Projekt

z dnia 16 kwietnia 2021 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY CZERNICA

z dnia ..... 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica

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

Rozdział 1.
Ustalenia planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, 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 Kamieniec Wrocławski w gminie Czernica, z wyłączeniem części działki ewidencyjnej nr 114.

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 rekreacji indywidualnej, rezydencjonalnej lub pensjonatowej, oznaczony symbolem ML;

4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony symbolem MW-U;

5) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;

6) teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczony symbolem Up;

Monika Skrzypek-Pokruszko

7) teren zabudowy usługowej - obiekty kultu religijnego, oznaczony symbolem Uk;

8) teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony symbolem Uo;

9) teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczony symbolem P-U;

10) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczony symbolem RU;

11) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;

12) teren cmentarza, oznaczony symbolem ZC;

13) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem E;

14) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem W;

15) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem K;

16) teren infrastruktury technicznej – wał przeciwpowodziowy, oznaczony symbolem WP;

17) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;

18) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;

19) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI;

20) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony symbolem Zn;

21) teren rolniczy, oznaczony symbolem R;

22) teren lasu, oznaczony symbolem ZL;

23) teren powierzchniowych wód śródlądowych – zbiornik wodny, oznaczony symbolem WSz;

24) teren powierzchniowych wód śródlądowych – ciek wodny, oznaczony symbolem WSc;

25) teren drogi publicznej - droga główna, oznaczony symbolem KDG;

26) teren drogi publicznej - droga główna z dopuszczeniem drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDG-KDL;

27) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony symbolem KDZ;

28) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczony symbolem KDL;

29) teren drogi publicznej - droga lokalna lub teren infrastruktury technicznej – wał przeciwpowodziowy, oznaczony symbolem KDL-WP;

30) teren drogi publicznej – droga dojazdowa, oznaczony symbolem KDD;

31) teren drogi publicznej - droga dojazdowa lub teren infrastruktury technicznej – wał przeciwpowodziowy, oznaczony symbolem KDD-WP;

32) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony symbolem KPJ;

33) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem KPR;

34) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW;

35) 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 „B" ochrony konserwatorskiej;

8) obiekt figurujący w wykazie zabytków;

Monika Skrzypek-Pałczyńska

9) obiekt objęty ochroną na podstawie ustaleń planu;

10) park pałacowy figurujący w wykazie zabytków;

11) granica strefy „OW" obserwacji archeologicznej;

12) stanowisko archeologiczne;

13) granica obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Grądy w dolinie Odry" PLH020017;

14) granica Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków „Grądy Odrzańskie" PLB020002;

15) granica GZWP Nr 320 „Pradolina rzeki Odry";

16) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

17) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

18) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego;

19) strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego linii kolejowej nr 292;

20) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;

21) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 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 m², przekraczające tę linię o nie więcej niż 2 m,

   c) wykusze, wiaty, zadaszenia nad wejściami, rampy, podesty, tarasy, schody i okapy, przekraczające tę linię o nie więcej niż 3 m;

2) „obowiązującej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi 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) „szerokość zabudowy" – należy przez to rozumieć odległość między zewnętrznymi krawędziami zewnętrznych ścian budynku;

5) „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;

ADWOKAT
Monika Skrzypek-Pakuła

6) „wydzieleniu wewnętrznym" – należy przez to rozumieć część terenu wyznaczoną granicami wydzielenia wewnętrznego, dla której obowiązują dodatkowe ustalenia w zakresie zasad przeznaczenia i zagospodarowania;

7) „wielkokubaturowych obiektach handlowych" – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m^2;

8) „zabudowie historycznej" – należy przez to rozumieć obiekty figurujące w wykazie zabytków;

9) „usługach publicznych" – należy przez to rozumieć usługi służące realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami;

10) „szpalerze drzew" – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, nasadzonych w odległościach od 5 do 15 m, których lokalizacja może podlegać przesunięciom w granicach 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;

11) „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 i wysokości 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 występujące 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 terenu 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 terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

5) tereny oznaczone symbolami **MW-U** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo-usługową, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

6) tereny oznaczone symbolami **ML, 3Up, Uo, US, ZP, ZD** stanowią podlegające ochronie akustycznej tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, gdzie obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju terenu poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

7) 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, MW-U, U, Up, Uo** obowiązują dopuszczalne dla tego rodzaju zagospodarowania poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych;

8) na terenach oznaczonych symbolami: **MN, MN-U, ML, MW-U, US, ZD** zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

9) na terenach oznaczonych symbolami: **U, Up, Uo, Uk, P-U, RU, ZC, E, W, K** zakazuje się przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

1) ustala się strefę „B" ochrony konserwatorskiej, wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu i obejmującą historyczny układu ruralistyczny wsi Kamieniec Wrocławski, ujęty w wykazie zabytków;

2) w strefie, o której mowa w pkt 1 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 tynkowanych 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;

3) ustala się ochronę obiektów figurujących w wykazie zabytków:

a) budynek mieszkalno-gospodarczy przy ul. Podwale 6,

b) budynek mieszkalny przy ul. Spółdzielczej 10, 12 i 14,

c) budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 61,

d) budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 66-68,

e) budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 77,

f) budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 93,

g) budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 104,

h) budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 105,

i) budynek mieszkalny przy ul. Wrocławskiej 106,

j) budynek mieszkalny i budynek gospodarczy przy ul. Wrocławskiej 187,

k) most drogowy – Kanał Janowicki;

4) ustala się ochronę obiektów objętych ochroną na podstawie ustaleń planu:

a) budynek mieszkalny przy ul. Polnej 48,

b) budynek mieszkalny przy ul. Polnej 50;

5) dla obiektów, o których mowa w pkt 3 i 4 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;

6) ustala się ochronę parku pałacowego figurującego w wykazie zabytków;

7) ustala się strefę „OW" obserwacji archeologicznej, tożsamą z obszarem figurującym w wykazie zabytków archeologicznych i wyznaczoną zgodnie z rysunkiem planu;

8) w strefie, o której mowa w pkt 7 obowiązuje następujące ustalenie: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) ustala się ochronę następujących stanowisk archeologicznych figurujących w wykazie zabytków archeologicznych:

a) 1/1/81-30 AZP dokumentujące ślad osadnictwa z kultury łużyckiej, epoki brązu – okres halsztacki,

b) 2/2/81-30 AZP dokumentujące ślad osadnictwa – pradzieje, osadę z kultury łużyckiej – okres halsztacki, osadę z XIV–XVI w,

c) 9/11/81-30 AZP dokumentujące osadę z kultury amfor kulistych;

10) dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w pkt 9 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 od **1ZP** do **8ZP, KDG, KDG-KDL, KDZ, KDL, KDD, KDD-WP, KPJ, KPR** stanowią przestrzenie publiczne;

2) dla terenów oznaczonych symbolami **KDG, KDG-KDL, 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 terenów oznaczonych symbolami od **1ZP do 8ZP** obowiązują następujące ustalenia:

Monika Skrzypek-Pałkowska

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;

c) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów na obszarze, o udziale powierzchni terenu nie większym niż:

- 40% dla terenów **4ZP, 5ZP** i **6ZP**,

- 10% dla terenów **2ZP, 3ZP, 7ZP** i **8ZP**.

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

1) w granicach określonych na rysunku planu występuje obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Grądy w dolinie Odry" PLH020017 oraz Obszar Specjalnej Ochrony ptaków „Grądy Odrzańskie" PLB020002, dla których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

2) w granicach określonych na rysunku planu występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 320 „Pradolina rzeki Odry", dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

3) na obszarze objętym planem występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi w postaci:

a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami (z wyłączeniem terenów wód śródlądowych): **1WP, 2WP, 2KDD-WP, 1Zn, 11Zn, 12ZL, 13ZL**, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na terenach oznaczonych symbolami (z wyłączeniem terenów wód śródlądowych): **1WP, 2WP, 3WP, 1KDD-WP, 2KDD-WP, 1KDtr, 1Zn, 11Zn, 12ZL, 13ZL**, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

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 obszar wyznaczany w odległości do 50 m od wałów przeciwpowodziowych zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym zakazy wynikające wprost z ustawy Prawo Wodne.

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

1) ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż:

a) 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej (na każdy lokal mieszkalny), w ramach terenów oznaczonych symbolami od **31MN** do **35MN**,

b) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny), w ramach terenów oznaczonych symbolami od **1MN** do **18MN**, od **31MN** do **49MN**,

c) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN**,

d) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na każdy lokal mieszkalny), w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-U**,

e) 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MW-U**,

f) 1000 m² dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-U, MW-U, U, Uk, P-U**,

g) 2000 m² dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **Uo, Up**,

h) 2500 m² dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji w ramach terenów oznaczonych symbolami **US, Up**,

i) 3000 m² dla zabudowy rekreacji indywidualnej w ramach terenów oznaczonych symbolem **ML**,

j) 5000 m² dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **P-U**,

Monika Skrzypek-Rajkowska

k) 1 m² dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;

2) minimalne szerokości frontów działek, ustala się na:

a) 6 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej (na każdy lokal mieszkalny), w ramach terenów oznaczonych symbolami od **31MN** do **35MN**,

b) 16 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny), w ramach terenów oznaczonych symbolami od **1MN** do **18MN**, od **31MN** do **49MN**,

c) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN**,

d) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na każdy lokal mieszkalny), w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-U**,

e) 25 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w ramach terenów oznaczonych symbolami **MW-U**,

f) 20 m dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **MN-U, MW-U, U, Uk, P-U**,

g) 30 m dla zabudowy usługowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **Uo, Up**,

h) 30 m dla obiektów i urządzeń sportu i rekreacji w ramach terenów oznaczonych symbolami **US, Up**,

i) 30 m dla zabudowy rekreacji indywidualnej w ramach terenów oznaczonych symbolem **ML**,

j) 50 m dla zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej w ramach terenów oznaczonych symbolami **P-U**,

k) 1 m dla pozostałych nierolniczych i nieleśnych terenów;

3) granice działek dochodzące do dróg należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem 70-110°, z dopuszczeniem odstępstwa w miejscach łuków dróg lub zakończenia dojazdów;

4) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż ustalone dla poszczególnych terenów, przeznaczonych na komunikację oraz urządzenia infrastruktury technicznej, lecz nie mniejszych niż:

a) minimalna wielkość nowo wydzielonej działki: 1 m²,

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

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

1) ustala się strefę ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego linii kolejowej nr 292 obejmującą obszar wyznaczany zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;

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

3) w granicach 150 metrów od terenu cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu, występuje strefa 150 m ochrony sanitarnej wokół cmentarza, dla której zakazuje się budowy ujęć wody;

4) do czasu przebudowy (skablowania) napowietrznej linii średniego napięcia, w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 2,5 metra 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 metrów;

5) w zagospodarowaniu pasa terenu wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV relacji Wrocław – Dobrzeń - Pasikurowice należy uwzględnić pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wyznaczony w odległości 35 metrów od osi linii w obu kierunkach, gdzie obowiązują:

a) zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

b) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości powyżej 3 metrów w odległości 16 metrów od osi linii w obu kierunkach.

Monika Skrzypek-Pawlicka

§ 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 lub zabudowy zagrodowej,

b) 2 miejsca do parkowania na każdy budynek rekreacji indywidualnej w ramach zabudowy rekreacji indywidualnej,

c) 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych, z zastrzeżeniem lit. e,

e) 1 miejsce do parkowania każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokali użytkowych w ramach terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U,

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

g) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni obiektów usług sportu i rekreacji,

h) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej szkół i przedszkoli,

i) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 zatrudnionych w ramach zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub obiektów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,

j) 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 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,

d) dopuszcza się przebudowę w formie napowietrznej lub skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych;

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 **KDG-KDL, 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 terenu.

§ 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 służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się na:

1) 0,1% dla terenów oznaczonych symbolami **1US, 3K** oraz terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDG, KDG-KDL, KDZ, KDL, KDD, KDD-WP, KPJ, KPR;**

Monika Skrzypek-Paliwoda

2) 10% dla terenów oznaczonych symbolami **1Up, 2Up, 3Up;**

3) 30% dla pozostałych terenów.

§ 16. W zakresie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: 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 **9MN.**

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 30%;

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 50%;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b,

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

7) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 18 metrów;

8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;

9) 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;

10) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, krytych dachówką

ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub ich odcieniach.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,

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

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

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **10MN** do **18MN.**

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 30%;

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

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3;

5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b,

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

7) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 18 metrów;

8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;

9) z zastrzeżeniem pkt 10, ustala się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub jego odcieniach;

10) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub jego odcieniach.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż:

a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,

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

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

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **19MN** do **30MN.**

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;

Monika Skrzypek-Pawlida

2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;

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 60%;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b,

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

8) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 20 metrów;

9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;

10) z zastrzeżeniem pkt 11, 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 gospodarczych dopuszcza się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°, 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 1000 m^2;

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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **31MN** do **35MN.**

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 maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%;

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

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

4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50%;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b,

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

6) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 18 metrów;

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) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,

b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny),

c) 300 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowej (na każdy lokal mieszkalny);

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

§ 22. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami od **36MN** do **49MN.**

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 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 40%;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b,

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

7) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 20 metrów;

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 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojącej,

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

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

§ 23. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami od **1MN-U** do **3MN-U.**

ADWOKAT
Monika Skrzypek-Pokwada

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

f) myjni samochodowych,

g) strzelnic;

3) wyłączenia, o których mowa w pkt 2 lit. e, f nie dotyczą terenów **37MN-U**, **63MN-U** oraz wydzielenia wewnętrznego terenu **14MN-U**;

4) zabudowa związaną z aktywnością gospodarczą inną niż usługową (produkcja, składy, magazyny) w granicach wydzieleń wewnętrznych terenów **5MN-U**, **13MN-U** i **47MN-U**;

5) zabudowa zagrodowa w granicach wydzielenia wewnętrznego terenu **7MN-U**;

6) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w granicach wydzielenia wewnętrznego **12MN-U**;

7) szklarnie i inne obiekty budowlane służące uprawom ogrodniczym.

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

1) szklarnie i inne obiekty budowlane służące uprawom ogrodniczym oraz zagospodarowanie z nimi powiązane nie mogą stanowić więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej;

2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;

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) dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b,

b) 6 metrów dla wiat, garaży, budynków gospodarczych, szklarni i innych obiektów budowlanych służących uprawom ogrodniczym;

7) dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B" ochrony konserwatorskiej ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 12 metrów z zastrzeżeniem lit. b,

b) 6 metrów dla wiat, garaży, budynków gospodarczych, szklarni i innych obiektów budowlanych służących uprawom ogrodniczym;

8) dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2;

9) dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B" ochrony konserwatorskiej ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;

10) z zastrzeżeniem pkt 11 i 14, 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;

11) dla wiat, garaży, 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, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub jego odcieniach;

12) z zastrzeżeniem pkt 13 i 14, 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,

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.

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 0,4;

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

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b,

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

7) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 18 metrów;

8) z zastrzeżeniem pkt 9, ustala się realizację dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym lub jego odcieniach;

9) dla wiat, garaży oraz budynków 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 lub jego 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 600 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na każdy lokal mieszkalny);

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

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami od **4MN-U** do **67MN-U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) z zastrzeżeniem pkt 3, 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,

b) stropodachów z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;

13) dla wiat, garaży, budynków gospodarczych, 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;

14) dla szklarni i innych obiektów budowlanych służących uprawom ogrodniczym dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na każdy lokal mieszkalny);

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

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, rezydencjonalnej lub pensjonatowej, oznaczone symbolami od **1ML** do **3ML**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) zabudowa rezydencjonalna, rozumiana jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, realizowana na działkach o minimalnej powierzchni 3000 m² ze znaczącym udziałem zieleni;

3) pensjonaty.

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

1) ustala się zabudowę wyłącznie w formie wolno stojącej;

2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 10%;

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

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3;

5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 80%;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 12 metrów z zastrzeżeniem lit b,

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

7) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 25 metrów;

8) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3;

9) 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 lub cementową w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub ich odcieniach,

b) stropodachów z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację;

10) 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 jego 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 3000 m^2;

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

§ 26. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami od **1MW-U** do **11MW-U.**

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

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.

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

1) dla terenów od **6MW-U** do **11MW-U** ustala się zabudowę usługową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek mieszkalny;

2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;

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

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;

5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;

6) dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b,

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

7) dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B" ochrony konserwatorskiej ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 12 metrów z zastrzeżeniem lit. b,

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

8) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 30 metrów;

9) ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 3, przy czym trzecia kondygnacja wyłącznie w formie poddasza;

10) z zastrzeżeniem pkt 11, 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;

11) dla wiat, budynków gospodarczych i garaży, 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;

Monika Skrzypek-Palmoda

12) z zastrzeżeniem pkt 13, dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B" ochrony konserwatorskiej ustala się realizację 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, ich odcieniach;

13) dla wiat, garaży oraz budynków gospodarczych 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 jego odcieniach.

§ 27. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami od **1U** do **12U**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) 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;

2) zabudowa mieszkaniowa.

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

1) ustala się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;

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

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 2,1;

5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;

6) dla terenów lub ich części położonych w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;

7) dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B" ochrony konserwatorskiej ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12 metrów;

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 i garaży 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 i garaży 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 jego odcieniach.

§ 28. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej – usługi publiczne, oznaczone symbolami **1Up, 2Up, 3Up**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) zabudowa usługowa - usługi publiczne, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w ramach terenu **3Up** wyłącznie usługi oświaty lub usługi ochrony zdrowia;

3) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji w granicach wydzielenia wewnętrznego terenu **3Up**.

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 50%;

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

3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;

4) z zastrzeżeniem pkt 5, ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;

5) w granicach wydzielenia wewnętrznego terenu **3Up** ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40%;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 metrów;

7) 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 jego odcieniach.

