Kilkadziesiąt sosen na użytkach rolnych ornych najniższej klasy VI posadził około 25 lat temu mój ojciec, ponieważ nawet uprawa żyta w tym miejscu nie miała najmniejszego sensu. Nie wiem skąd wzięła się klasyfikacja tego gruntu jako Ls, nikt z rodziny tego nie zgłaszał. Dopytywałem w nadzorze nad lasami w Dziuplinie oraz w Dyrekcji Lasów we Wrocławiu - nie mają przeciwwskazań, aby przekształcić tak małą enklawę leśną na np. na działkę mieszkaniową. Istnienie lasu w tym miejscu jest zagrożeniem pożarowym dla okolicznych domów. Od gminnego domu socjalnego pierwsze drzewa znajdują się zaledwie 8-10 metrów, od domu mojej siostry przy ulicy Młyńskiej jest to zaledwie 3-5 metrów! W razie pożaru minimum oba te budynki nie mają szans ocaleć, a w pobliżu znajdują się również inne. Wilgotność ściółki w takim sosnowym lesie latem spada do zera! A cień lasku w lecie przyciąga amatorów spożywania alkoholu i niestety palenia papierosów. Śladem po bytności w/w ludzi są duże ilości butelek, puszek, petów. W innym zagajniku w Gajkowie, kilkanaście lat temu mieliśmy już pożary... Drzewa na oznaczonym gruncie Ls nie są w dobrej kondycji. Przedłużające się latem susze spowodowały, że sporo z nich jest uschniętych, a gwałtowne wiatry i burze większość z nich poprzechylało. Mam nawet zgodę leśnika z Dziupliny, który ma nadzór nad lasami prywatnymi, na wycinkę tych niepełnowartościowych drzew, ale ich nie wyciąłem, ponieważ niewiele by zostało. Lepiej to zrobić kompleksowo. Ponadto przypominam, że zgodnie z art. 3 ustawy o lasach, lasem jest grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - lub częściowo jej pozbawionym: a) przeznaczony do produkcji leśnej lub b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo c) wpisany do rejestru zabytków. W świetle powyższej ustawy, lasem nie jest każdy teren zadrzewiony, ale teren o powierzchni co najmniej 0,10 ha pokryty roślinnością leśną z krzewami i runem leśnym oraz co do zasady przeznaczony do produkcji leśnej. Nie prowadzę i nie zamierzam prowadzić produkcji leśnej! W tym „lesie" nie ma też krzewów ani runa leśnego. Grunt nie jest oczywiście rezerwatem ani nie jest wpisany do rejestru zabytków. Zapraszam na wizję tego terenu. Opisywany grunt nie przylega do żadnych innych obszarów leśnych, jest bardzo słabej jakości proszę zatem o zmianę jego przeznaczenia j.w. Dla opisywanego terenu nie ma uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania terenu, nie ma więc przeszkód formalnych w dokonaniu wnioskowanej zmiany.	działka ewid. nr 262/6	ZL (teren lasu), MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), KDD (teren drogi dojazdowej), KPJ (teren ciągu pieszo-jezdnego)	Nieuwzględniona	Ad 1. Ze względu na istniejący w granicach nieruchomości, o której owa w uwadze zgodnie z ewidencją gruntów i budynków użytek leśny w brak jest możliwości dopuszczenia funkcji mieszkaniowej na wnioskowanej części działki. Ad. 2. Droga dojazdowa 5KDD stanowi kluczowy element zaplanowanego na terenie wsi Gajków układu komunikacyjnego, składającego się z dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych, zapewniających komunikację między poszczególnymi terenami miejscowości oraz dróg wewnętrznych. W toku analizy i projektowania tego układu wzięto pod uwagę w szczególności sieć dróg istniejących, strukturę własnościową istniejące zjazdy i skrzyżowania, przepisy dot. projektowania dróg, a także koszty związane z wykupem nieruchomości pod realizację dróg oraz ich wyposażeniem dróg w infrastrukturę techniczną. Mając na uwadze powyższe, przebieg drogi 5KDD stanowi rozwiązanie optymalne, pozwalające na możliwie najlepsze funkcjonowanie układu komunikacyjnego tej części miejscowości