§ 29. 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) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 70%;

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

3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,4;

4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;

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, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub jego odcieniach.

§ 30. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony symbolem **1Uo**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) zabudowa usługowa – usługi oświaty;

2) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji;

3) zabudowa mieszkaniowa.

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

1) ustala się zabudowę mieszkaniową wyłącznie w formie wbudowanej w budynek usługowy, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;

2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 50%;

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

4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,5;

5) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 metrów;

7) 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 jego odcieniach.

§ 31. 1. Ustala się tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej, oznaczone symbolami od **1P-U** do **14P-U**. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie:

1) zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, z wyłączeniem obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt;

2) zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego;

3) wyłączenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy terenów **13P-U** i **14P-U**, z zastrzeżeniem zakazu lokalizacji obiektów związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, stanowiących przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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 metrów dla budynków,

b) 30 metrów dla budowli;

6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 32. 1. Ustala się teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, oznaczony symbolem **1RU**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) obiekty służące produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu;

2) rolnicze składy i magazyny;

3) obiekty związane z chowem i hodowlą zwierząt.

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 2;

4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 25%;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na:

a) 12 metrów dla budynków,

b) 15 metrów dla budowli;

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, krytych dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, czarnym, brązowym lub jego odcieniach.

§ 33. 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 50%;

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

3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;

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

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 16 metrów, z dopuszczeniem przewyższeń do maksymalnie 20 m dla zabudowy lub jej części zlokalizowanej w odległości nie mniejszej niż 50 m od linii rozgraniczających;

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 jego odcieniach.

§ 34. 1. Ustala się teren cmentarza, oznaczony symbolem **1ZC**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) cmentarz;

2) obiekty kultu religijnego i obiekty towarzyszące;

3) obiekty związane z obsługą cmentarza;

4) parkingi w granicach wydzielenia wewnętrznego.

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 10%;

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 15%;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 10 metrów;

6) dopuszcza się realizację wszystkich kształtów, spadków i pokryć dachów;

7) dopuszcza się bilansowanie wymaganej liczby miejsc do parkowania w ramach terenów **1ZC, 10KDL**.

§ 35. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka, oznaczone symbolami od **1E** do **8E**.

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

Monika Skrzypek-Palinska

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 metrów;

7) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 6 metrów;

8) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 36. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczony symbolem **1W**.

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

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 50%;

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

3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,5;

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

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów;

6) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 12 metrów;

7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 37. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczone symbolami **1K, 2K**.

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 metrów;

7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 38. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej - kanalizacja, oznaczony symbolem **3K**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) oczyszczalnia ścieków;

2) 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 maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 60%;

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

3) ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,2;

4) ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 20%;

5) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 15 metrów;

6) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 39. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej - wał przeciwpowodziowy, oznaczone symbolami od **1WP** do **4WP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) obiekty i urządzenia wodne związane z obsługą cieku wodnego;

2) droga rowerowa.

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%.

§ 40. 1. Ustala się tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolami od **1ZD** do **4ZD**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) ogrody działkowe;

2) infrastruktura ogrodowa.

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 5 metrów, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

6) ustala się maksymalną szerokość zabudowy na 10 metrów;

7) dopuszcza się realizację wszystkich rodzajów kształtów, spadków i pokryć dachów.

§ 41. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami od **1ZP** do **9ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów obowiązują następujące ustalenia:

1) zieleń urządzona;

2) urządzenia rekreacyjne.

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

1) zakazuje się realizacji zabudowy;

2) z zastrzeżeniem pkt 3, ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 90%;

3) dla terenów **4ZP, 5ZP, 6ZP, 9ZP** ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%;

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, dla terenu **1ZP**:

1) nakazuje się rewaloryzację historycznego układu przestrzennego parku pałacowego, jego poszczególnych elementów oraz kompozycji zielni;

2) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz innych obiektów niezwiązanych z obsługą parku.

§ 42. 1. Ustala się tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami od **1ZI** do **5ZI**.

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

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 80%;

3) należy zrealizować pas zadrzewień o wysokości powyżej 3 m.

§ 43. 1. Ustala się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone symbolami od **1Zn** do **13Zn**.

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.

§ 44. 1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone symbolami od **1R** do **23R**.

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.

§ 45. 1. Ustala się tereny lasów, oznaczone symbolami od **1ZL** do **13ZL**.

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.

§ 46. 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – zbiorniki wodne, oznaczone symbolami **1WSz, 2WSz**.

2. W zakresie przeznaczenia terenów 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.

§ 47. 1. Ustala się tereny powierzchniowych wód śródlądowych – cieki wodne, oznaczone symbolami od **1WSc** do **75WSc**.

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 **75WSc**.

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) budowę, przebudowę lub remont budowli hydrotechnicznych.

§ 48. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi główne, oznaczone symbolami **1KDG, 2KDG**.

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

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

1) na 35 m dla terenu **2KDG**, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zgodnie z rysunkiem planu dla terenu **1KDG**.

§ 49. 1. Ustala się teren drogi publicznej - droga główna z dopuszczeniem drogi lokalnej, oznaczony symbolem **1KDG-KDL**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) droga klasy głównej;

2) droga klasy lokalnej w granicach wydzielenia wewnętrznego.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zagospodarowania terenu: ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających i granicach wydzielenia wewnętrznego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 50. 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, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 51. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone symbolami od **1KDL** do **17KDL**.

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) od 5,5 do 12 m dla terenu **15KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) na 10 m dla terenów **11KDL, 13KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,

c) na 12 m dla terenu **14KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,

d) od 12 m do 15 m dla terenu **4KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,

e) na 15 m dla terenów **1KDL, 2KDL, 3KDL, 8KDL, 17KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,

f) od 15 m do 20 m dla terenu **10KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,

g) od 15 m do 21,5 m dla terenu **5KDL** zgodnie z rysunkiem planu,

h) od 12 m do 18 m dla terenu **9KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,

i) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **6KDL, 7KDL, 12KDL, 16KDL**;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 52. 1. Ustala się teren drogi publicznej – droga lokalna lub teren infrastruktury technicznej – wał przeciwpowodziowy, oznaczony symbolem **1KDL-WP**.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują następujące ustalenia:

1) droga klasy lokalnej;

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.

§ 53. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone symbolami od **1KDD** do **27KDD**.

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

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

1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

a) od 8 do 10 m dla terenu **15KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) na 9 m dla terenu **2KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

c) na 10 m dla terenów **1KDD, 5KDD, 6KDD, 10KDD, 13KDD, 14KDD, 17KDD, 21KDD, 22KDD, 25KDD, 26KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

d) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 16 m na 16 m dla terenu **12KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

e) na 10,5 m dla terenu **7KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

f) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **3KDD, 4KDD, 8KDD, 9KDD, 11KDD, 16KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 23KDD, 24KDD, 27KDD;**

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 54. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe lub tereny infrastruktury technicznej – wał przeciwpowodziowy, oznaczone symbolami **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.

§ 55. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami od **1KPJ** do **7KPJ**.

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 ciągów pieszo-jezdnych w liniach rozgraniczających:

a) na 6 m dla terenów **1KPJ, 4KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) na 6 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 12 m na 15 m dla terenu **2KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,

c) na 8 m dla terenu **3KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,

d) na 10 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenu **7KPJ**, zgodnie z rysunkiem planu,

e) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **5KPJ, 6KPJ**;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 56. 1. Ustala się tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami od **1KPR** do **7KPR**.

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 pieszych:

1) na 6 m dla terenu **5KPR**, zgodnie z rysunkiem planu,

2) na 6 m zakończonego placem manewrowym o wymiarach 13 m na 13 m dla terenu **6KPR**, zgodnie z rysunkiem planu,

3) na 4 m dla terenów **2KPR, 3KPR, 4KPR**, zgodnie z rysunkiem planu,

4) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **1KPR, 7KPR**.

§ 57. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami od **1KDW** do **102KDW**.

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 dróg w liniach rozgraniczających:

a) na 4 m dla terenu **20KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) na 4,5 m dla terenu **23KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

c) na 5 m dla terenów **24KDW, 25KDW, 26KDW, 31KDW, 38KDW, 84KDW, 85KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

d) na 5 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12 m na 15 m dla terenu **48KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

e) na 5 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 10 m na 15,5 m dla terenu **73KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

f) na 5 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenu **32KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

g) na 5 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 11 m na 11 m dla terenu **60KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

h) na 6 m dla terenów **19KDW, 53KDW, 62KDW, 65KDW, 94KDW, 95KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

i) na 6 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 15 m na 15,5 m dla terenu **61KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

j) na 6 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 14,5 m dla terenu **100KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

k) na 6 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12 m na 12 m dla terenu **51KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

l) na 6 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 14 m na 22 m dla terenu **16KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

m) na 6 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 10 m na 10 m dla terenu **7KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

n) od 6 m do 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 15 m na 16 m dla terenu **39KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

o) od 6 m do 10 m dla terenu **54KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

p) na 8 m dla terenów **11KDW, 40KDW, 41KDW, 58KDW, 63KDW, 69KDW, 90KDW, 91KDW, 92KDW, 97KDW, 98KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

q) na 8 m zakończonych placem manewrowym o wymiarach 16 m na 16 m dla terenów **3KDW, 74KDW**, zgodnie z rysunkiem planu.

ADWOKAT
Monika Skrzypek-Pałkowska

r) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 16 m na 15,5 m dla terenu **87KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

s) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 14 m na 14 m dla terenu **12KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

t) na 8 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12 m na 16 m dla terenu **88KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

u) na 8 m zakończonych placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenów **10KDW, 75KDW, 77KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

v) na 9 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 15 m na 15 m dla terenu **18KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

w) na 10 m dla terenów **4KDW, 5KDW, 8KDW, 21KDW, 45KDW, 56KDW, 59KDW, 67KDW, 68KDW, 70KDW, 71KDW, 93KDW** zgodnie z rysunkiem planu,

x) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 19 m na 20 m dla terenu **9KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

y) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 13 m na 20 m dla terenu **47KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

z) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 15 m na 15 m dla terenu **50KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

aa) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 20 m na 23 m dla terenu **96KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

bb) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 14 m na 16 m dla terenu **22KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

cc) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 14 m na 18 m dla terenu **29KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

dd) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 15 m na 15 m dla terenu **44KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

ee) na 10 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12,5 m na 12,5 m dla terenu **37KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

ff) na 12 m dla terenów **1KDW, 2KDW** zgodnie z rysunkiem planu,

gg) na 12 m zakończonej placem manewrowym o wymiarach 12 m na 15,5 m dla terenu **6KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

hh) zgodnie z rysunkiem planu dla terenów **13KDW, 14KDW, 15KDW, 17KDW, 27KDW, 28KDW, 30KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 42KDW, 43KDW, 46KDW, 49KDW, 52KDW, 55KDW, 57KDW, 64KDW, 66KDW, 72KDW, 76KDW, 78KDW, 79KDW, 80KDW, 81KDW, 82KDW, 83KDW, 86KDW, 89KDW, 99KDW, 101KDW, 102KDW**;

2) dopuszcza się realizację wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 58. 1. Ustala się tereny dróg transportu rolnego, oznaczonych symbolami od **1KDtr** do **4KDtr**.

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.

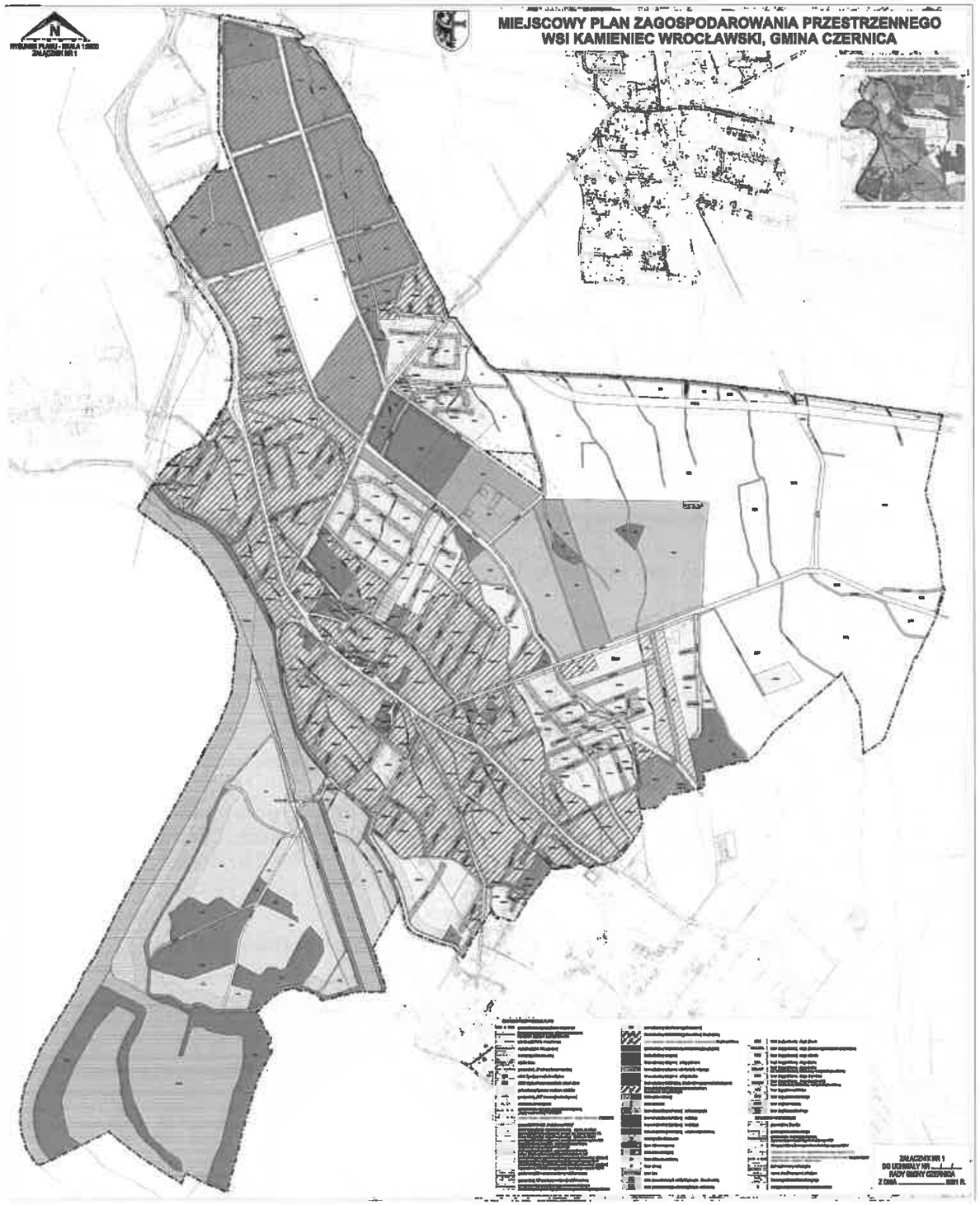
Rozdział 3.
Ustalenia końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Czernica

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KAMIENIEC WROCŁAWSKI, GMINA CZERNICA



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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.), Rada Gminy Czernica rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, 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, KPJ, KPR**;
2) rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej.
2. Realizacja ww. zadań odbywać się będzie etapowo, zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym i środkami finansowymi zapisanymi w budżecie.
3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami ustawy o finansach publicznych.

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

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gmina Czernica ustala, co następuje:

1. Do wyłożonego, od 14 lipca 2020 r. do 5 sierpnia 2020 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęły 54 uwagi, z czego 41 uwag złożono na piśmie i 13 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.
			UWAGI ZŁOŻONE NA PIŚMIE				
1.	20.07.2020	Osoby fizyczne*	W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględniono naszych próśb o zmianę w planie przeznaczenia naszych działek 105/4 i 103/2 obręb Kamieniec Wrocławski przy ul. Siedmiu Krasnoludków z rolnych na działki z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną. Pragnę podkreślić, iż wielokrotnie zwracaliśmy się z prośbą na piśmie do Rady Gminy Czernica Pana Wójta o przekształcenie tych działek z rolnych na teren pod zabudowę jednorodzinną. Po raz kolejny prosimy, aby nasze uwagi zostały uwzględnione w sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Kamieńcu Wrocławskim przy ul. Siedmiu	Działki nr 105/4, 103/2, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 8MN; Teren rolniczy – 5R	Nieuwzględniona	Wnioskowane przeznaczenie jest częściowo niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (teren 7.2.R). Część obszaru działek nr 103/2 i 105/4, które zostały w Studium gminy Czernica przewidziane pod zabudowę (teren 7.1.M) zostały już w projekcie mpzp przeznaczone pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (8MN).

			Krasnoludów działek 105/4 i 103/2 i z rolnych na działki z przeznaczeniem pod zabudowę jednorodzinną. Do pisma dołączam kserokopie pisma z dn.09.09.2009 r.				
2.	04.08.2020	Osoby fizyczne*	Zwracam się z prośbą o dokonanie zmiany zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 582/3, nr 588/3, nr 582/2 AM-2 położonych we wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, KW WR10/00026792/0, są objęte na projekcie planu symbolem R22. Wnioskowane przeznaczenie: dotyczy zmiany funkcji z rolnej na usługową. Uzasadnienie: Nieruchomość objęta wnioskiem zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu jej położenia, została zakwalifikowana jako tereny rolne. Takie przeznaczenie uniemożliwia mieszkańcom gminy na korzystanie z szerokiego wachlarza inwestycji, a inwestorom na wybudowanie obiektów kulturowo-usługowych, sportowo-rekreacyjnych oraz medycznych takich jak gabinety specjalistyczne wraz z rehabilitacją. Inwestor ma na celu stworzenie samowystarczalnej infrastruktury dla Gminy i jej mieszkańców bez konieczności wyjazdów do pobliskiego miasta. Mając to na uwadze nie tylko mieszkańcy jako klienci będą mieć dogodność w dostępności, ale co najważniejsze przedsiębiorcy będą podatkowo podlegać gminie czernica. Położenie geograficzne terenów działek jest bardzo korzystny nie tylko dla mieszkańców samego Kamieńca Wrocławskiego. Patrząc na bliskość linii autobusowej oraz licznych dróg gminnych, lokalizacja korzystna jest dla wszystkich mieszkańców Gminy Czernica. Dogodny dojazd jest również dla mieszkańców okalających Gmin i Wrocławia. Dodatkowo zwracam uwagę na bliskość terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe co w oczywisty sposób zwiększy ich atrakcyjność. Mając powyższe na uwadze, wnoszę o pozytywne rozpatrzenie wniosku, który daje możliwości rozwoju dla mieszkańców, inwestorów oraz Gminy Czernica.	Działki nr 582/3, 588/3, 582/2 AM-2, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren rolniczy- 22R	Nieuwzględniona	Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (teren 7.3.R).
3.	04.08.2020	Osoba fizyczna*	Zgodnie z projektem ul. Wałowa (działka nr 742) obsługuje znaczną część terenów mieszkalnych a jednocześnie posiada jedynie dwa połączenia z innymi drogami z czego jedno poza projektem planu. Aby zwiększyć bezpieczeństwo komunikacyjne oraz możliwości dla różnego rodzaju służb w sytuacji awaryjnej proponuje się wykonanie dodatkowego połączenia dróg w taki sposób, aby była możliwość innego dojazdu do terenów 44MN i 43MN. Naturalnym łącznikiem jest	Działki nr 742, 744/13, 745 i 894/22, Obręb Kamieniec Wrocławski	Działka nr 742: Teren drogi publicznej- droga lokalna – 14KDL; Działki nr 744/13 i 894/22:	Nieuwzględniona	Proponowane rozwiązanie jest sprzeczne z wnioskiem mieszkańców ul. Cichej w Kamieńcu Wrocławskim (data wpływu do tut. urzędu – 04.04.2017) oraz uwagą tych samych mieszkańców (uwaga nr 6 wykazu uwag, data wpł. 11.08.2020 r.), którzy ze względu na istniejącą szerokość ulicy (8 m z przewężeniem do 4.8 m) oraz problemy z

			przedłużenie ul. Cichej z działką 894/22. Likwidując zatoki i traktując jako ciągła droga. W szczególności, że na końcu ul. Cichej został już wykonany przepust, który znacząco ułatwia takie rozwiązania. Rozwiązanie takie zwiększy bezpieczeństwo terenu w sytuacja kryzysowych i polepszy komfort przyszłych mieszkańców tych terenów.		Teren drogi wewnętrznej - 43KDW i 44KDW Działka nr 745: Teren powierzchniowych wód śródlądowych - ciek wodny – 36WSc		widocznością przy ul. Szkolnej, wnioskują o utrzymanie rozłączności pomiędzy terenami 43KDW i 44KDW.
4.	05.08.2020	Osoba fizyczna*	Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę przeznaczenia działki rolnej nr 106 o powierzchni 0,87 ha na działkę budowlana pod zabudowę jednorodzinną. Działka ta nie jest i nie będzie wykorzystywana rolniczo. Na sąsiedniej działce nr 114 graniczącej z moją, powstało „Osiedle Bajkowe" 14 wolnostojących jednorodzinnych budynków mieszkalnych, które są zamieszkane. Ponadto w bliskim sąsiedztwie istnieje osiedle kilkunastu domków jednorodzinnych. Wnioski o zmianę przeznaczenia działki zgłaszałam kilkukrotnie od 2005 roku. W świetle powyższych wyjaśnień proszę o dokonanie korekty przeznaczenia działki nr 106 z rolniczej na mieszkaniową.	Działka nr 106, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren rolniczy – 5R	Nieuwzględniona	Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (teren 7.2.R).
5.	11.08.2020	Osoby fizyczne*	Uprzejmie prosimy o dokonanie zmiany w Projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania wsi Kamieniec Wrocławski polegającej na jednoznacznym zapisaniu w tekście planu zakazu łączenia dróg wewnętrznych 44KDW oraz 43KDW. W wyłożonym Projekcie na rysunku planu obie drogi rozdziela rów melioracyjny, każda z nich po swojej stronie rowu kończy się placem manewrowym i nie ma między nimi połączenia. Jednak rów melioracyjny na szerokości drogi jest zarurowany, aby umożliwić indywidualny dojazd z drogi 43KDW do pierwszej działki po drugiej stronie rowu. Zaistnieje zatem naturalna chęć dla inwestorów, ekip budowlanych i Innych realizujących przyszłe inwestycje na działkach wokół drogi 44KDW, aby używać drogi 43KDW do dojazdu. Tymczasem droga 43KDW ma tylko 7m szerokości. Natomiast na odcinku pierwszych 30m od ul. Szkolnej jej szerokość wynosi tylko 4,2m. Wynika to z historycznego wytyczenia działek 744/3 i 746/5 oraz planowanego „ślepego" charakteru ulicy co miało skutkować minimalnym ruchem. Minięcie się pojazdów na początkowym wąskim odcinku ulicy jest całkowicie niemożliwe. Szerokość 4,2 m mówi sama za siebie, ale dodatkowo dokumentujemy to załączonymi zdjęciami nr 1.	Działki nr 744/3 i 744/7, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi wewnętrznej - 43KDW i 44KDW	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Po weryfikacji projektu mpzp podjęto decyzję o korekcie przebiegu drogi 44KDW (skrócenie) i zmianie lokalizacji placu manewrowego w celu jednoznacznego wskazania układu komunikacyjnego, zapewniającego wyłącznie niezbędny dojazd do planowanej zabudowy. Tym samym, nie ma potrzeby jednoznacznego zapisu w tekście projektu mpzp o zakazie łącznia dróg wewnętrznych 43KDW i 44KDW.

			2 i 3. W wąskim fragmencie z trudem mieszczą się śmieciarki i większe samochody dostawcze regularnie niszcząc ogrodzenie działki 744/3. Dodatkowo ze względu na istniejące ogrodzenia działek 744/3 i 746/5 wyjazd z ul. Cichej (drogi 43KDW) na ul. Szkolną wiąże się z całkowitym zatrzymaniem pojazdu i bardzo utrudnionym włączeniem się do ruchu. Przy większej ilości pojazdów chcących wjechać/wyjechać z ulicy Cichej powodowałoby to trudne do rozładowania zatory, ponieważ pojazd czekający na wyjazd blokuje całkowicie możliwość wjazdu. Zdjęcia nr 4 i 5 pokazują rzeczywistą granicę działki 746/5. Ostre zakończenie jeszcze bardziej utrudniające wyjazd zostało złagodzone podczas budowy ogrodzenia, aby mieszkańcy ulicy Cichej mieli szansę zobaczyć choć fragment drogi głównej przed wyjechaniem na nią. Również wjeżdżając na wąski odcinek od strony ulicy Cichej nie ma możliwości zorientowania się czy od strony ul. Szkolnej nie nadjeżdża pojazd chcący skręcić w Cichą, co prowadzi do potencjalnie niebezpiecznych i konfliktowych sytuacji pomiędzy pojazdami jadącymi w przeciwnych kierunkach. Ulica Cicha była planowana jako ulica „ślepa" z zatoką do zawracania na końcu. Skutkiem tego działka nr 744/7 jest mniejsza o powierzchnię zatoki a dom na niej stojący jest cofnięty względem pozostałych. Były to poważne straty i utrudnienia dla właściciela tej działki. Zdajemy sobie sprawę, że na rysunku planu obecna sytuacja rozdziału dróg 43KDW i 44KDW jest utrzymana a powyższe uwarunkowania zrozumiałe dla autorów planu. Jednak ze względu na wspomnianą wyżej techniczną możliwość przejazdu ponad rowem i obawę o niezgodne z przeznaczeniem wykorzystywanie tej możliwości zdecydowanie prosimy o zapisanie w tekście planu zakazu łączenia tych dróg co ułatwi postawienie w przyszłości fizycznej blokady uniemożliwiającej nielegalny przejazd. Mamy nadzieję, że powyższe argumenty uznają Państwo za wystarczające do zmiany Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania.				
6.	13.08.2020	Osoba fizyczna*	Zgodnie z projektem ul. Wałowa (działka nr 742) obsługuje znaczną część projektowanych terenów mieszkalnych, a jednocześnie posiada jedynie dwa połączenia z innymi drogami, z czego jedno poza projektem planu. Aby zwiększyć bezpieczeństwo komunikacyjne oraz możliwości dostępowe dla różnego rodzaju służb w sytuacji awaryjnej proponuje się wykonanie dodatkowego połączenia dróg w taki sposób, aby była możliwość innego dojazdu do terenów 44MN i 43MN.	Działki nr 742, 744/13, 745 i 894/22, Obręb Kamieniec Wrocławski	Działka nr 742: Teren drogi publicznej- droga lokalna – 14KDL; Działki nr 744/13 i 894/22:	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Proponowane rozwiązanie jest sprzeczne z wnioskiem mieszkańców ul. Cichej w Kamieńcu Wrocławskim (data wpływu do tut. urzędu – 04.04.2017) oraz uwagą tych samych mieszkańców (uwaga nr 6 wykazu uwag, data wpł. 11.08.2020 r.), którzy ze względu na istniejącą szerokość ulicy (8 m z przewężeniem do 4,8 m) oraz problemy z

			Naturalnym łącznikiem jest przedłużenie ul. Cichej z działką 894/22. Likwidując zatoki i traktując jako droga ciągła. Połączenie ulicy Cichej z wyżej wspomnianą działką zostało już wykonane, w postaci wybudowanego przepustu przez rów melioracyjny, co znacząco ułatwia takie rozwiązanie. Alternatywne połączenie zwiększy bezpieczeństwo w sytuacjach kryzysowych i polepszy komfort życia przyszłych mieszkańców tych terenów. Drugim postulatem jest usuniecie lub zmianę zapisu o zakazie budowy garaży oraz budynków gospodarczych o konstrukcji blaszanej na terenach od 33MN do 45MN. Rozumiejąc powody, zapewne estetyczne, autorów koncepcji, zgłaszam wniosek, aby dokonać korekty tego zapisu i dopuścić budowę takich konstrukcji, ale z zastrzeżeniem, że materiał (blacha) może być wyłącznie powlekana, w kolorze drewna, lakierowana, itp.		Teren drogi wewnętrznej - 43KDW i 44KDW Działka nr 745: Teren powierzchniowych wód śródlądowych - ciek wodny – 36WSc Teren zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej – od 33MN do 45MN		widocznością przy ul. Szkolnej, wnioskują o utrzymanie rozłączności pomiędzy terenami 43KDW i 44KDW; Zakaz realizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych został ograniczony wyłącznie do strefy „B" ochrony konserwatorskiej.
7.	17.08.2020	Osoby fizyczne*	W związku z ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, my niżej podpisani, wnosimy uwagi dotyczące działki zabudowanej, oznaczonej na planach geodezyjnych numerem 354/2. położonej przy ul Dębowej numer 19 w Kamieńcu Wrocławskim, której jesteśmy właścicielami. Zgodnie z planami zagospodarowania przestrzennego teren drogi wewnętrznej 23KDW oraz 24KDW ma zostać poszerzony kosztem naszej nieruchomości na co nie wyrażamy zgody. Decyzje podziałowe i pozwolenia na budowę dot. nieruchomości. do których prowadzi istniejąca już droga zostały wydane, mimo iż wymogi obowiązujących przepisów w zakresie dojazdu do powstających nieruchomości nie zostały spełnione. Nie widzimy zatem powodu, dla których naprawienie powstałych uchybień ma odbyć się kosztem pomniejszenia naszej nieruchomości. Nadmieniamy także, że teren przedmiotowej działki został ogrodzony i zagospodarowany, oraz obsadzony zielenią, a w ogrodzeniu znajduje się także złącze energetyczne. W świetle powyższych taktów poszerzone istniejącej drogi będzie wiązało się nie tylko z uzyskaniem stosownych uzgodnień, ale także sporych kosztów ze strony inwestora, którym prawdopodobnie byłaby Gmina Czernica.	Działka nr 354/2, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi wewnętrznej - 23KDW, 24KDW	Nieuwzględniona	Po analizie projektu mpzp należy sprostować, że poszerzenie drogi wewnętrznej 23KDW przewidziane jest w kierunku północnym na działkę nr 352/4. Mając na uwadze zapewnienie minimalnych warunków przejazdu działkę drogową nr 355 poszerzono w tym miejscu z 2,8 m do 4,5 m, nie naruszając przy tym działki objętej uwagą. Pomniejszenie nieruchomości nr 354/2 nastąpiło wyłącznie w zakresie wyznaczenia trójkąta widoczności w terenie 24KDW i obejmuje około 4 m^2 powierzchni działki nr 354/2.

8.	17.08.2020	Osoby fizyczne*	Protest dotyczący studium miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski. Protest odnoszący się do działki nr 342/1 i dzielącej jej na fragment), planowanej drogi 9KDL. Nie wyrażamy zgody na podział działki 342/1 przez drogę 9KDL. Projekt drogi 9KDL jest niezasadny ze względu na istnienie już drogi o numerach działek 327/2 oraz 339, którą można przeprowadzić drogę o oznaczeniu KDL poprzez poszerzenie jej kosztem działki 342/1 lub przeprowadzenie drogi 9KDL, drogami 93 KDW, 94 KDW. Podzielenie działki rolnej 342/1 na dwie mniejsze spowoduje utrudnienia w użytkowaniu rolniczym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy każdorazowym przejeżdżaniu sprzętem rolniczym przez drogę, należy składać heder od kombajnu, a także inne maszyny o szerokości przekraczającej 3 metry, proponowany podział (poprzez drogę) zmusza do nieekonomicznego wykorzystania czasu i sprzętu.	Działka nr 342/1, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi publicznej - droga lokalna - 9KDL	Nieuwzględniona	Przebieg planowanej drogi 9KDL zgodny z ustaleniami Studium Gminy Czernica. Priorytetem przy wyznaczeniu jego przebiegu było zapewnienie odpowiednich warunków technicznych do umożliwienia realizacji drogi o prędkościach technicznych odpowiednich dla drogi tej klasy. Zmiana planowanego przebiegu na wykorzystanie istniejących dróg transportu rolnego nie spełnia wyżej wymienianego założenia.
9.	17.08.2020	Osoby fizyczne*	Protest odnośnie zapisu szczegółowego w obrębie 13P-U na działkach nr 635/9,635/6,635/7. Zapis szczegółowy wyłącza na wyżej wymienionych działkach obiekty związane z chowem lub hodowlą zwierząt, zgodnie ze stanem faktycznym obecnie jest na tym terenie prowadzona produkcja zwierzęca. W związku z tym prosimy o zmianę zapisu szczegółowego na możliwość prowadzenia produkcji zwierzęcej. ---------- W zapisie również wyłączone na tym terenie jest prowadzenie obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali lub obiektów zamieszkania zbiorowego. Wyklucza to możliwość usytuowania na tym terenie przedszkoli, żłobków lub działalności związanych z ochroną zdrowia W związku z rozwojem Gminy Czernica i wsi Kamieniec Wrocławski taka działalność ma zasadność społeczna, a następcy tego terenu posiadają odpowiednie wy kształcenie medyczne dotyczące opieki zdrowotnej oraz pedagogiczne do pracy z dziećmi, co pozwala na prowadzenie takich placówek. Usytuowanie tego terenu wśród zieleni predysponuje go do stworzenia takiej działalności.	Działki nr 635/9, 635/6, 635/7, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej-13P-U	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Zgodnie z założeniami projektu mpzp tereny zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej (P-U), na których dopuszcza się prowadzenie działalności potencjalnie znacząco oddziaływających na środowisko, nie są predysponowane pod obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domy opieki społecznej, szpitala lub obiektów zamieszkania zbiorowego, ze względu na ochronę akustyczną oraz konfliktogenność funkcji produkcyjnej i wyżej wymienionych funkcji usługowych. Ze względu na potencjalnie uciążliwości o charakterze akustycznym, zapachowym i wizualno-estetycznym w bezpośrednim sąsiedztwo zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej nie planuje się omawianych obiektów.
10.	17.08.2020	Osoby fizyczne*	Zwracam się z uprzejma prośbą o zmianę przeznaczenia działek w strefie 37MN tj. 639/4 do 639/8 i działki 641 na strefę MN-U. Ze względu na możliwość lepszego zagospodarowania	Działki nr 639/4, 639/8, 641,	Teren zabudowy mieszkaniowej	Nieuwzględniona	Zakłada się podtrzymanie przeznaczenia z obowiązującego mpzp – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Prowadzenie