6	24.03.2021	Osoby fizyczne *	Niniejszym pismem jako współwłaściciele działki nr 310, TERYT 022301_2, obręb 0005 ujętej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wsi Gajków, Gmina Czernica wnosimy o zmianę przeznaczenia zagospodarowania działki z MN „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" na MN-U „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej". Wniosek argumentujemy lokalizacją nieruchomości gruntowej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 455 oraz sąsiedztwem przylegających terenów uwzględnionych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako teren MN-U „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej „oraz P-U „teren zabudowy produkcyjnej, składowej i	działka ewid. nr 310	MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), KDD (teren drogi dojazdowej)	Nieuwzględniona	Ze względu na brak wskazań do rozszerzenia funkcji mieszkaniowej o funkcję usługową nie wprowadzono wnioskowanego przeznaczenia. Obowiązujące studium wskazuje dla tych obszarów (w tym dla działki wymienionej w uwadze) tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej, gdzie dopuścić można usługi wyłącznie w ograniczonym zakresie. W ramach terenów mieszkaniowych wzdłuż ul. Wrocławskiej zabudowę usługową usankcjonowano wyłącznie na terenach, na których prowadzona jest

			magazynowej lub usługowej".				działalność gospodarcza, bądź taka działalność wynika z wydanych pozwoleń na budowę obiektów, związanych z prowadzeniem działalności gospodarczych. Ponadto zgodnie z definicją budynku mieszkaniowego jednorodzinnego wynikającą z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane dopuszczalne jest lokalizowanie lokalu użytkowego w ramach budynku, jeśli jego powierzchnia nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku. Istotnym jest również fakt, że tyły przedmiotowej działki sąsiadują bezpośrednio z tyłami istniejących działek przeznaczonych w projekcie planu miejscowego wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
7	25.03.2021	Osoba fizyczna*	UWAGI/SPRZECIW: ul. Warsztatowa, działki 32/37, 32/38, 32/41, 32/6, 32/7 Po zapoznaniu się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, wnoszę ponownie o usunięcie z projektu przewidywanego zalesienia tego terenu. Swój sprzeciw wyraziłam m.in. przy próbie zalesienia w poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego i wówczas odstąpiono od tego pomysłu, w rażący sposób naruszającego prawo własności i dysponowania gruntami przeznaczonymi obecnie pod działalność rolniczą (uprawa) oraz inwestycje budowlane. Planowana jest rekultywacja terenu i przeznaczenie jego dużej części pod uprawy ekologiczne.	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)	Nieuwzględniona	Ze względu na przeznaczenia terenów, wskazane w obowiązującym SUIKZP Gminy Czernica brak jest podstaw do zmiany przeznaczenia terenów lasów (ZL) na tereny rolne. Zaplanowany w studium pas zieleni leśnej stanowi perspektywiczny kierunek zagospodarowania, w oparciu o który w przyszłości możliwe będzie zalesienie terenu, a w efekcie rozszerzenie istniejącego zielonego, leśnego klinu w centralnej części gminy. Niemniej jednak, biorąc pod uwagę istniejące użytkowanie rolnicze i fakt występowania na omawianych terenach gruntów rolnych nie wyklucza się możliwości dalszego użytkowania terenu w funkcji rolniczej.
8	25.03.2021	Osoba fizyczna*	UWAGI/SPRZECIW: ul. JESIONOWA, działki 251/1, 251/2, 251/3 Po zapoznaniu się z wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków, wnoszę ponownie o usunięcie z projektu drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 33KDW. Optymalny dostęp do działek jest możliwy z działki 252 (1KPR - ul. Jesionowa) i 260/4 (2KPR - ul. Klonowa), a skoro ich parametry nie pozwalają na umożliwienie obsługi komunikacyjnej terenów mieszkaniowych - wnoszę o zmianę tych parametrów, tak aby droga KPR1 i KPR2 umożliwiała taką obsługę, zamiast tworzenia nowej drogi wewnętrznej 33KDW kosztem terenów będących moją własnością. Kwestią stanowiącą problem jest wykup. Gmina planując drogę, nie ustaliła warunków wykupu oraz ścisłego terminu takiej transakcji. Oznacza to bezpłatną rezerwację terenu, na czas nieokreślony – ze szkodą dla właściciela, któremu odbiera się prawo do stanowienia o swojej własności. Drugą kwestią, która ogranicza to prawo jest możliwość dokonania podziału terenu zgodnie z zapotrzebowaniem rynku nieruchomości. Droga dzieli teren na działki, które nie mogą już w żaden sposób zostać podzielone na mniejsze, ponieważ gmina ustaliła minimalną powierzchnię terenu pod zabudowę jednorodzinną na poziomie 1000 m^2. Zgłaszam wobec powyższego sprzeciw i wnoszę o odstąpienia od wytyczenia drogi 33KDW lub wcześniejsze ustalenie zasad ewentualnego wykupu, jego ścisłego terminu, możliwości podziału terenu na działki o powierzchni mniejszej niż 1000 m^2.	