			terenu oraz zwiększenie potencjału dla rozwoju obszaru poprzez prowadzenie nieuciążliwych usług	Obręb Kamieniec Wrocławski	jednorodzinnej - 37MN		nieuciążliwych usług zostało już dopuszczone w projekcie mpzp m. in. na terenach MN-U i U, które stanowią znaczną część struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru podlegającego urbanizacji.
11.	19.08.2020	Stowarzyszenie Osiedle Kamieniec 55-002 Kamieniec Wrocławski	Wnosimy o zmianę mpzp polegającą na wydzieleniu ciągu pieszo-rowerowego między 1ZP i Uo poprzez przedłużenie 1KPR do 20 KDD W ten sposób powstanie ciąg pieszo-rowerowy, niezależny od przejścia przez Park i bez konieczności wybudowania kładki do Parku nad rzeką Piskorną. Przez taki zapis w projekcie planu utworzy się ciągłość komunikacyjną 4KDD-4KPR-3KPR-2KPR- 1KPR-20KDD (ul. Cichy Kącik), czyli bezkolizyjne przejście i przejazd rowerem przez całe osiedle do ul. Cichy Kącik, szkoły, parku, żłobka i przychodni lekarskiej oraz dalej do 2ZP.	Działki nr 255/23, 255/6	Działka nr 255/23 Teren zabudowy usługowej - usługi oświaty- Uo; Działka nr 255/6: Teren zieleni urządzonej 1ZP	Nieuwzględniona	Wydzielenie ciągu pieszo-rowerowego na terenie 1ZP nie jest możliwe ze względu na ochronę konserwatorską parku, znajdującego się w rejestrze zabytków. Ponadto, teren 1Uo jest całkowicie zagospodarowany, obiekty i urządzenia sportowe znajdujące się w sąsiedztwie parku uniemożliwiają wydzielenie odrębnego terenu, przeznaczonego na ciąg pieszo-rowerowy. Zakłada się, że połączenie piesze i rowerowe ul. Cichy Kącik i sąsiedniego osiedla domów jednorodzinnych powinno nastąpić poprzez wyznaczony w projekcie mpzp teren 1KPR oraz ścieżki piesze i rowerowe na terenie 1ZP – możliwe do realizacji po spełnieniu wymogów konserwatorskich, także z § 41 ust. 4 projektu mpzp.
12.	20.08.2020	Osoba fizyczna	W imieniu swoim oraz mieszkańców ul Niedźwiedziej, i ulic przylegających do niej, w Kamieńcu Wrocławskim, zgłaszam uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gm. Czernica. 1) Z uwagi na to, że na obszarze oznaczonym symbolem 27MN planuje się wprowadzić możliwość zabudowy szeregowej i bliźniaczej, a na obszarach oznaczonych symbolem 34MN, 40MN możliwość zabudowy bliźniaczej – wnosimy sprzeciw wobec takiej możliwości zabudowy. Obszary te zostały w dużej większości zabudowane i zamieszkane przez obecnych mieszkańców ze świadomością podejmowania swoich decyzji życiowych, na aktualnych w tym czasie przepisach i MPZP Gwarantowały one zabudowę jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej, co oznacza mniejsze zagęszczenie budynków, mniejszy ruch komunikacyjny, i inne wynikające z tego korzyści, jak i uciążliwości. Zmiana, jaka jest proponowana w projekcie nowego MPZP jest dla nas krzywdząca Rozumiemy, że rozwój gminy jest ważny, i nie wnosimy uwag	Ad 1: Działki nr 606/3-606/8; 611/1-611/3; 542/1-542/6; 607/1- 607/6; 610/2- 610/5; 617/1-617/6; 543/2-545/10; 545/12-545/16, Obręb Kamieniec Wrocławski	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 27MN, 34MN i 40MN	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Po powtórnej analizie obowiązujących mpzp na obszarze obrębu Kamieniec Wrocławski należy sprostować, że jedynie mpzp z 2002 r. (uchwała Nr XXXIII/316/2002 z 30.09.2002 r.), obejmujący część projektowanych terenów 27MN i 31MN, gwarantował realizację wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolno stojącej. Sąsiedni obowiązujący mpzp z 2000 r. (uchwała Nr XVII/129/2000 z 21.11.2000 r.) dopuszcza wszystkie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bez określenia minimalnych wielości działek. Ponadto, projektowane tereny 34MN i 40MN znajdują się obecnie w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r., który dopuszcza zarówno zabudowę wolno stojącą, jak i

			do takich rozwiązań na innych obszarach nowo zagospodarowywanych, gdzie każdy kto podejmuje aktualnie decyzję, by tam mieszkać robi to ze świadomością skutków zapisu w MPZP my z takiej szansy skorzystaliśmy wiele lat temu, kiedy te zapisy były takie jakie były i nie zgadzamy się na ich zmianę. Zdajemy sobie sprawę ze zmiany tych zapisów, które pozwolą zagęścić zabudowę w miejscach jeszcze niezabudowanych - wielokrotnie 2) W §10 w pkt la projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gm. Czernica, jest zapis: „300m2 na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej, w ramach terenów oznaczonych symbolami od 25MN do 34MN" oraz w §10 w pkt 2a jest zapis „6 m na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej, w ramach terenów oznaczonych symbolami od 25MN do 34 MN" Dla obszarów oznaczonych symbolem 33 MN i 34MN dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie wolnostojącej lub bliźniaczej – nie może być, wobec tego mowy o wydzielaniu działek i szerokości frontów działek dla zabudowy szeregowej w tych obszarach.				bliźniaczą, ustalając dla nich minimalne wielkości działek. Po weryfikacji projektu mpzp zrezygnowano z możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie szeregowej na części terenu 27MN, 28MN i 31MN. Dodatkowo, sprostowano niespójności w zapisach §10 dotyczących zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
13.	20.08.2020	Osoby fizyczne*	Dane nieruchomości: Dane dotyczące nieruchomości: adres: ul. Wrocławska 136; obręb ewidencyjny: Kamieniec Wrocławski 0007; numer działki (działek): 405/1, 406, 407, 408/2 Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oznaczony symbolem 22MN/U Propozycja wnioskodawcy: MN-U jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowe (z dopuszczalnością prowadzenia działalności w obowiązującej strefie) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski ogranicza możliwość zabudowy moich nieruchomości, względem planu obecnie obowiązującego, uchwalenie zmiany spowoduje spadek wartości mojej nieruchomości. W przypadku sprzedaży działki przysługiwać mi będzie odszkodowanie za podstawie art. 37 u.p.z.p. Nieruchomość jest w takcie przygotowywania projektu budowlanego w oparciu o aktualnie obowiązujące zapisy mpzp, inwestycja miała być finansowa ze środków z kredytu hipotecznego zaciągniętego na część zabudowaną nieruchomości. Zdolność kredytowa rozpatrywana jest w oparciu o obecnie obowiązujące zapisy mpzp. Istniejąca infrastruktura publiczna w sąsiedztwie nieruchomości przemawia za pozostawieniem przeznaczenia mieszkaniowo-usługowego, bez ograniczania zabudowy do jednorodzinnej.	nr działek 405/1, 406, 407, 408/2, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - 22MN-U	Nieuwzględniona	Dopuszczenie realizacji zabudowy wielorodzinnej na tym terenie powodowałaby znaczące problemy komunikacyjne.

14.	20.08.2020	Osoba fizyczna*	Dane nieruchomości: Dane dotyczące nieruchomości / Oznaczenie w projekcie planu terenu planistycznego wraz z jego przeznaczeniem / Propozycja przeznaczenia adres: ul. Wrocławska 124 / Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (22MN-U) / MN-tj. jako tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze wiejskim (z dopuszczalnością prowadzenia rolniczej produkcji roślinnej i zootechnicznej) obręb ewidencyjny: Kamieniec Wrocławski numer działki (działek): 405/3, 403/4-6 Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski ogranicza możliwość zabudowy moich nieruchomości, względem planu obecnie obowiązującego, działki stanowiące nieruchomość są niezabudowane, uchwalenie zmiany spowoduje spadek wartości mojej nieruchomości. W przypadku sprzedaży działki przysługiwać mi będzie odszkodowanie za podstawie art. 37 u.p.z.p.	nr działek 405/3, 403/4-6, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - 22MN-U	Nieuwzględniona	Dopuszczenie realizacji zabudowy wielorodzinnej na tym terenie powodowałaby znaczące problemy komunikacyjne.
15.	20.08.2020	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kamieniec" ul. Szybka le/c 50-421 Wrocław	Działając w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kamieniec" z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szybkiej 1 e/c, 50 - 421 Wrocław (zwanej dalej: Zgłaszającym Uwagi), na podstawie pełnomocnictwa załączonego do niniejszego pisma, niniejszym przedstawiam uwagi do Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kamieniec Wrocławski, Gmina Czernica (zwanego dalej: PMPZP). UWAGI NR 1 i NR 2 dotyczy: działki 904 (2MN-U) Zgłaszający Uwagi postuluje następujące zmiany dotyczące działki 904 położonej w obrębie terenu 2MNU: • UWAGA NR 1 wielkość nowo wydzielonej działki określonej w § 10 pkt 1 lit. b) PMPZP Zgodnie z powyższym zapisem „ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 800 m2 na jedno mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami od 1 MN do 18MN, od 25MN do 45 MN". W ocenie Zgłaszającego Uwagi konieczne jest wykreślenie z powyższego przepisu fragmentu: „na jedno mieszkanie". W ramach uzasadnienia dla tej sugestii wskazuję, że budynki jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej wymagają większej powierzchni działki niż budynki jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, jeszcze mniej z kolei wystarczy dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Zachowanie zapisu mogłoby doprowadzić do sytuacji, w której minimalna powierzchnia działki dla budynku jednorodzinnego w- zabudowie bliźniaczej w przypadku wydzielenia 2 lokali mieszkalnych, wynosiłaby aż 1600 nr (2 x 800 nr). Byłoby to	Ad 1, 2: Działka nr 904 (871-874), Obręb Kamieniec Wrocławski Ad 3, 4, 5: Działka nr 255/43, obręb Kamieniec Wrocławski	Ad 1, 2: Teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej - 2MN-U; Ad 3, 4, 5: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -10 MN	Nieuwzględniona	Ad uwaga nr 1 Proponowane rozwiązania są sprzeczne z przyjętą wizją przestrzennego rozwoju miejscowości oraz sprzeczne ze zbiorowymi uwagami mieszkańców (uwagi nr 38 i 39 wykazu uwag z pierwszego wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu), którzy obawiają się dalszej rozbudowy miejscowości obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w formie bliźniaczych lub szeregowych budynków mieszkalnych wielolokalowych. Obiekty takie odbiegają kubaturą od znaczącej większości istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wprowadzają element dysharmonii, generując jednocześnie lokalne konflikty przestrzenne. Ad uwaga nr 2 Zdecydowana większość budynków przy ul. Czereśniowej, Agrestowej, Wiśniowej, Orzechowej i Malinowej nie przekracza 20% powierzchni zabudowy działki budowlanej. Są to obiekty dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym. Tym samym, wyjaśnienia wymagają zabiegi projektowe w odniesieniu do wskaźników maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy i maksymalnej intensywności zabudowy. Intensywność zabudowy nie musi być tożsama z iloczynem maksymalnej wielkości

			niekonsekwentne na przykład wobec sytuacji urządzenia 2 lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym - zgodnie z §10 pkt 1 lit. c) PMPZP działka wówczas może być wielkości 1000 nr. W art. 3 pkt. 2a) ustawy Prawo budowlane jednoznacznie określono, że budynek mieszkalny jednorodzinny, to „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nic więcej niż dwóch lokali mieszkalnych (...)". Nie można zatem dopuścić do sytuacji, w której przepisami PMPZP ograniczone byłoby prawo przewidziane ustawą. Mając na uwadze powyższe Zgłaszający Uwagi wnosi o zmianę § 10 pkt 1 lit. b) PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „ustala się. że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 800 nr dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej w ramach terenów oznaczonych symbolami od MN do 18MN. od 25MN do 45 MN". • UWAGA NR 2 intensywność zabudowy określona w § 23 ust. 3 pkt 4 PMPZP Zgodnie z powyższym zapisem ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0.4". Jednocześnie w pkt 2 powyższego przepisu wskazano, że ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%, z czego wynika, że możliwa byłaby budowa budynków liczących wyłącznie 1 kondygnację, bowiem intensywność zabudowy to iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji (w tym podziemnych) przez powierzchnię terenu (działki). W ocenie Zgłaszającego Uwagi konieczne jest zmiana przepisu przez, podwyższenie współczynnika intensywności zabudowy co najmniej do 1,00, co umożliwi budowę obiektów 2-kondygnacyjnych z użytkowym strychem. Postulowana zmiana przyczyni się do racjonalnego wykorzystania działki. W ramach uzasadnienia dla tej sugestii zwracam uwagę, że innym parametrem jest procentowe określenie powierzchni zabudowy, a innym parametrem jest intensywność zabudowy - co zdaje się uszło uwadze sporządzającego PMPZP. Mając na uwadze powyższe Zgłaszający Uwagi wnosi o zmianę § 23 ust. 3 pkt 4 PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1.0".				powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji. Sporządzającym mpzp nie uszła uwadze rozbieżność wskazana w uzasadnieniu uwagi. Ustalone wskaźniki mają na celu dopuszczenie realizacji na terenach od 1MN-U do 3MN-U: - zabudowy jednokondygnacyjnej o maksymalnej pow. zabudowy do 40% pow. działki budowalnej (0,4x1=0,4) - zabudowy dwukondygnacyjnej (w tym poddasze użytkowe) o powierzchni zabudowy do 20% pow. działki budowlanej (0,2x2=0,4). Ad uwaga nr 3 Rozszerzenie przeznaczenia dla terenów od 10MN do 18 MN jest sprzeczne z wnioskami mieszkańców o zachowaniu jednolitego charakteru osiedla i respektowanie pierwotnej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Charakter ten związany jest także z zachowaniem jednolitej funkcji mieszkalnej w tej części osiedla. Ad uwaga nr 4 Zdecydowana większość budynków przy ul. Czereśniowej, Agrestowej, Wiśniowej, Orzechowej i Malinowej nie przekracza 20% powierzchni zabudowy działki budowlanej. Są to obiekty dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym. W celu zapewnienia spójności istniejącej zabudowy z obiektami, które będą realizowane na niezabudowanych działkach przeanalizowano szczegółowo parametry istniejącej zabudowy i na tej podstawie ustalono nowe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów. Istotnym jest , że wskazana w zapisach intensywność zabudowy nie musi być tożsama z iloczynem maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji. Rozbieżność ta jest wprowadzona świadomie, aby zapewnić realizację zabudowy o podobnych gabarytach. Wskazane wskaźniki mają na celu dopuszczenie realizacji na ternach od 10MN

			UWAGI NR 3, NR 4 i NR 5 dotyczy: działki 255/43 (10MN) Zgłaszający Uwagi postuluje następujące zmiany dotyczące działki 255/43 położonej w obrębie terenu 10MN: • UWAGA NR 3 dopuszczenie zabudowy usługowej Zgłaszający Uwagi postuluje dopuszczenie zabudowy usługowej na działce 255/43 położonej w obrębie terenu 10MN: Powyższy wniosek Zgłaszający Uwagi motywuje okolicznością częściowego zabudowania tejże działki stacją transformatorową. Mając na względzie aspekty zdrowotne. Zgłaszający Uwagi wskazuje, że zabudowa mieszkalna w bliskim sąsiedztwie takiej stacji nie jest korzystna. Natomiast budowa na tym terenie (zbieg ulic Kolejowej i Agrestowej) obiektu usługowego pozytywnie wpłynęłaby na infrastrukturę usługową osiedla. Mając na uwadze powyższe Zgłaszający Uwagi unosi o zmianę § 19 ust. 2 PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa". • UWAGA NR 4 intensywność zabudowy określona w § 19 ust. 3 pkt 4) PMPZP oraz maksymalna wysokość zabudowy określona w § 19 ust. 3 pkt 6 lit. a) PMPZP Zgodnie z zapisem § 19 ust. 3 pkt 4) PMPZP „ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3". zaś według § 19 ust. 3 pkt 6 lit. a) PMPZP „ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b". Jednocześnie w pkt 2 powyższego przepisu wskazano, że ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%. W ocenie Zgłaszającego Uwagi konieczne jest zmiana przepisu przez: a) podwyższenie współczynnika intensywności zabudowy co najmniej do 0.85. b) proporcjonalne do zaproponowanego współczynnika intensywności zabudowy maksymalnej wysokości zabudowy, co umożliwi budowę obiektów 2-kondygnacyjnych. Postulowana zmiana przyczyni się do racjonalnego wykorzystania działki. W ramach uzasadnienia dla tej sugestii zwracam uwagę. że innym parametrem jest procentowe określenie powierzchni zabudowy, a innym parametrem jest intensywność zabudowy - co zdaje się uszło uwadze sporządzającego PMPZP. Z zapisów PMPZP wynika, że obiekty tworzące zabudowę działki o				do 18MN: - zabudowy jednokondygnacyjnej o maksymalnej pow. zabudowy do 30% pow. działki budowalne, w takim przypadku wskaźnik intensywności zabudowy wyniesie 0,3x1=0,3 - zabudowy dwukondygnacyjnej (w tym poddasze użytkowe) o powierzchni zabudowy do 15% pow. działki budowlanej, w takim przypadku wskaźnik intensywności zabudowy wyniesie 0,15x2=0,3. Ad uwagi nr 5 Proponowane rozwiązania są sprzeczne z przyjętą wizją przestrzennego rozwoju miejscowości oraz sprzeczne ze zbiorowymi uwagami mieszkańców (uwagi nr 38 i 39 wykazu uwag z pierwszego wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu), którzy obawiają się dalszej rozbudowy miejscowości obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w formie budynków mieszkalnych wielolokalowych. Obiekty te odbiegają kubaturą od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

			maksymalnej powierzchni 30% mogą mieć tylko I kondygnację, bowiem intensywność zabudowy to iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji (w tym podziemnych) przez powierzchnię terenu (działki). Możliwość wyniesienia takiego budynku do 9 m jest więc pustym zapisem. Mając na uwadze powyższe Zgłaszający Uwagi wnosi o zmianę § 19 ust. 3 pkt 4) PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,85". -UWAGA NR 5 minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki określonej w § 19 ust. 4 pkt. 1 lit. b) PMPZP Zgodnie z powyższym zapisem „ustala się. że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowalnej nie może być mniejsza niż 800 nr dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - bliźniaczej (na jedno mieszkanie)" W ocenie Zgłaszającego Uwagi konieczne jest wykreślenie z powyższego przepisu fragmentu: „na jedno mieszkanie". W niniejszym zakresie aktualne pozostają spostrzeżenia opisane w Uwadze nr 1. Mając na uwadze powyższe Zgłaszający Uwagi wnosi o zmianę § 19 ust. 4 pkt 1 lit. b) PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „ustala się. Że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowalnej nie może być mniejsza niż 800 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – bliźniaczej".				
16.	21.08.2020	Osoba fizyczna*	W trybie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) wnoszę poniższe uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica (wyłożonego do publicznego wglądu od dnia 14 lipca 2020 r. do dnia 5 sierpnia 2020 r.). I. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 230/6, nr 230/7 i nr 230/2. W mojej ocenie zupełnie nieuzasadnione wydaje się wskazanie zabudowy zagrodowej w granicach wydzielenia wewnętrznego terenu 7MN-U (§ 24 ust. 2 pkt 5 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) w zakresie dotyczącym działek nr 230/6, nr 230/7 i nr 230/2. Położenie ww. działek w bezpośrednim sąsiedztwie innych nieruchomości również objętych symbolem 7MN-U (bez takiego wskazania) w żaden	Ad I Działki nr 230/6, nr 230/7, nr 230/2; Ad II Działki nr 1/4, 1/12 Obręb Kamieniec Wrocławski Ad II Działki nr 1/4 , 1/12; Ad III Działki nr 14. 15. 1/4 ,	Ad I Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - 7MN-U; Ad II - VIII Teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej - – od 1P-U do 8P-U	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Ad I Wydzielenie wewnętrzne w granicach terenu 7MN-U stanowi dodatkowe ustalenie wskazujące na możliwość realizacji zabudowy zagrodowej i wynika z istniejącego zagospodarowania tych działek. Zapis ten nie jest jednoznaczny z brakiem możliwości przeznaczenia nieruchomości znajdujących się w granicach wydzielania wewnętrznego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, o których mowa w § 24 ust. 2 pkt 1 i 2 projektu mpzp. Zapis ten, tak jak wszystkie pkt od 3 do 7 w § 24 ust. 2, są rozszerzeniem palety przeznaczeń w konkretnie wskazanych miejscach i stanowią uzupełnienie pkt 1 i 2.

			sposób nie uzasadnia braku możliwości zagospodarowania tych działek w ramach ogólnego przeznaczenia wskazanego w § 24 ust. 2 pkt 1 i 2 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). ---------- II. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 1/4 oraz 1/12 – oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Z treści projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§ 11 pkt 5) nie wynika jakiekolwiek uzasadnienie dla ograniczenia zakresu mojej własności w obrębie działki nr ¼ oraz działki nr 1/12 poprzez wyznaczenie pasa technologicznego ograniczonego zagospodarowania w odległości aż 35 metrów od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 400 kV relacji Wrocław - Dobrzeń-Pasikurowice, tj. faktycznego ograniczenia w pasie wzdłuż ww. linii o szerokości 82 m (2 x 35 m + 12 m - szerokość pasa pomiędzy skrajnymi przewodami). Dla porównania wskazuję, iż w myśl § 11 ust. 1 uchwały nr XIV/146/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice (północ), gmina Czernica (Dz. Urz. Woj. Doln. Poz. 2472), odległość 35 m wyznaczono od osi linii, a nie od osi jej skrajnych przewodów. ---------- III. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 14 i nr 15, jako działki nr 1/4 i nr 1/12 oraz jako działki nr 27 i nr 28 - oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Również brak uzasadnienia dla konieczności projektowania dróg wewnętrznych (oznaczonych symbolem 1KDW i 2KDW) o szerokości 12 m (plus 1 x 8 m oraz 2 x 8 m do nieprzekraczanej linii zabudowy) kosztem zwartego kompleksu uprawnego oraz wbrew zamierzeniom aktualnego właściciela tych nieruchomości (planującego odmienny układ tych dróg na swoim terenie, tj. układ zapewniający większe bezpieczeństwo ruchu drogowego, czyli zmierzającego do tworzenia skrzyżowań z tylko jedną drogą podporządkowaną). ---------- IV. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 27 i nr 28 - oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U.	1/12, 27, 28; Ad IV Działki nr 27, 28; Ad VI i VII Cały obszar P-U; Ad VII działki nr 14, 15, 16,17,18, 19, 21, 22, 23, 27 i 28, 1/12, 5/2, 6/3, 6/4, 7/1, 9, 1/4 Ad VIII Działka nr 1/4			---------- Ad III Ze względu na wielkoobszarowe plany inwestycyjne w zakresie zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej układ komunikacyjny musi zostać jednoznacznie wskazany w W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej nieruchomości znajdujących się w ramach strefy przemysłowo-usługowej w północnej cz. obrębu układ drogowy został jednoznacznie zdefiniowany w projekcie mpzp. Przebieg projektowanych dróg wewnętrznych zakłada wariant, w którym połączenia z drogami publicznymi wystąpią w miejscu projektowanych skrzyżowań. Zapewniając podstawowe warunki do utrzymania przepustowości planowanej drogi lokalnej (4KDL) oraz umożliwiając realizację skrzyżowań z planowanymi drogami 1KDL i 2KDL. ---------- Ad IV Działki nr 29 oraz 30/2 stanowią nieruchomości już zabudowane, co uniemożliwia tworzenie zieleni izolacyjnej (teren ZI) w ich granicach. Wprowadzenie omawianego pasa zieleni izolacyjnej ma na celu już na etapie planowania przestrzennego częściowe odizolowanie wizualne planowanych obiektów produkcyjno-usługowych na terenach 7P-U i 8P-U. Inwestor prowadząc prace inwestycyjno-budowlane na ww. terenach powinien uwzględnić potencjalną konfliktogenność sąsiadujących ze sobą funkcji i w celi przeciwdziałania negatywnym odziaływaniom na istniejącą zabudowę mieszkaniową zastosować odpowiednie rozwiązania, w tym wprowadzone nasadzenia zieleni (tereny 2ZI i 3ZI). ---------- Ad V Wprowadzenie do treści projektu mpzp okresu

			Również brak uzasadnienia dla konieczności projektowania obszaru oznaczonego symbolem 2ZI oraz 3ZI kosztem tylko działek (odpowiednio) nr 27 i nr 28. Projektowany obszar zieleni izolacyjnej miałby służyć - jak należy się domyślać - właścicielom obu nieruchomości położonych po obu stronach tego obszaru, a więc powinien przebiegać z takim samym stopniem ingerencji przez działkę nr 27 oraz nr 30/5 i nr 30/2, jak również z takim samym stopniem ingerencji przez działkę nr 28 oraz nr 29. ---------- V. Uwaga dotycząca wszystkich nieruchomości objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Dla uniknięcia wątpliwości sugeruję sformułowanie treści § 15 projektu planu w sposób analogiczny do treści § 13 uchwały nr XIV/146/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice (północ), gmina Czernica (Dz. Urz. Woj. Doln. Poz. 2472), tj. poprzez wyraźne wskazanie, że okres obowiązywania przedmiotowych stawek: to okres 5 lat (zgodnie z art. 37 ust. 3 i 4 w zw. z art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Jednocześnie w trybie art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Oz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) wnoszę poniższe uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica (wyłożonej do publicznego wglądu wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica od dnia 14 lipca 2020 r. do dnia 5 sierpnia 2020 r.). ---------- VI. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 14, 15, 16,17,18, 19, 21, 22, 23, 27 i 28, 1/12, 5/2, 6/3, 6/4, 7/1, 9 oraz 1/4 - oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Zgodnie z treścią punktu 10.2. (Analiza i ocena oddziaływania na poszczególne elementy środowisko) Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski,				obowiązywania tzw. opłaty planistycznej (obecnie 5 lat) byłoby wyłącznie treścią informacyjną, powielającą zapisy przepisów wyższego rzędu. Zapis ten, w przypadku zmian treści art. 37 ust. 3 i 4 w zw. z art. 36. Ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mógłby stać w sprzeczności z nowo obowiązującym okresem omawianej opłaty. ---------- Ad VI Informuję, że projekt mpzp został przedłożony Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu, która opiniowała założenia planistyczne na całym obszarze objętym projektem planu jak i dokładne ustalenia projektu w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Grądy w Dolinie Odry PLH020017 oraz Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002. Zgodnie z opinią RDOŚ we Wrocławiu ustalenia projektu mpzp nie powinny wpłynąć negatywnie na środowisko przyrodnicze. Ponadto informuję, ze w zasobach RDOŚ we Wrocławiu znajdują się inwentaryzacje przyrodnicze dotyczące siedlisk i stanowisk flory i fauny, które nie wykazały potencjalnego naruszenia któregokolwiek ze zinwentaryzowanych siedlisk i stanowisk gatunków chronionych, poprzez wprowadzenie możliwości zabudowy w projekcie planu (brak takich informacji w pismach opiniujących i uzgadniających ostateczną wersję projektu mpzp). ---------- Ad VII Przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* nie nakładają na organy gminy organy obowiązku sporządzenia inwentaryzacji przyrodniczej w toku procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o*

			gmina Czernica, ustalono brak znacznego oddziaływania na „Zwierzęta i rośliny" na obszarze opracowania (projektowania). W szczególności wskazano, że „zainwestowanie terenów rolniczych (poza obszarem Naturo 2000) ograniczy środowisko życia występujących tom nielicznie pod względem gatunkowym roślinom i zwierzętom, wśród których brak jest siedlisk gatunków objętych ochroną." Powyższemu poglądowi należy przeciwstawić opracowanie dotyczące oceny wartości przyrodniczych użytku ekologicznego obejmującego ww. działki (a objęte symbolem P-U) autorstwa prof. dr. hab. Grzegorza Kopija (Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu) - kopia opracowania w załączeniu. Dysonans pomiędzy wyżej cytowanym stwierdzeniem pochodzącym z „Prognozy oddziaływania na środowisko" a treścią załączonego opracowania pozwala na stwierdzenie, że „Prognoza oddziaływania na środowisko" we wskazanym zakresie nie została opracowana w sposób dogłębny i jako taka powinna podlegać stosownemu uzupełnieniu wraz z wykazaniem wniosków z powyższych faktów wynikających. Dodatkowo wskazać należy, iż na przedmiotowym obszarze, na którym stwierdzono bytowanie licznych chronionych organizmów zwierzęcych, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej miałby być ograniczony do 10%, przy jednoczesnym wskaźniku powierzchni zabudowy na poziomie 70%. ---------- VII. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 14, 15,16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 27 i 28, 1/12, 5/2, 6/3, 6/4, 7/1, 9 oraz 1/4 - oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Fakty wynikające z treści załączonego dokumentu, o którym mowa w uwadze I, nie znalazły swojego odzwierciedlenia również w treści opinii o projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawionej przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu w myśl art. 17 pkt 6 lit. a tiret 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powoduje to wrażenie braku kompletnego rozważenia wszystkich uwarunkowań przyrodniczych w odniesieniu do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to także, że dla uzyskania pełnowartościowej i wyczerpującej Informacji w powyższym zakresie konieczne jest ponowienie czynności (sporządzenie opinii) przez				*planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.* Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska wydała opinię do projektu mpzp na podstawie dokumentacji i inwentaryzacji przyrodniczych będących w ich posiadaniu. Załączona do uwagi *Ocena wartości przyrodniczych...* została dokonana na podstawie badań przeprowadzonych w latach 2005-2006. Domniemywać można, że została przekazana do zasobu dokumentacji środowiskowych RDOŚ we Wrocławiu i była brana pod uwagę przy opiniowaniu projektu mpzp. ---------- Ad VIII Weryfikacją wpływu zagospodarowania omawianego terenu na gospodarkę wodną zajmować się będą organy starostwa powiatowego na etapie pozyskiwania pozwolenia na budowę i związanej z nim oceną odziaływania na środowisko danego przedsięwzięcia.

			Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z uwzględnieniem/weryfikacją danych wynikających z treści załączonego dokumentu. ---------- VIII. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1/4 - oznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Z treści Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, nie wynika jaki wpływ będzie miało zagospodarowanie tego terenu w ramach symbolu P-U na gospodarkę wodną zarówno tej działki, jak i działek sąsiednich (na działce oznaczonej nr 1/4 znajduje się naturalny zbiornik wodny).				
17.	21.08.2020	Osoba fizyczna*	Zwracamy się z prośba o zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego dla ulicy Rolnej w Kamieńcu Wrocławskim na odcinku od ulicy Działkowej do ulicy Miodowej. Obecnie wymieniona droga na planie ma status KDL wnosimy o przemianowanie jej na drogę dojazdową.	Działka nr 629, obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi publicznej - droga lokalna - 11KDL	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Zmiana klasy niemożliwa ze względu na zapisy Studium Gminy Czernica. Po weryfikacji alternatywnych wariantów przebiegu i parametrów technicznych projektowanej drogi publicznej klasy lokalnej 11KDL zdecydowano o korekcie zamierzeń planistycznych, wprowadzonych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r. Wprowadzone zmiany przewidują korektę przebiegu projektowanej drogi oraz częściowego zwężenia jej szerokości z 15 m do 10 m, co częściowo pokrywa się z obniżeniem klasy technicznej z drogi lokalnej na drogą dojazdową.
18.	21.08.2020	Osoba fizyczna*	W związku z Obwieszczeniem Wójta Gminy Czernica z dnia 06.07.2020 o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski składamy uwagi do tego projektu, w celu utrzymania dotychczasowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej osiedla przy ulicy Orzechowej, Porzeczkowej, Agrestowej, Wiśniowej i Czereśniowej wnosimy o wprowadzenie następujących ograniczeń dla obszaru oznakowanego w planie w §19 symbolami od 10MN do 18MN: W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:	-	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – od 10MN do 18MN	Nieuwzględniona	Ad 1 Zgodnie z ustaleniami wypracowanymi na etapie projektowym zapisy projektu mpzp ustalają wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, (m.in. maksymalną intensywności zabudowy), które pozwolą na zachowanie niskointensywnego charakteru zabudowy osiedla. Ograniczenie formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie do budynków wolno stojących jest daleko idącą modyfikacją zapisów obowiązującego miejscowego planu

			1. Ustala się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie wolnostojącej --- 2. Ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% Wnioskowane przez nas uwagi do planu zagospodarowania przestrzennego pozwolą zachować architektoniczny charakter i integralność naszego osiedla.				zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r i może narazić gminę na roszczenia z tytułu art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.* --- Ad 2 Wyniki powtórnej analizy udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni zainwestowanych działek na terenach od 10MN do 18MN wykazały, że nie wszystkie zabudowane nieruchomości będą spełniać tak wygórowany wskaźnik.
19.	21.08.2020	Osoby fizyczne*	Obowiązujące w Kamieńcu Wrocławskim liczne niesystematyzowane plany miejscowego zagospodarowania przestrzennego, budziły niepokój o przyszły wygląd naszej wsi. Pogłębiały chaos architektoniczny, stwarzały wrażenie, ze dla ich twórców nic jest istotne stworzenie ciekawej, ładnej, funkcjonalnej i wygodnej dla mieszkańców przestrzeni. Coraz większe i trudniejsze do zniesienia stają się problemy związane z niewydolnością istniejącej Infrastruktury drogowo-komunikacyjnej, przewlekły niedostatek miejsc w placówkach edukacyjnych i opieki zdrowotnej jak i niedostateczna dla tak licznej grupy ludzi, zagospodarowana przestrzeń wspólna, w której mieszkańcy spotykając się i poznając mieliby szansę stać się społecznością w pełnym tego słowa znaczeniu. Wieś naszą dotyka również brak wody jak i w niektórych miejscach brak dostępu do kanalizacji. Dlatego jako mieszkańcy doceniamy wysiłki władz gminy, aby w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie jasno rozgraniczyć i zdefiniować obszary zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej na terenie wsi Jednakże, oceniając dotychczasowe praktyki niektórych deweloperów, którzy w celu maksymalizacji zysków wykorzystują wszystkie luki w prawie zarówno lokalnym (zagospodarowania przestrzennego) jak i ogólnym (budowlanym), obawiamy się. że mimo szczerych intencji władz lokalnych, istniejące problemy nie tylko nie zostaną rozwiązane, a wręcz pogłębione. Zdecydowanie największa cześć obszaru wsi przeznaczona pod zabudowę jest oznaczona symbolami od 4 do 70 MN-U. co oznacza tereny zabudowy	-	Ad 1 i 2 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej– od 4MN-U do 70MN-U Ad 3 i 4 Cały obszar planu	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Ad 1 Po powtórnej weryfikacji wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów od 4MN-U do 70MN-U zdecydowano o podtrzymaniu maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 12 m poza granicami strefy „B" ochrony konserwatorskiej. Ograniczenie wysokości zabudowy jest daleko idącą modyfikacją zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r i może narazić gminę na roszczenia z tytułu art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyjaśnić jednak należy, że w wyniku obniżenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,6, maksymalna wysokość zabudowy daje możliwość tworzenia częściowych przewyższeń obiektów dwukondygnacyjnych i nie zagraża realizacją obiektów o gabarytach zbliżonych do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. --- Ad 2

			mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej o minimalnej wielkości działki 1200 mł. Zgodnie z Informacją przekazaną na zebraniu wiejskim dnia 27.07.2020 w Kamieńcu, przez samych autorów planu - zespół 3P Projekt (pod przewodnictwem dr inż. Pawła Pacha), prawo budowlane (art. 3 pkt 2a) definiuje zabudowę jednorodzinną jako budynki składające się z „nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku". Jednakże w prawie budowlanym nie ma jednoznacznego ograniczenia, ile budynków tego typu może powstać na jednej działce, co w połączeniu z zapisami o możliwości zabudowy „bliźniaczej, szeregowej lub grupowej" i zbyt łagodnymi lokalnymi warunkami zawartymi w wyłożonym projekcie (maksymalna intensywność zabudowy 1, maksymalna wysokość budynków 12m), sprawia, że dopuszczalny charakter zabudowy w praktyce nie będzie różnił się od terenów przeznaczonych dla budownictwa wielorodzinnego (maksymalna intensywność zabudowy 1.2, maksymalna wysokość budynków 12m). Dlatego, zgodnie z intencjami autorów planu i władz gminy, w celu zachowania jednorodzinnego charakteru zabudowy obszarów MN-U od 1 do 70, proponujemy wprowadzenie dodatkowych ograniczeń: 1/ Maksymalna wysokość zabudowy 9 m - wysokość taka byłaby spójna z pozostałymi obszarami zabudowy jednorodzinnej (MN, MN-U 1-3) na terenie wsi i taki zapis wprowadziłoby jednolity ład architektoniczny. W przypadku usługowego charakteru zabudowy na terenach wiejskich, również najistotniejsze, dla prowadzenia niewielkiego biznesu, są lokale parterowe. Na stronie jednego z budowlanych wydawnictw (projekty.muratordom.pl) na 1668 oferowanych projektów domów jednorodzinnych, zaledwie 10 z nich przekracza 10 m. Czy zatem istnieją jakieś merytoryczne uzasadnienie na zezwalanie na stawianie budynków o wysokości Identycznej jak dla dopuszczonego budownictwa wielorodzinnego? 2/ Intensywność zabudowy 0.5 - ograniczenie intensywności zabudowy pozwoli na zachowanie wiejskiego i podmiejskiego charakteru wsi, pozwoli na zachowanie większej przestrzeni między istniejącymi budynkami i powiększenie obszarów zielonych, i skutecznie zablokuje powstawanie wielkogabarytowych budynków.				Wartość wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,6 dla terenów od 4MN-U do 70MN-U daje realną szansę na realizację obiektów o gabarytach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i uwzględnia zabudowę usługową, także możliwą do realizacji na omawianych terenach.