działki ewid. nr 251/1, 251/2, 251/3	MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), KDW (teren drogi wewnętrznej)	Nieuwzględniona	Droga wewnętrzna 31KDW (przecinająca wskazane w uwadze działki) stanowi najbardziej uzasadnione i optymalne rozwiązanie w zakresie zapewnienia dojazdu do terenów mieszkaniowych w tej części wsi. Wytyczenie układu drogowego na terenie miejscowości Gajków poprzedzone zostało wnikliwymi 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 wykupem nieruchomości, realizacji bądź modernizacji dróg wraz z infrastrukturą techniczną, istniejące zainwestowanie oraz powiązanie dróg z zewnętrznym układem drogowym i ich geometrię. W związku z powyższym zaproponowana nowa droga wewnętrzna 31KDW stanowić będzie kontynuację drogi dojazdowej 21KDD i zapewniać będzie prawidłową obsługę wszystkich przylegających do niej nieruchomości. Ponadto nie przewiduje się możliwości obsługi komunikacyjnej wyłącznie z działki nr 252, wchodzącej w skald ciągi pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem 1KPR ze względu na: - niepożądaną podwójną obsługę terenów mieszkaniowych, oznaczonych symbolem 27MN, - strukturę własnościową i geometrię działek nie pozwalające na wykształcenie na tych terenach prawidłowego układu dróg (zwłaszcza pod kątem szerokości dróg), - konieczność przeprojektowania układu komunikacyjnego zapewniającego dostęp do pozostałych terenów mieszkaniowych, co wiązałoby się ze zwiększonymi kosztami realizacji dróg i powstaniem nieoptymalnego

							układu dróg z utrudniony dojazdem do części działek. Wprowadzone w uchwale minimalne wielkości nowo wydzielonych działek (tj. 800 m^2 dla zabudowy bliźniaczej i 1000 m^2 dla zabudowy wolno stojącej wynikają wprost z zapisów SUIKZP Gminy. Nie ma zatem możliwości ustalenia minimalnych powierzchni działek na poziomie mniejszym niż ustalony ściśle w studium. Ustalenie zasad oraz wykupu nieruchomości nie należą do ustaleń regulowanych przez plan miejscowy.
9	29.03.2021	P.H.U.P Import-Eksport „AOOL" Sp. z o.o.,	Szanowni Państwo spółka AOOL kieruje swój sprzeciw co do zatwierdzenia Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Gajków oraz wnioskuje o skuteczną zmianę zapisów dotyczących działek będących własnością przedsiębiorstwa. Poniżej 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 zakazu konkurencji względem firmy TESCO Polska. Prosimy o weryfikację przedstawionych poniżej opisów. 1 - NIEUZASADNIONA 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. Na podstawie przedstawionych dokumentów: 1.) DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY NR 257/05 7. dnia 2006-04-10 2.) DECYZJA 50/07 z dnia 2007-03-12 zmieniająca parametry Decyzji numer 257/05 3.) POSTANOWIENIE nr 51/07 z dnia 17-05-2007 4.) DECYZJA UG 7430/56/07 z dnia 19.06.2007 stwierdzamy nieważność projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania wsi Gajków, gdyż doszło do istotnego naruszenia zasad oraz trybu jego sporządzania. Uważamy, że zapisy widniejące w obecnym projekcie MPZP są wynikową błędów popełnionych na etapie podejmowania uchwały Nr XXXVIII/356/2006 z dnia 26 października 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gajków i stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Informujemy, że dokument ten nie przedstawił właściwego zagospodarowania przestrzennego, które obrazowałoby nasze dotychczasowe działania. Nie uwzględniono też decyzji dotyczącej warunków zabudowy, którą 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 zasięgiem obejmowały akty prawodawcze powszechnie obowiązujące, normujące gospodarowanie terenami, czyli w szczególności te. Które określają przeznaczenie terenu oraz sposób korzystania z nieruchomości. Oznacza to, że już wtedy przewidywano przeznaczenie 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 rozpatrzenie przeznaczenia terenu określonego we wniosku petenta. Pytamy zatem: Dlaczego na opisywane działki wprowadzono usługi zamiast zabudowy mieszkalnej? Dlaczego w sposób jednostronny zaopiniowano zmiany nieadekwatne do realizowanych założeń? Dlaczego, tak istotne zmiany wykonywano bez wiedzy właściciela gruntu? Na koniec przypominamy, iż nieruchomość zakupiliśmy w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej, a nie usługowej. 2- TESCO Polska Poniżej przedstawiam cytat z Aktu Notarialnego Repertorium A nr 6303/2011 z treści którego wynika, że spółka AOOL zobligowała się do zakazu konkurencji względem firmy TESCO Polska. Zaznaczam, że akceptacja zapisu nastąpiła dlatego, że obecne decyzje nie stanowiły kolizji z zapisami umowy sprzedaży. Niestety dziś stanowi to olbrzymim problemem, który bez Państwa pomocy doprowadzi nas do skutecznego wyeliminowania atrakcyjności niniejszego terenu. Akt Notarialny Repertorium A nr 6303/2011 w zgodzie z zapisem widniejącym w § 4 punkt 4.1 litera f spółka AOOL zobowiązała się do:	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)	Nieuwzględniona	Nieuwzględnienie uwagi wynika z braku możliwości zmiany w projekcie planu miejscowego wyłożonym do publicznego wglądu przeznaczenia terenu zabudowy usługowej (U) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (MN-U) ze względu na zapisy SUIKZP Gminy Czernica, wskazujące na możliwość realizacji na tych terenach wyłącznie przeznaczenia usługowego. Jednakże, respektując ustalenia wydanych decyzji o warunkach zabudowy wyłączono 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 dojazdem), co skutkować będzie brakiem wprowadzenia na mocy ustaleń planu miejscowego wykluczenia w zakresie funkcji mieszkaniowej.

			„nieudostępniania pod żadnym tytułem prawnym ani bez takiego tytułu żadnej części Nieruchomości lub jakiejkolwiek części innej nieruchomości, do której tytuł prawny przysługuje lub będzie przysługiwał Sprzedającemu, jego wspólnikowi lub jakiemukolwiek 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 m^2 w Gminie Czernica z wyłączeniem istniejącego obiektu na działce 36/29", a w ślad za tym stosownie do § 5 punkt 5.4 spółka AOOL zobowiązała się do: .. Strony postanawiają, że w przypadku naruszenia przez Sprzedającego lub inną wskazaną tam osobę, zakazu 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, wskazanego w niniejszym ustępie, wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami egzekucji. Dariusz Krzywda działający w imieniu Sprzedającego poddaje reprezentowaną przez siebie spółkę egzekucji z całego jej majątku w trybie art. 777 paragraf 1 pkt 5/kodeksu 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, pomimo upływu dodatkowego wyznaczonego mu przez Kupującego terminu na zaspokojenie roszczeń Kupującego, nie dokona zapłaty." Szanowni Państwo począwszy 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 pozyskiwaniem odpowiednich decyzji, projektem podziału, zatwierdzeniem podziału, wykonaniem zmian w Księgach Wieczystych oraz poniesionymi kosztami doprowadziły nas do osiągnięcia I etapu. W związku z powyższym wnioskujemy o niedopuszczenie do zatwierdzenia projektu MPZP, który uniemożliwi nam realizację dotychczasowych planów i co gorsza będzie niezgodny z zatwierdzonym podziałem działek. Panie Wójcie chcąc osiągnąć kompromis oraz zadowolenie dwóch stron składam propozycję uwidocznioną w załączniku do niniejszego pisma. Propozycja dotyczy podziału nieruchomości na dwie odrębne strefy Strefa pierwsza znajdująca się za marketem TESCO, która dotyczyłaby zabudowy mieszkaniowej oraz strefa druga znajdująca się za stacją paliw, która w pozostałaby zabudową usługową. Proszę o akceptację wnioskowanych zmian.				