			3/ Wprowadzenie minimalnej wielkości działki na poziomie 600 m2, na każdy lokal mieszkalny lub usługowy - zapisy o podobnym charakterze istniały w obowiązujących planach zagospodarowania. Powierzchnia 600 m2 na każdy lokal mieszkalny jest spójna ze wspomnianym prawem budowlanym definiującym zabudowę jednorodzinną oraz minimalną wielkością działki 1200 m2 dla obszarów od 4 do 70 MN-U 4/ Wprowadzenie minimum 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej, oraz minimum 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 50 m2 powierzchni użytkowej lokali usługowych - w obecnej rzeczywistości taki wymóg jest niezbędną koniecznością, szczególnie, że wiele dróg dojazdowych z racji małej szerokości, braku pobocza, chodników lub dostępnych publicznych parkingów nie pozwala na parkowanie dodatkowych pojazdów w przestrzeni ogólnodostępnej, a parkowanie i postój aut utrudnia komunikację pozostałym uczestnikom ruchu lub nawet stwarza zagrożenie komunikacyjne. Liczmy na przychylność Pana Wójta i Rady Gminy we wprowadzeniu korekt do wyłożonego planu, wierząc, że dbanie o dobro mieszkańców gminy w tym naszej wsi przyświeca Państwa działaniom. Celem naszym jest dbanie o rozwój naszej wsi, aby stawała się piękniejsza, bogatsza, aby przyciągała inwestycje, które stworzą miejsca pracy jak i przyczynią się do wygody mieszkańców. Ale też chcemy wsi, w której możemy wypoczywać i cieszyć się jej urodą i pięknem przyrody, tworzyć społeczność. Nie chcemy być noclegownią dla Wrocławia, z blokami poprzetykanymi niewydolnymi drogami, szkołą pracującą w systemie zmianowym i wszechogarniającym hałasem i ciasnotą.				
20.	21.08.2020	Osoba fizyczna*	Doceniając wysiłek władz gminy w tworzeniu jednolitych planów zagospodarowania przestrzennego dla naszej wsi, prosimy Pana Wójta o ponowne przejrzenie i korektę planów dla okolicy obejmującej ulicę Polną i ulice, dla których Polna jest jedyną drogą dojazdową. Ulica Polna jest ulicą bardzo wąską, na której z wielkim trudem mijają się dwa samochody. Nie ma po żadnej swej stronie nawet pobocza, nie wspominając o chodniku, a ciasna zabudowa całkowicie i skutecznie uniemożliwia stworzenie pobocza w przyszłości. Ulice, które odchodzą od ulicy Polnej prezentują podobne warunki przestrzenne. Są to ulice ślepe,	-	Ad 1 i 2 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej– od 4MN-U do 70MN-U Ad 3 i 4 Cały obszar	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Ad 1 Po powtórnej weryfikacji wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów od 4MN-U do 70MN-U zdecydowano o podtrzymaniu maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 12 m poza granicami strefy „B" ochrony konserwatorskiej. Ograniczenie wysokości zabudowy jest daleko idącą modyfikacją zapisów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski

			ciasne, a Polna jest dla nich jedyną ulicą dojazdową. Mieszkańcy tej okolicy zmuszeni są traktować drogę jako trakt wspólny dla ruchu kołowego i pieszego, co nawet przy obecnym zagęszczeniu stwarza często ryzyko poważnych wypadków komunikacyjnych, zwłaszcza, że jest to jedyna droga do szkoły naszych dzieci i jedyna droga prowadząca z tej części Kamieńca do parku. Obszar ten w proponowanym projekcie planów zagospodarowania przestrzennego naszej wsi określony jest jako 57,62, 64, 66, 76 MN-U, co oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej o minimalnej wielkości działki 1200 m2. Zgodnie z Informacją przekazaną na zebraniu wiejskim dnia 27.07.2020 w Kamieńcu, przez samych autorów planu - zespół 3P Projekt (pod przewodnictwem dr inż. Pawła Pacha), prawo budowlane (art. 3 pkt 2a) definiuje zabudowę jednorodzinną jako budynki składające się z „nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku". Jednakże w prawie budowlanym nie ma jednoznacznego ograniczenia. Ile budynków tego typu może powstać na jednej działce, co w połączeniu z zapisami o możliwości zabudowy „bliźniaczej, szeregowej lub grupowej" i zbyt łagodnymi lokalnymi warunkami zawartymi w wyłożonym projekcie (maksymalna intensywność zabudowy 1, maksymalna wysokość budynków 12 m), sprawia, że dopuszczalny charakter zabudowy w praktyce nie będzie różnił się od terenów przeznaczonych dla budownictwa wielorodzinnego (maksymalna intensywność zabudowy 1.2, maksymalna wysokość budynków 12 m). Obserwowane dotychczasowe praktyki deweloperskie, polegające na wyszukiwaniu luk prawnych w celu maksymalizacji korzyści finansowych, często kosztem okolicznych mieszkańców powodują nasz uzasadniony niepokój. Dlatego przedstawiony projekt budzi nasz sprzeciw, wynikający z obawy, że de facto nasza okolica (ulica Polna i przylegające do niej uliczki) stanie się w niedalekiej przyszłości przestrzenią zabudowy wielorodzinnej, której w żaden sposób nie udźwigną wąskie, nieprzystosowane ulice. W konsekwencji życie przy takich ulicach stanie się uciążliwe i bardzo niebezpieczne. Dlatego po lekturze planów sąsiednich gmin proponujemy		planu		(część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r i może narazić gminę na roszczenia z tytułu art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyjaśnić jednak należy, że w wyniku obniżenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,6, maksymalna wysokość zabudowy daje możliwość tworzenia częściowych przewyższeń obiektów dwukondygnacyjnych i nie zagraża realizacją obiektów o gabarytach zbliżonych do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. ---------- Ad 2 Wartość wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,6 dla terenów od 4MN-U do 70MN-U daje realną szansę na realizację obiektów o gabarytach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i uwzględnia zabudowę usługową, także możliwą do realizacji na omawianych terenach.

			poniższe rozwiązania: 1/ Maksymalna wysokość zabudowy 9 m - wysokość taka byłaby spójna z sąsiadującymi bezpośrednio z naszym rejonem obszarami zabudowy jednorodzinnej MN-U 1-3 i taki zapis wprowadziłoby jednolity ład architektoniczny. Rejon MN-U 1-3 ze swoimi szerokimi ulicami i chodnikami po obu stronach ulicy jest dużo bardziej dostosowany do potrzeb mieszkańców. Tym bardziej budzi zdziwienie i protest, że nasza, „gorzej przemyślana" okolica ma tak nieporównywalnie źle, z naszego punktu widzenia, warunki zabudowy w porównaniu do MN-U 1-3. Na stronie jednego z budowlanych wydawnictw (projekty.muratordom.pl) na 1668 oferowanych projektów domów jednorodzinnych, zaledwie 10 z nich przekracza 10 m. Czy zatem istnieją jakieś merytoryczne uzasadnienie na zezwalanie na stawianie budynków o wysokości identycznej jak dla dopuszczonego budownictwa wielorodzinnego? W przypadku usługowego charakteru zabudowy na terenach wiejskich, również najistotniejsze, dla prowadzenia niewielkiego biznesu, są lokale parterowe, a rozbudowane lokale usługowe nie miałyby racji bytu w naszej okolicy z uwagi na niewydolność dróg. 2/ Intensywność zabudowy 0.5 - ograniczenie Intensywności zabudowy pozwoli na zachowanie wiejskiego i podmiejskiego charakteru okolicy, pozwoli na zachowanie większej przestrzeni między istniejącymi budynkami i powiększenie obszarów zielonych i skutecznie zablokuje powstawanie wielkogabarytowych budynków. 3/ Wprowadzenie minimalnej wielkości działki na poziomie 600 m², na każdy lokal mieszkalny lub usługowy - zapisy o podobnym charakterze istniały w obowiązujących planach zagospodarowania. Powierzchnia 600 m² na każdy lokal mieszkalny jest spójna ze wspomnianym prawem budowlanym definiującym zabudowę jednorodzinną oraz minimalną wielkością działki 1200 m² dla obszarów od 4 do 70 MN-U 4/ Wprowadzenie minimum 2 miejsc parkingowych na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej (posiadanie 2 aut w obecnych czasach jest standardem dla mieszkańców wsi), oraz minimum 2 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych (zapewnienie miejsca parkingowego dla korzystających z usług lokalu jest w naszym przypadku obowiązkiem, a nie przywilejem). Takie				

			wymogi są niezbędną koniecznością w naszym rejonie, gdyż każde zaparkowane tu auto wprowadza automatycznie ruch wahadłowy w swoim otoczeniu, istotnie utrudniając komunikację pozostałym uczestnikom ruchy, Manewrowanie między gęsto zaparkowanymi wzdłuż ciasnej ulicy samochodami potęguje zagrożenie komunikacyjne, utrudniając widoczność na -podkreślamy jeszcze raz- drodze do szkoły naszych dzieci. Wierzymy, że po zapoznaniu się z naszymi argumentami uzyskamy przychylność Pana Wójta i Rady Gminy. Uwagi nasze są podyktowane troską o okolicę, w której postanowiliśmy zamieszkać. Nasze oczekiwania nie są wygórowane, nie burzą dotychczasowych założeń, są właściwie bezkosztowne dla gminy. Wpłynęłyby za to Istotnie na nasze warunki życia, przyczyniłyby się do stworzenia ciekawej architektonicznie i przyrodniczo okolicy, a przede wszystkim zadbałyby o bezpieczeństwo naszych dzieci, które, mamy nadzieję, leży Panu Wójtowi na sercu. Plany, których stworzenia Państwo podjęliście się będą obowiązywały przez wiele lat. a ich negatywne efekty mogą na zawsze zaburzyć lad przestrzenny. Od Państwa zależy, jak zostaniecie zapamiętani przez nas i potomnych.				
UWAGI ZŁOŻONE USTNIE DO PROTOKOŁU							
21.	27.07.2020	Osoba fizyczna*	Na terenie całego Kamieńca Wrocławskiego wysokość budynków nie powinna przekraczać 12m.	Cały obszar planu	-	Nieuwzględniona	Maksymalna wysokość zabudowy powyżej 12 m została ustalona w projekcie mpzp wyłącznie na terenach: 1-3Up, 1Uo, 1-14P-U, 1RU, 1US. Zwiększenie wysokości na tych ternach wynika z gabarytów istniejących obiektów (np. teren 1Uo) oraz wymogów technicznych obiektów sportowych, usługowych i produkcyjnych. Standardowe realizacje tego typu obiektów, wpisujących się w krajobraz nisko intensywnej zabudowy wymuszają dopuszczenie wysokości budynków do przynajmniej 15 m.
22.	27.07.2020	Osoba fizyczna*	Ujednolicenie zapisów dla terenów MN-U. Brak zgody na maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 12 m i maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 50% powierzchni działki.	-	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - MNU	Nieuwzględniona	Ad1. Po powtórnej weryfikacji wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów zdecydowano o podtrzymaniu maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 12 m poza granicami strefy „B" ochrony konserwatorskiej. Ad2. Ograniczenie wysokości zabudowy jest daleko idącą modyfikacją zapisów

							obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r i może narazić gminę na roszczenia z tytułu art. 37 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyjaśnić jednak należy, że w wyniku obniżenia wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,6, maksymalna wysokość zabudowy daje możliwość tworzenia częściowych przewyższeń obiektów dwukondygnacyjnych i nie zagraża realizacją obiektów o gabarytach zbliżonych do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. ---------- Obniżenie maksymalnej powierzchni zabudowy skutkować może zbyt daleko idącymi ograniczeniami dla realizacji zabudowy usługowej oraz parterowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych.
23.	27.07.2020	Osoba fizyczna*	Przedłużenie 1KPR wzdłuż 1ZP (czyli parku), do ulicy 20KDD, to jest ul. Cichy Kącik.	-	Teren ciągu pieszo-rowerowego - 1KPR; Teren zabudowy usługowej – usługi oświaty – 1UO; Teren zieleni urządzonej – 1ZP	Nieuwzględniona	Wydzielenie ciągu pieszo-rowerowego na terenie 1ZP nie jest możliwe ze względu na ochronę konserwatorską parku, znajdującego się w rejestrze zabytków. Ponadto, teren 1Uo jest całkowicie zagospodarowany, obiekty i urządzenia sportowe znajdujące się w sąsiedztwie parku uniemożliwiają wydzielenie odrębnego terenu, przeznaczonego na ciąg pieszo-rowerowy. Zakłada się, że połączenie piesze i rowerowe ul. Cichy Kącik i sąsiedniego osiedla domów jednorodzinnych powinno nastąpić poprzez wyznaczony w projekcie mpzp teren 1KPR oraz ścieżki piesze i rowerowe na terenie 1ZP – możliwe do realizacji po spełnieniu wymogów konserwatorskich, także z § 41 ust. 4 projektu mpzp.
24.	27.07.2020	Osoba fizyczna*	1. Zwiększenie wymogu minimalnej liczby miejsc do parkowania do każdego mieszkania i każdego lokalu z 1 miejsca na 2 miejsca parkingowe. Zwiększenie wymogu	Cały obszar planu	-	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	Ad 2 Wnioskowane w uwadze wprowadzenie zamkniętego katalogu dopuszczonych usług

			minimalnej liczby miejsc do parkowania dla budynków i lokali usługowych. 2. Zawarcie w planie dokładnych informacji (ustaleń w przeznaczeniach terenów) o tym jakie usługi mogą być prowadzone.				jest zbędne. W projekcie planu przyjęto rozwiązanie polegające na wykluczeniu działalności, które potencjalnie mogą generować uciążliwości i tym samym dopuszczenie pozostałych.