10	29.03.2021	Osoba fizyczna*	Działając na podstawie m.in. 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 kwestionowanie ustaleń przyjętych w projekcie planu miejscowego dla miejscowości Gajków, wnoszę co następuje: W odniesieniu do terenów usługowych wykluczeniem objęto m.in. zbieranie, przeładunek i unieszkodliwianie odpadów, pomijając zupełnie ich przetwarzanie, które wiązać się może ze znaczącą uciążliwością akustyczną jak i odorową. Jednocześnie w odniesieniu do terenu oznaczonego w mpzp jako 1U, zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie stacji paliw, proponowany w §21 projektu planu zapis dotyczący działalności dopuszczalnych umożliwia 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. 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 wyczuwalności tych substancji odorowych w powietrzu. Natomiast dopuszczalność realizacji inwestycji uciążliwych akustycznie może doprowadzić przekraczania dopuszczalnych norm na terenach zabudowy mieszkaniowej, zwłaszcza w porze nocy.	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)	Nieuwzględniona	W ramach rozpatrzenia uwag z pierwszego wyłożenia podjęto decyzję o wyłączeniu części funkcji, mogących w negatywny sposób oddziaływać na środowisko oraz jakość 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 potencjalnym przetwarzaniem odpadów. W odniesieniu do części uwagi dotyczącej wnioskowanego ograniczenia działalności generujących uciążliwości odorowej należ zauważyć, 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 związanych z uciążliwością odorową" jest tym samym niejednoznaczny i nieweryfikowalny na podstawie obecnych regulacji prawnych i tym samym nie powinien znaleźć się w akcie prawa miejscowego.

			Powyższe stoi w sprzeczności z zapisami pkt 6 i 10.2. prognozy oddziaływania projektu planu na środowisko, ponieważ zapisy projektu planu nie gwarantują w tym zakresie, że warunki i jakość życia mieszkańców na obszarze opracowania i jego sąsiedztwie nie ulegną zmianie, planowane w projekcie planu przeznaczenia terenów może generować znaczące oddziaływania na środowisko, a zawarte w planie miejscowym zapisy nie ograniczą w pełni możliwości ponadnormatywnego oddziaływania związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej na tych terenach. Reasumując wnioskuję o wyłączenie dla terenu 1U możliwości realizacji ww. działalności związanych z uciążliwością odorową, akustyczną oraz włączenie tego terenu pod zakaz, dotyczący realizacji przedsięwzięć mogących znacząco, bądź potencjalnie znacząco na środowisko, o którym mowa w §6 pkt 7 projektu planu.				
11	29.03.2021	Osoby fizyczne*	W związku z uchwalaniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Gajków zwracamy) uwzględnienie następujących uwag. Jako właściciele oraz sąsiedzi działek o nr 249/1, 249/2, 249/3, 250/2,251/1, 251/2, 251/3 AM-1 obręb Gajków, oznaczonych w projekcie MPZP jako 16MN oraz 22 MN nie zgadzamy się, aby przez w/w nieruchomości przechodziła droga oznaczona jako 31KDW. Pomysł taki nie był z Nami konsultowany a jego realizacja nie jest dla Nas jasna. Nie wiemy na jakich zasadach, po jakich stawkach i w jakim czasie Gmina Czernica odkupiłaby pas nieruchomości od Nas na w/w drogę. Powyższe nieruchomości mają dostęp do ul. Jesionowej, która jako droga gminna niestety jest zaniedbana. Ponadto (wg Naszej wiedzy) projekt MPZP nie jest zgodny z obecnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica - nr XVIII/185/2020 z dnia 9 września 2020 r.	działki ewid. nr 249/1, 249/2, 249/3, 250/2,251/1, 251/2, 251/3	MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), KDW (teren drogi wewnętrznej)	Nieuwzględniona	Droga wewnętrzna 31KDW (przecinające wskazane w uwadze działki) stanowi najbardziej uzasadnione i optymalne rozwiązanie w zakresie zapewnienia dojazdu do terenów mieszkaniowych w tej części. Wytyczenie układu drogowego na terenie wsi Gajków poprzedzone zostało wnikliwymi analizami, w ramach których wzięto pod uwagę taki aspekty jak: przebiegi istniejących działek drogowych o parametrach pozwalających na prawidłową obsługę nieruchomości, strukturę własnościową, koszty związane z wykupem nieruchomości, realizacji bądź modernizacji dróg wraz z infrastrukturą techniczną istniejące zainwestowanie oraz powiązanie dróg i ich geometrię. W związku z powyższym zaproponowana nowa droga wewnętrzna 31KDW stanowić będzie kontynuację drogi dojazdowej 21KDW i zapewniać będzie prawidłową obsługę wszystkich przylegających do niej nieruchomości. Ponadto nie przewiduje się możliwości obsługi komunikacyjnej wyłącznie z działki nr 252, wchodzącej w skald ciągi pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem 1KPR ze względu na: - podwójną obsługę terenów mieszkaniowych, oznaczonych symbolem 27MN, - strukturę własnościową i geometrię działek nie pozwalające na wykształcenie na tych terenach prawidłowego układu dróg (zwłaszcza pod kątem szerokości dróg), - konieczność przeprojektowania układu komunikacyjnego zapewniającego dostęp do pozostałych terenów mieszkaniowych, co wiązałoby się ze zwiększonymi kosztami realizacji dróg i powstaniem nieoptymalnego układu dróg z utrudniony dojazdem do części działek.
12	31.03.2021	Osoba fizyczna*	W związku z uchwalaniem nowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Gajków proszę o uwzględnienie następujących uwag. Jako właściciel działki o nr 250/2 AM-1 obręb Gajków kategorycznie nie zgadzam się, aby przez tę nieruchomość przechodziła droga. Pomysł taki nic był ze mną konsultowany a jego realizacja nikomu nie posłuży. Mało tego- pomysł taki nie jest na rękę nikomu z tej okolicy. Państwo chcą tworzyć nowe drogi jednak w rzeczywistości nic potraficie zadbać o te, które istnieją nad czym ubolewam płacąc co roku podatki. Proszę odpowiedzieć czy w miejscowym planie dla Gajkowa ujęli Państwo remont drogi ul. Miłej w Gajkowie oraz dojazd do nieruchomości nr 147 AM-1 Gajków co mnie bardziej interesuje niż fikcyjne tworzenie bezzasadnych dróg, które nie mają najmniejszego sensu. Proszę by w końcu jakaś kompetentna osoba z gminy wypowiedziała się na ten temat i dała jednoznaczną odpowiedź- co Gmina zamierza w tej kwestii uczynić. Może też zadzwonić (nr tel..)*	działka ewid. nr 250/2	MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), KDW (teren drogi wewnętrznej)	Nieuwzględniona	Droga wewnętrzna 31KDW (przecinająca wskazaną w uwadze działkę) stanowi najbardziej uzasadnione i optymalne rozwiązanie w zakresie zapewnienia dojazdu do terenów mieszkaniowych w tej części. Wytyczenie układu drogowego na terenie wsi Gajków poprzedzone zostało wnikliwymi analizami, w ramach których wzięto pod uwagę taki aspekty jak: przebiegi istniejących działek drogowych o parametrach pozwalających na prawidłową obsługę nieruchomości, strukturę własnościową, koszty związane z wykupem nieruchomości, realizacji bądź modernizacji dróg wraz z infrastrukturą techniczną istniejące zainwestowanie oraz powiązanie dróg i ich geometrię. W związku z powyższym zaproponowana nowa droga wewnętrzna

							31KDW stanowić będzie kontynuację drogi dojazdowej 21KDW i zapewniać będzie prawidłową obsługę wszystkich przylegających do niej nieruchomości. Ponadto nie przewiduje się możliwości obsługi komunikacyjnej wyłącznie z działki nr 252, wchodzącej w skald ciągi pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem1KPR ze względu na: - podwójną obsługę terenów mieszkaniowych, oznaczonych symbolem 27MN, - strukturę własnościową i geometrię działek nie pozwalające na wykształcenie na tych terenach prawidłowego układu dróg (zwłaszcza pod kątem szerokości dróg), - konieczność przeprojektowania układu komunikacyjnego zapewniającego dostęp do pozostałych terenów mieszkaniowych, co wiązałoby się ze zwiększonymi kosztami realizacji dróg i powstaniem nieoptymalnego układu dróg z utrudniony dojazdem do części działek.