(*) - dane osobowe zostały utajnione w związku z ochroną danych osobowych

2. Do wyłożonego, od 4 lutego 2021 r. do 25lutego 2021 r., do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wpłynęło 20 uwag, z czego 15 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.
UWAGI ZŁOŻONE NA PIŚMIE							
1.	19.02.2021	Osoby fizyczne*	Zwracamy się z wnioskiem o wykreślenie z obecnego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski planowanej drogi lokalnej, która miałaby przebiegać przez prywatną działkę o charakterze usługowo-przemysłowym nr. 213/1 i 213/2 (jest to jedna działka) położona w Kamieńcu Wrocławskim przy ul. Wrocławskiej. Planowana droga, która łączyłaby ul. Wrocławską z ul. Studzienną, która przy granicy naszej działki jest droga polną) została umieszczona w planie zagospodarowania przestrzennego jeszcze przed budową Wschodniej Obwodnicy Wrocławia oraz ronda w Kamieńcu Wrocławskim. Obecnie pozostawienie tej drogi w nowym	Działki nr 213/1, 213/2 Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi publicznej – droga lokalna – 5KDL	Nieuwzględniona	Projektowana droga publiczna, o której mowa w uwadze została wyznaczona w dwóch obowiązujących aktach prawa miejscowego: - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica – uchwała Nr XXXV/340/2006 Rady Gminy Czernica z dnia 31 sierpnia 2006 r. - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr

			planie zagospodarowania przestrzennego w tym miejscu mija się z celem. Po pierwsze, powstanie tej drogi znacznie skomplikowałoby zjazd z ronda w kierunku Kamieńca Wrocławskiego. Po drugie, pozostawienie tej drogi w planie uniemożliwi nam-właścicielom tej działki swobodne dysponowanie naszą nieruchomością oraz w bardzo znaczny sposób ograniczy planowanie jakichkolwiek inwestycji na naszym terenie. W związku z powyższym prosimy o pozytywne ustosunkowanie się do naszego wniosku.				XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r. Ze względu na wielkoobszarowe plany inwestycyjne w zakresie zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej układ komunikacyjny w tej części miejscowości musi zostać jednoznacznie wskazany i zabezpieczony w procedowanym projekcie mpzp. Przebieg projektowanych dróg zakłada wariant podłączenia przyszłego układu komunikacyjnego głównie za pomocą istniejących skrzyżowań. Skrzyżowania te winny podlegać modernizacji na etapie realizacyjnym. Zapewniając podstawowe warunki do utrzymania przepustowości planowanych dróg lokalnych (3KDL i 4KDL) oraz umożliwiając realizację skrzyżowań z planowanymi drogami 2KDL i 5KDL. Na etapie uzgodnień projektu mpzp, zarządca drogi wojewódzkiej nr 455 nie wniósł zastrzeżeń do planowanego połączenia omawianej drogi w sąsiedztwie ronda na przebiegu Wschodniej Obwodnicy Wrocławia.
2.	23.02.2021	Osoba fizyczna*	Zgodnie z projektem ul. Wałowa (działka nr 742) obsługuje znaczną część terenów mieszkalnych a jednocześnie posiada jedynie dwa połączenia z innymi drogami z czego jedno poza projektem planu. Aby zwiększyć bezpieczeństwo komunikacyjne oraz możliwości dla różnego rodzaju służb w sytuacji awaryjnej proponuje się wykonanie dodatkowego połączenia dróg w taki sposób, aby była możliwość innego dojazdu do terenów 44MN i 43MN. Naturalnym łącznikiem jest przedłużenie ul. Cichej z działką 894/22. Likwidując zatoki i traktując jako ciągła droga. W szczególności, że na końcu ul. Cichej został już wykonany przepust, który znacząco ułatwia takie rozwiązania. Rozwiązanie takie zwiększy bezpieczeństwo terenu w sytuacja kryzysowych i polepszy komfort przyszłych mieszkańców tych terenów.	Działki nr 742, 744/13, 745 i 894/22, Obręb Kamieniec Wrocławski	Działka nr 742: Teren drogi publicznej-droga lokalna – 14KDL; Działki nr 744/13 i 894/22: Teren drogi wewnętrznej - 43KDW i 44KDW Działka nr 745: Teren powierzchniowych wód śródlądowych	Nieuwzględniona	Proponowane rozwiązanie jest sprzeczne z wnioskiem mieszkańców ul. Cichej w Kamieńcu Wrocławskim (data wpływu do tut. urzędu – 04.04.2017) oraz uwagą tych samych mieszkańców (uwaga nr 6 wykazu uwag z pierwszego wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu, data wpł. 11.08.2020 r.), którzy ze względu na istniejącą szerokość ulicy (8 m z przewężeniem do 4,8 m) oraz problemy z widocznością przy ul. Szkolnej, wnioskują o utrzymanie rozłączności pomiędzy terenami dróg wewnętrznych 43KDW 44KDW.

					- ciek wodny – 36WSc		
3.	12.03.2021	Osoba fizyczna*	Niniejszym wobec obwieszenia wójta gminy Czernica o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica, na postawie art. 17 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 poz. 293 z późn. zm.), wnoszę o: UWAGA nr 1 Dane dotyczące nieruchomości: adres – ul. Wrzosowa; obręb ewidencyjny – Kamieniec Wrocławski; nr działki (działek) – 639/4; 639/8; 641 Oznaczenie w projekcie planu terenu przeklasyfikowanego wraz z jego przeznaczeniem: 37MN Propozycja wnioskodawcy: Analogicznie jak 49MN-U – 67MN-U Przedstawienie problemu: Zgodnie z propozycją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica zarówno w I-szym jak i w II-gim wyłożeniu do publicznej wiadomości działki nr 658 i 660/4 (których jestem właścicielem) w Kamieńcu Wrocławskim zostały objęte jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej (obszar oznaczony symbolami 47MN-U i 48MN-U). Jednakże w grudniu 2020 r., wraz z żoną, zawarliśmy umowę przedwstępną sprzedaży działek nr 658 i 660/4 na rzecz firmy SpecHome Deweloper sp. z o.o. Do dnia dzisiejszego została wydana decyzja Starosty Powiatu Wrocławskiego nr 491/2021 z dnia 15.02.2021 r. udzielająca SpecHome Deweloper sp. z o.o. pozwolenia na budowę 46-ciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i 1-go budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego. Zatwierdzony projekt nie zawiera zabudowy usługowej. Ponadto z przedstawionej mi przez firmę SpecHome Deweloper sp. z o.o. koncepcji na pozostałą część działek 658 i 660/4 w Kamieńcu Wrocławskim jednoznacznie wynika, iż realizowane będą wyłącznie budynki mieszkalne, czyli obszar również nie będzie zawierał zabudowy usługowej. Wobec tak zaistniałej sytuacji na w/w obszarze funkcja usługowa nie będzie występować. W rejonie ulic: Miodowa, Jagodowa, Niedźwiedzia, Gruszkowa. Lawendowa i Kwiatowa w Kamieńcu Wrocławskim zgodnie z propozycją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica tereny te będą przeznaczone	Uwaga nr 1: działki nr 639/4, 639/8 641, Obręb Kamieniec Wrocławski Uwaga nr 2: działki nr 658 i 660/4, Obręb Kamieniec Wrocławski	Uwaga nr 1: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej -37MN Uwaga nr 2: Teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej - 48MN-U	Nieuwzględniona	Ad uwaga nr 1 Zabudowa usługowa na terenach 47MN-U i 48MN-U została dopuszczona w projekcie mpzp wyłącznie ze względu zachowania możliwości utworzenia strefy buforowej między zabudową produkcyjno-usługową w miejscowości Gajków (przy granicy z obrębem Kamieniec Wrocławski). Gmina nie ma jednak wpływu na indywidualne planu inwestycyjno-budowlane i wybór realizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyłącznie zabudowy usługowej lub połączenie tych dwóch przeznaczeń realizując wolno stojące obiekty usługowe lub wbudowane w domy jednorodzinne. Propozycja rozszerzenia możliwych przeznaczeń terenu 37MN o zabudowę usługową jest niezgodna z założeniami projektowymi. Projekt mpzp przewiduje podtrzymanie i dalszy rozwój zabudowy usługowej głównie wzdłuż ul. Wrocławskiej, stanowiącą drogą kategorii wojewódzkiej. ---------- Ad uwaga nr 2 Proponowane rozwiązanie zwiększanie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,8 na trenie 48MN-U jest sprzeczne ze zbiorowymi uwagami mieszkańców (uwagi nr 25, 38 i 39 wykazu uwag z pierwszego wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu), którzy obawiają się dalszej rozbudowy miejscowości obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w formie budynków mieszkalnych wielolokalowych. Obiekty te odbiegają kubaturą od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym zdecydowano o ustaleniu wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 0,6, co daje realną szansę na realizację obiektów o gabarytach zabudowy mieszkaniowej

			przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną. Przy tak dużym obszarze zasadnym jest, aby teren oznaczony symbolem 37MN również uwzględniał zabudowę usługową. Chciałbym również nadmienić, iż działki nr 639/4, 639/8 i 641 w Kamieńcu wrocławskim, których jestem właścicielem, na dzień dzisiejszy nie są zabudowane oraz nie prowadzę względem nich żadnych czynności projektowych, ale w niedalekiej przyszłości, w przypadku uchwalenia na w/w obszarze zabudowy usługowej, chciałbym zrealizować lokale usługowe oczywiście o charakterze nieuciążliwym, wychodząc naprzeciw społeczności zarówno już mieszkającej jak i nowo przybyłej. Mając powyższe na względzie wnoszę o zmianę przeznaczenia obszaru oznaczonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica jako 37MN na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej [MN-U]. UWAGA nr 2 [illegible] Przedstawienie problemu: W pierwszym wyłożeniu do publicznej wiadomości projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica obszar 48MN-U oznaczony był jako 49MN-U i 50MN-U i zawierał wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy równy 1. Następnie w drugim wyłożeniu do publicznej wiadomości w/w obszar tj. 49MN-U i 50MN-U został oznaczony jako 48MN-U a wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy został zredukowany do wartości 0,6. Ja rozumiem, że zmiana intensywności zabudowy podyktowana jest tym, że zlikwidowano tereny przeznaczone pod drogi, zieleń i inne. Niemniej jednak tak duża zmiana wskaźnika działa na moją niekorzyść a w konsekwencji skutkować będzie mniejszą ilością powierzchni całkowitej budynków. Wg moich obliczeń, aby zrównoważyć maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do sytuacji z I-szego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica należy koniecznie przyjąć wartość przedmiotowego wskaźnika do wartości co najmniej 0,8.				jednorodzinnej i uwzględnia zabudowę usługową, także możliwą do realizacji na terenach od 4MN-U do 67MN-U.

			I o to właśnie wnioskuję.				
4.	15.03.2021	Osoba fizyczna*	W trybie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. pot 293 2e zm.) wnoszę poniższe uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica (wyłożonego do publicznego wglądu od dnia 4 lutego 2021 r. do dnia 26 lutego 2021 r). I. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 230/6, nr 230/7 i nr 230/2. W mojej ocenie zupełnie nieuzasadnione wydaje się wskazanie zabudowy zagrodowej w granicach wydzielenia wewnętrznego terenu 7MN-U (§ 24 ust. 2 pkt S projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) w zakresie dotyczącym działek nr 230/6, nr 230/7 i nr 230/2. Położenie ww. działek w bezpośrednim sąsiedztwie innych nieruchomości również objętych symbolem 7MN-U (bez takiego wskazania) w żaden sposób nie uzasadnia braku możliwości zagospodarowania tych działek (nr 230/6, nr 230/7 nr 230/2) w ramach ogólnego przeznaczenia wskazanego w § 24 ust 2 pkt 1 i 2 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). W treści planu nie wskazano jakiegokolwiek uzasadnienia dla celu/potrzeby takiego rozwiązania planistycznego. Brak również jakiegokolwiek uzasadnienia dla poprowadzenia nieprzekraczalnej linii zabudowy wewnątrz budynku zlokalizowanego na działce nr 230/7. II. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 14 i nr 15, jako działki nr 1/4 i nr 1/12 oraz jako działki nr 27 i nr 28 - oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Również brak uzasadnienia dla konieczności projektowania dróg wewnętrznych (oznaczonych symbolem 1KDW i 2KDW) o szerokości 12 m (plus 1 x 8 m oraz 2 x 8 m do nieprzekraczanej linii zabudowy) kosztem zwartego kompleksu uprawnego oraz wbrew zamierzeniom aktualnego właściciela tych nieruchomości (planującego odmienny układ tych dróg na swoim terenie, tj. układ zapewniający większe bezpieczeństwo ruchu drogowego, czyli zmierzającego do tworzenia skrzyżowań z tylko jedną drogą podporządkowaną). W treści planu nie wskazano jakiegokolwiek uzasadnienia dla celu/potrzeby takiego rozwiązania planistycznego, w szczególności nie wskazano, dlaczego projektowane drogi nie mogłyby przebiegać tylko	Ad I. Działki nr 230/6, nr 230/7, nr 230/2; Ad II Działki nr 14, 15, 1/4, 1/12, 27, 28; Ad III Działki nr 27, 28; Ad IV Wszystkie tereny P-U; Ad V działki nr 14, 15, 16,17,18, 19, 21, 22, 23, 27 i 28, 1/12, 5/2, 6/3, 6/4, 7/1, 9, 1/4 Ad VI Działka nr 1/4	Ad I Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej - 7MN-U; Ad II - VI Teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej - – od 1P-U do 8P-U	Nieuwzględniona	Ad I Wydzielenie wewnętrzne w granicach terenu „7MN-U" stanowi dodatkowe ustalenie wskazujące na możliwość realizacji zabudowy zagrodowej i wynika z istniejącego zagospodarowania tych działek – gospodarstwo ekologiczne. Zapis ten nie jest jednoznaczny z brakiem możliwości przeznaczenia nieruchomości znajdujących się w granicach wydzielania wewnętrznego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową, o których mowa w § 24 ust. 2 pkt 1 i 2 projektu mpzp. Zapis ten, tak jak wszystkie pkt od 3 do 7 w § 24 ust. 2, są rozszerzeniem palety przeznaczeń w konkretnie wskazanych miejscach i stanowią uzupełnienie pkt 1 i 2. W odniesieniu do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na wysokości istniejącego budynku na działce nr 230/7 należy wziąć pod uwagę zapis w § 5 pkt 4 projektu mpzp, zezwalający na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków. Tym samym nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona równolegle do linii rozgraniczającej z terenem drogowym 3KDL uniemożliwia jedynie rozbudowę omawianego obiektu w stronę drogi publicznej. Pozwalając na jego rozbudowę w głąb działki, a także przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z warunkami ustalonymi dla tego terenu w zapisach szczegółowych projektu mpzp. ---------- Ad II Ze względu na wielkoobszarowe plany inwestycyjne w zakresie zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej układ komunikacyjny musi zostać jednoznacznie wskazany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi

			granicą (skrajem) terenu objętego projektowanym planem, bez konieczności Ingerencji w zwarty kompleks (obecnie uprawny), wobec czego komunikacja nawet tak rozległego terenu mogłaby się odbywać po jego obrysie zewnętrznym. Nie wiadomo jakie jest uzasadnienie dla konieczności takiego właśnie (jak w projektowanym planie) przebiegu dróg wewnętrznych, skoro zgodnie z zamiarami (potrzebami) obecnego lub przyszłego właściciela przedmiotowych działek uzasadnione może być zupełnie inne poprowadzenie ciągów komunikacyjnych. Dodatkowo wykonanie drogi wewnętrznej na działce nr 1/4 spowoduje konieczność wycięcia drzewostanu znajdującego się na tej działce, co w połączeniu z treścią § 11 pkt 5 lit. b projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje całkowite unicestwienie jedynego w tym rejonie miejscowości kompleksu przyrodniczego o tak cennych walorach (zob. opracowanie dotyczące oceny wartości przyrodniczych użytku ekologicznego obejmującego ww działkę autorstwa prof. dr. hab. Grzegorza Kopia z Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu – kopia opracowania w załączeniu). Zdumiewające jest przy tym, że na rysunku projektowanego planu w ogóle nie zaznaczono ww. kompleksu przyrodniczego, co zdaje się sugerować brak wiedzy planistów o jego Istnienia (trudno założyć, że planiści z pełną świadomością założyli możliwość zniszczenia terenu o tak cennych walorach przyrodniczych) - w załączeniu wydruk mapy satelitarnej. III. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 27 i nr 28 - oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Również brak uzasadnienia dla konieczności projektowania obszaru oznaczonego symbolem 2ZI oraz 3ZI kosztem tylko działek (odpowiednio) nr 27 i nr 28. Projektowany obszar zieleni izolacyjnej miałby służyć - jak należy się domyślać - właścicielom obu nieruchomości położonych po obu stronach tego obszaru, a więc powinien przebiegać z takim samym stopniem Ingerencji przez działkę nr 27 oraz nr 30/5 i nr 30/2, jak również z takim samym stopniem ingerencji przez działkę nr 28 oraz nr 29. IV. Uwaga dotycząca wszystkich nieruchomości objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Dla uniknięcia wątpliwości sugeruję sformułowanie treści § 15 projektu planu w sposób analogiczny do treści § 13 uchwały nr				komunikacyjnej nieruchomości znajdujących się w ramach strefy przemysłowo-usługowej w północnej cz. obrębu układ drogowy został jednoznacznie zdefiniowany w projekcie mpzp. Przebieg projektowanych dróg wewnętrznych zakłada wariant, w którym połączenia z drogami publicznymi wystąpią w miejscu projektowanych skrzyżowań. Zapewniając podstawowe warunki do utrzymania przepustowości planowanej drogi lokalnej (4KDL) oraz umożliwiając realizację skrzyżowań z planowanymi drogami 1KDL i 2KDL. W kontekście użytku ekologicznego, o którym mowa w uwadze, należy zaznaczyć, że projekt mpzp został przedłożony Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu, która opiniowała założenia planistyczne na całym obszarze objętym projektem planu jak i dokładne ustalenia projektu w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Grądy w Dolinie Odry PLH020017 oraz Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002. Zgodnie z opinią RDOŚ we Wrocławiu ustalenia projektu mpzp nie powinny wpłynąć negatywnie na środowisko przyrodnicze. Ponadto informuję, ze w zasobach RDOŚ we Wrocławiu znajdują się inwentaryzacje przyrodnicze dotyczące siedlisk i stanowisk flory i fauny, które nie wykazały potencjalnego naruszenia któregokolwiek ze zinwentaryzowanych siedlisk i stanowisk gatunków chronionych, poprzez wprowadzenie możliwości zabudowy w projekcie planu (brak takich informacji w pismach opiniujących i uzgadniających). ---------- Ad III Działki nr 29 oraz 30/2 stanowią nieruchomości już zabudowane, co uniemożliwia tworzenie zieleni izolacyjnej (teren ZI) w ich granicach. Wprowadzenie omawianego pasa zieleni