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 (skrzyżowanie z ulicą Przedszkolną). 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 inaczej usytuowana niż reszta działek przy ulicy. Wszystkie działki są zabudowane i stoją prostopadle do ulicy, a nasza jest równoległa i jest wąska, Zgodnie z przepisami prawa budowlanego odsuwając się od granicy 3-4 metry od sąsiada (druga strona działki – równolegle do ulicy Miłej) znacząco ogranicza a nawet prawie uniemożliwia budowę domu. Tak szeroka linia zabudowy przy ulicy Miłej jest niczym nie uzasadniona, ponieważ jest to koniec miejscowości bez możliwości rozbudowy i potrzeby poszerzenia tej drogi. Poza tym o przeciwnej stornie ulicy Miłej linia zabudowy wynosi 5 metrów.	działka ewid. nr 113/2	MN-U (teren zabudowy mieszkaniowe jednorodzinnej lub usługowej)	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Dokonano korekty linii zabudowy poprzez zmianę odległości od terenu ciągu pieszo-jezdnego 5KPJ z 8 m 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 dotyczące „strefy przemysłowej” we wsi- tereny P-U i skonstruowanie zapisu odnoszącego się do zakazu przedsięwzięć generujących odór – „brzydki zapach" (kompostowniki terenów zielonych, segregowanie plastiku, przetwarzanie plastiku, itp.)	obszar planu w całości	P-U (teren zabudowy przemysłowej, składowo-magazynowej lub usługowej)	Nieuwzględniona	W ramach rozpatrzenia uwag z pierwszego wyłożenia podjęto decyzję o wyłączeniu części działalności, mogących w negatywny sposób oddziaływać na środowisko oraz jakość zamieszkania mieszkańców wsi po uprzedniej analizie takich funkcji.
15	03.03.2021	Osoba fizyczna*	Jeszcze pytanie 25MN-U, czy w tym przypadku z wykluczeniem 26-28 nie można było całkiem zdjąć działalności gospodarczej, bo nie wiemy co nie zostało ujęte w tym, co zostało wymienione w tym paragrafie, a w przyszłości może zakłócić spokój i mir domowy. Trzeba zabezpieczyć te tereny.	działki ewid. nr 255/3, 256, 257/2, 258, 259/2	MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej), KDW (teren drogi wewnętrznej)	Nieuwzględniona	Brak możliwości wyłączenia usług z puli dopuszczalnych przeznaczeń terenów ze względu na usankcjonowanie 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 wykluczeń takich funkcji w planie. Ponadto dla części terenów ograniczono zabudowę usługową wyłącznie do formy wbudowanej w budynek mieszkalny, przy założeniu, że usługi te nie mogą stanowić więcej niż 49% powierzchni budynku.
16	03.03.2021	Osoba fizyczna*	Czemu tereny od 1MN-U do 24MN-U (a głównie 20-24) nie maja katalogu włączeń usług, działalności- organizacja imprez- tak jak maja to tereny 25-30 MN-U. Zmiana tych terenów na MN.	obszar planu w całości	MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej)	Nieuwzględniona	Dopuszczenie realizacji funkcji usługowych w ramach terenów oznaczonych symbolami 1MN-U do 24MN-U podyktowane było następującymi uwarunkowaniami: - przeznaczenia te wynikają z obowiązującego SUIKZP Gminy Czernica (tereny 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), - fakt występowania na tych terenach szeregu działalności gospodarczych o zróżnicowanych charakterze. 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 zawsze 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. Mając na uwadze powyższe oraz fakt wcześniejszego wyłączenia części usług uciążliwych nie ma podstaw do dalszego ograniczenia działalności w ramach zabudowy usługowej.
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 zabierane jest tylko z jednej strony? Odebranie działki pod poszerzenie Janowickiej jest aspołeczne. Właściciele oddali już teren pod ulicę Wiśniową. Właściciele mają urządzone 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)	Nieuwzględniona	Droga 7KDL jest istotnym 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. Poszerzono ją o niezbędne minimum do szerokości 8 metrów, która daje szansę, na jej realizację zgodnie z wymogami warunków technicznych.
18	03.03.2021	Osoba fizyczna*	Teren 15 MN-U do 24 MN-U niech te tereny mają także wyłączenia dotyczące działalności gospodarczej, związane z organizacją imprez/restauracje.	obszar planu w całości	MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej)	Nieuwzględniona	Dopuszczenie realizacji funkcji usługowych w ramach terenów oznaczonych symbolami 1MN-U do 24MN-U podyktowane było następującymi uwarunkowaniami: - przeznaczenia te wynikają z obowiązującego SUIKZP Gminy Czernica (tereny 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), - fakt występowania na tych terenach szeregu działalności gospodarczych o zróżnicowanych charakterze. 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 zawsze 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. Mając na uwadze powyższe oraz fakt wcześniejszego wyłączenia części usług uciążliwych nie ma podstaw do dalszego ograniczenia działalności w ramach zabudowy usługowej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/264/2021
Rady Gminy Czernica
z dnia 9 czerwca 2021 r.
Zalacznik4.gml