			XIV/14$/2020 Rady Gminy Czernica z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrzykowice (północ), gmina Czernica (Dz. Urz. Woj. Doln P02. 2472), tj. poprzez wyraźne wskazanie, Ze okres obowiązywania przedmiotowych stawek to okres 5 lat (zgodnie z art. 37 ust. 3 i 4 w zw. z art. 36 ust 4 ustawy 2 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu 1 zagospodarowaniu przestrzennym). W treści planu nie wskazano jakiegokolwiek uzasadnienia dla celu/potrzeby takiego rozwiązania planistycznego. Dodatkowo wyraźnie podkreślić należy, iż działki objęte w projektowanym planie symbolem P-U wchodzą obecnie jako tereny uprawne w skład mojego Demonstracyjnego Gospodarstwa Ekologicznego. Wprawdzie w myśl art 35 ww. ustawy w związku z § 14 projektu planu będę mogła przez czas nieograniczony zagospodarowywać moje nieruchomości w sposób dotychczasowy, jednak zagospodarowanie przemysłowo-usługowe (a w szczególności przemysłowe) nieruchomości położonych w bezpośrednim sąsiedztwie (a zwłaszcza pomiędzy moimi nieruchomościami), tj. działek nr 8,10-13 i 21-24, spowoduje brak dalszej możliwości prowadzenia przeze mnie Demonstracyjnego Gospodarstwa Ekologicznego. Powyższe poddaję pod rozwagę, w szczególności wobec liczby tego rodzaju gospodarstw na terenie naszej gminy oraz idei Europejskiego Zielonego Ładu. ---------- Jednocześnie w trybie art. 39 ustawy z dnia 3 października 7008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko {tekst jedn. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) wnoszę poniższe uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica (wyłożonej do publicznego wglądu wraz z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica od dnia 14 lipca 2020 r. do dnia 5 sierpnia 2020 r.). V. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonych jako działki nr 14,15,16,17,18,19, 21,22, 23, 27 i 28,1/12, 5/2,6/3, 6/4, 7/1, 9 oraz 1/4 - oznaczone w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Zgodnie z treścią punktu 10.2. (Analiza i ocena oddziaływania na poszczególne elementy środowiska) Prognozy				izolacyjnej ma na celu już na etapie planowania przestrzennego częściowe odizolowanie wizualne planowanych obiektów produkcyjno-usługowych na terenach 7P-U i 8P-U. Inwestor prowadząc prace inwestycyjno-budowlane na ww. terenach powinien uwzględnić potencjalną konfliktogenność sąsiadujących ze sobą funkcji i w celi przeciwdziałania negatywnym odziaływaniom na istniejącą zabudowę mieszkaniową zastosować odpowiednie rozwiązania, w tym wprowadzone nasadzenia zieleni (tereny 2ZI i 3ZI). ---------- Ad IV Wprowadzenie do treści projektu mpzp okresu obowiązywania tzw. opłaty planistycznej (obecnie 5 lat) byłoby wyłącznie treścią informacyjną, powielającą zapisy przepisów wyższego rzędu. Zapis ten, w przypadku zmian treści art. 37 ust. 3 i 4 w zw. z art. 36. Ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mógłby stać w sprzeczności z nowo obowiązującym okresem omawianej opłaty. W odniesieniu do zarzutu braku dalszej możliwości prowadzenia Demonstracyjnego Gospodarstwa Ekologicznego należy wziąć pod uwagę ograniczenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica. Dokument ten na nieruchomościach wskazanych w uwadze oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wskazuje na kierunek zagospodarowania związany z zabudową produkcyjną, składami i magazynami oraz zabudową usługową (teren 7.4.P), co znacząco ograniczyło możliwość alternatywnych rozwiązań na etapie projektu mpzp. ---------- Ad V Informuję, że projekt mpzp został przedłożony Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska we Wrocławiu, która opiniowała założenia

			oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, ustalono brak znacznego oddziaływania na „Zwierzęta i rośliny* na obszarze opracowania (projektowania). W szczególności wskazano, że „zainwestowanie terenów rolniczych (poza obszarem Natura 2000) ograniczy środowisko życia występujących tam nielicznie pod względem gatunkowym roślinom i zwierzętom, wśród których brak jest siedlisk gatunków objętych ochroną." Powyższemu poglądowi należy przeciwstawić opracowanie dotyczące oceny wartości przyrodniczych użytku ekologicznego obejmującego ww. działki (a objęte symbolem P-IJ) autorstwa prof. dr. hab. Grzegorza Kopija (Uniwersytet Przyrodniczy we Wrocławiu) - kopia opracowania w załączeniu. Dysonans pomiędzy wyżej cytowanym stwierdzeniem pochodzącym z „Prognozy oddziaływania na środowisko" a treścią załączonego opracowania pozwala na stwierdzenie, że „Prognoza oddziaływania na środowisko we wskazanym zakresie nie została opracowana w sposób dogłębny l jako taka powinna podlegać stosownemu uzupełnieniu wraz z wykazaniem wniosków z powyższych faktów wynikających. Dodatkowo wskazać należy, iż na przedmiotowym obszarze, na którym stwierdzono bytowanie licznych chronionych organizmów zwierzęcych, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej miałby być ograniczony do 10%, przy jednoczesnym wskaźniku powierzchni zabudowy na poziomie 70%. Tym sposobem wszystkie stworzenia wskazane w ww. opracowaniu zostały świadomie skazane na zagładę. VI. Uwaga dotycząca nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1/4 - oznaczona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem P-U. Z treści Prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, nie wynika jaki wpływ będzie miało zagospodarowanie tego terenu w ramach symbolu P-U na gospodarkę wodną zarówno tej działki, jak i działek sąsiednich (na działce oznaczonej nr 1/4 znajduje się naturalny zbiornik wodny).				planistyczne na całym obszarze objętym projektem planu jak i dokładne ustalenia projektu w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Grądy w Dolinie Odry PLH020017 oraz Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Grądy Odrzańskie PLB020002. Zgodnie z opinią RDOŚ we Wrocławiu ustalenia projektu mpzp nie powinny wpłynąć negatywnie na środowisko przyrodnicze. Ponadto informuję, że w zasobach RDOŚ we Wrocławiu znajdują się inwentaryzacje przyrodnicze dotyczące siedlisk i stanowisk flory i fauny, które nie wykazały potencjalnego naruszenia któregokolwiek ze zinwentaryzowanych siedlisk i stanowisk gatunków chronionych, poprzez wprowadzenie możliwości zabudowy w projekcie planu (brak takich informacji w pismach opiniujących i uzgadniających ostateczną wersję projektu mpzp). Ponadto, przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* nie nakładają na organy gminy obowiązku sporządzenia inwentaryzacji przyrodniczej w toku procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.* Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska wydała opinię do projektu mpzp oraz prognozy odziaływania na środowisko na podstawie dokumentacji i inwentaryzacji przyrodniczych będących w ich posiadaniu. Załączona do uwagi *Ocena wartości przyrodniczych...* została dokonana na podstawie badań przeprowadzonych w latach 2005-2006. Domniemywać można, że została przekazana do zasobu dokumentacji środowiskowych RDOŚ we Wrocławiu i była brana pod uwagę przy opiniowaniu projektu mpzp i prognozy odziaływania na środowisko ustaleń tego projektu.

							---------- Ad VI Weryfikacją wpływu zagospodarowania omawianego terenu na gospodarkę wodną zajmować się będą organy starostwa powiatowego na etapie pozyskiwania pozwolenia na budowę i związanej z nim strategiczną oceną odziaływania na środowisko danego przedsięwzięcia.
5.	15.03.2021 - za pomocą poczty elektron. 16.03.2021 – złożono osobiście	INSPRO sp. z o.o. ul. Traugutta 122/21 50-420 Wrocław	Zgodnie z art 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 i 1086), wnoszę uwagę do wyżej wymienionego projektu planu dla działki nr 742 (14KDL) oraz dla dz. nr 754/6. Jako właściciel działki 754/6 informuję, że została już wydana decyzja o pozwoleniu na budowę dla budynku jednorodzinnego przez Starostę Powiatu Wrocławskiego na tej działce. Zaplanowana na działce 742 droga o szerokości aż 12 metrów powoduje w ogromnym stopniu zwężenie mojej działki przez co pogorszy możliwości jej zabudowy, dodatkowo proponowana szerokość drogi pozostaje w kolizji z projektowanym (zatwierdzonym pozwoleniem na budowę i zgodnym z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego) zagospodarowaniem działki nr 754/6. Wnoszę o wskazanie szerokości planowanej drogi 14KDL (dz. nr 742) do maksymalnie 7m.	Działki nr 742, 754/6, Obręb Kamieniec Wrocławski	Działka nr 742 Teren drogi publicznej – droga lokalna - 14KDL; Działka 754/6 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 48MN	Nieuwzględniona	Zgodnie z projektem mpzp teren drogi 14KDL w przyszłości będzie obsługiwać znaczną część projektowanych terenów mieszkalnych w południowo-wschodniej cz. obrębu. Ponadto, wraz z ul. Zaułek Szkolny (13KDL) jest jedynym możliwym łącznikiem tego obszaru z drogą powiatową (ul. Szkolna) oraz miejscowością Gajków. Istniejąca szerokość działki drogowej (6-7 m) nie pozwoli na realizację drogi klasy lokalnej, uniemożliwiającej tym samym odpowiednią obsługę przewidywanego natężania ruchu. Poszerzenie pasa drogowego do 12 m jest elementem niezbędnym w celu zabezpieczenia publicznych rezerw terenowych.
6.	15.03.2021	Osoba fizyczna*	Wobec obwieszczenia Wójta Gminy Czernica z dnia 27 stycznia 2021 roku o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wnoszę uwagę do projektu polegającą na zmianie przeznaczenia działki nr 93 (jednostka ewidencyjna: Czernica, obręb: Kamieniec Wrocławski, arkusz 1) na przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową. Jeżeli zmiana przeznaczenia działki nie Jest możliwa, to wnioskuję o wprowadzenie odrębnych dla działki 93 zapisów do Uchwały. Przedmiotowa działka jest naszą własnością oraz graniczy z działką 96, która również jest naszą własnością i która ma już przeznaczenie mieszkaniowe i znajduje się przy ul. Siedmiu Krasnoludków. Uwagę swoją motywuję chęcią przeniesienia się do Kamieńca Wrocławskiego i uczestniczenia w jego życiu gospodarczym oraz społecznym. Działka nr 96 jest za wąska, by wybudować na niej dom, dlatego chcielibyśmy przeznaczyć	Działka nr 93, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren rolniczy – 5R	Nieuwzględniona	Wnioskowane przeznaczenie jest niezgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica (teren 7.2.R).

			ją na potrzeby dojazdowe do przedmiotowej działki nr 93 i na niej wykonać inwestycję budowlaną oraz się osiedlić.				
7.	15.03.2021	Osoba fizyczna*	W związku z trwającym procesem konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, pragnę serdecznie podziękować za uwzględnienie większości dotychczas zgłoszonych uwag i zrozumienie moich obaw związanych z planowaniem przyszłości naszej miejscowości. Jednak w związku z nieuwzględnieniem uwagi dotyczącej maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków na terenie 16 MN-U oraz zaprezentowanej argumentacji dlaczego nie można zmienić tego parametru przedstawionych podczas dyskusji publicznej nad kolejną wersją MPZP, chciałabym zwrócić Państwa uwagę, że w wyniku zaproponowania nowego przeznaczenia dla terenu 16 MN-U, znacznie zwiększono teren pod zabudowę mieszkaniowo - usługową na terenie wsi Kamieniec Wrocławski oraz rozszerzono obszar zabudowy wysokiej (do 12 metrów) na nowe tereny położone wzdłuż ulicy Leszczynowej i Księżycowej wpływając niekorzystnie na dotychczasowy ład i przeznaczenie tych terenów. Zgodnie z treścią nowego planu zagospodarowania terenu oznaczonego 16 MN-U istnieje bardzo duże ryzyko zabudowania tych terenów przez deweloperów blokami mieszkalnymi wielolokalowymi podobnymi do tych, które powstały przy ul. Festynowej (Kamieniec) lub przy ul. Brylantowej (Dobrzykowice). W wyniku powiększenia tego terenu o ponad 1,25 ha i przeznaczenie ponad 2,5 ha pod zabudowę do 12 metrów istnieje duże prawdopodobieństwo powstania na tych terenach kilku bloków mieszkalnych, w których może nagle zamieszkać od 250 - 400 mieszkańców. Poniżej pragnę przedstawić wnioski z analizy obecnych zapisów MPZP i proponowanych zmian, licząc na zauważenie Istniejącego zagrożenia i optymalizację przyszłych działań. Analiza - stan obecny W obowiązującym MPZP teren na północ od ulicy leszczynowej (dz. 31/7, 31/11, 31/8,31/13, 31/9, 31/14, 31/15, 31/10, 31/16, 31/17, 31/18, 31/19) oznaczony został jako PU1+MN (obszar o powierzchni ok. 1,28 ha) i był określony zgodnie z poniższą grafiką: Stan projektowany W projekcie MPZP zaproponowano rozszerzenie tego obszaru o część zachodnią (1MNU) dla której obowiązuje miejscowy plan KW 22 (działki dz. 30/2, 30/3, 30/1, 30/5, 30/4) oraz dodanie	Uwaga nr 1: Działki nr 26, 27, 30/2, 30/3, 30/1, 30/5, 30/4, 31/7, 31/11, 31/8,31/13, 31/9, 31/14, 31/15, 31/10, 31/16, 31/17, 31/18, 31/19, Obręb Kamieniec Wrocławski Uwaga nr 2: -	Uwaga nr 1: Teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej - 16MN-U Uwaga nr 2: Tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej - od 4MN-U do 67MN-U	Nieuwzględniona	Ad uwaga nr 1 Wyjaśnić należy, że wielolokalowe budynki mieszkalne przy ul. Festynowej, o których mowa w uwadze to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, realizowana na postawie opuszczenia zabudowy mieszkaniowo-usługowej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r. Przedmiotowy projekt mpzp wyklucza możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wszystkich terenach MN i MN-U w Kamieńcu Wrocławskim. Ponadto, działki dz. 30/2, 30/3, 30/1, 30/5, 30/4 w większości są już zabudowane wolno stojącymi budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Zapisy projektowanego terenu 16MN-U, ze względu na skalę opracowania (jeden miejscowy plan dla całej miejscowości) zostały ujednolicone względem pozostałych terenów MN-U, tworząc spójne i jednolite zasady zabudowy i zagospodarowania tych terenów. W kontekście obaw, związanych z dalszą rozbudową miejscowości (w tym także terenu 16MN-U) obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w formie budynków mieszkalnych wielolokalowych, należy wyjaśnić, iż po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu zdecydowano o: - obniżeniu wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do poziomu 0,6; - zwiększenia wymogu minimalnej liczby miejsc parkingowych z 1 na 2 w stosunku do lokalu mieszkalnego; - odniesienia minimalnej wielości działki budowalnej w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej do lokalu mieszkalnego.

			nowego terenu na północy o fragment terenu z działki nr 26 (grunty orne), w wyniku czego dotychczasowy teren PU1+MN powiększył się o dodatkowe 1,25 ha do powierzchni całkowitej ok. 2,5 ha zgodnie z poniższą grafiką: W wyniku powiększenia obecnego terenu PU1+MN o działki z dotychczasowego terenu 1 MNU i przeniesienia z tego terenu niekorzystnych zapisów dot. dopuszczenia zabudowy do 12 metrów oraz 3 kondygnacji naziemnych na cały teren 2,5 ha (PU1+MN i część działki 26) wprowadzacie Państwo zapisy zwiększając teren zabudowy mieszkaniowej na której mogą powstawać bloki mieszkalne, pogarszając atrakcyjność terenów wzdłuż ulicy Leszczynowej i Księżycowej dając okazję do nowej zabudowy w formie bloków mieszkalnych Podczas prowadzonych rozmów z pracownikami Urzędu Gminy oraz przedstawicieli Pracowni Planowania Przestrzennego 3P PROJEKT Paweł Pach wielokrotnie wskazywano, że wprowadzane zmiany w nowym projekcie MPZP nie powinny pogarszać przeznaczenia terenów w wyników wprowadzonych modyfikacji, aby ograniczyć ryzyko przed przyszłymi roszczeniami odszkodowawczymi właścicieli gruntów. Zaproponowane zapisy dla nowego terenu 16 MN-U są niekorzystane dla gminy i jej mieszkańców zwiększając znacznie prawdopodobieństwo bodowy bloków mieszkalnych i zwiększeniem liczby mieszkańców wsi. Tym bardziej, że w Studium dla tego terenu przewidywano zabudowę mieszkaniową zbieżną z terenem 9 MN. Ponadto w wyniku takiego działania wyznaczona zostaje nowa droga 3KDW przez działkę nr 26. Poniżej przedstawiam analizę różnych zapisów dla przedmiotowych terenów:				Zmiany ta dają realną szansę na realizację obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o gabarytach zbliżonych do istniejącego zainwestowania. ---------- Ad uwaga nr 2 Projekt mpzp ma także na celu ujenolicenie oraz uspójnienie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów dla całej miejscowości Kamieniec Wrocławski. Dotyczy to także wskaźnika maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy. Ad a) Sprostować należy, że aktualny mpzp (uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r.) obowiązujący na znacznej części obrębu ustala ten wskaźnik na poziomie 60% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i 70% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU). Tym samym obniżenie tego wskaźnika aż do 30% na wszystkich projektowanych terenach MN-U mogłoby stanowić istotne ograniczenie dotychczasowych możliwości zagospodarowania terenu. Ad b) Sprostować należy, że aktualny mpzp (uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r.) obowiązujący na znacznej części obrębu ustala udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powirzchni działki budowalnej na poziomie 40% dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i 30% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU). Tym samym podwyższenie tego wskaźnika aż do 60% na wszystkich projektowanych terenach MN-U mogłoby stanowić istotne ograniczenie dotychczasowych możliwości zagospodarowania terenu. Ad c) Aktualny mpzp (uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia

			[illegible] W wyniku przedstawionego porównania, zwracam uwagę, że zaproponowane przeznaczenie dla terenu wzdłuż ulicy Leszczynowej i Księżycowej, wprowadza zapisy niekorzystne w stosunku do stanu obecnego: • zezwalając na budowę wyższych budynków aniżeli 10 metrów (sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej 9MN dopuszczają 9 metrów) • dopuszczenie budynków ze stropodachami i zwiększenie tym samym atrakcyjności terenów dla deweloperów poprzez zwiększenie opłacalności inwestycji komercyjnej (sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej 9MN dopuszczają dachy skośne), • dopuszczenie 3 kondygnacji naziemnych (sąsiednie tereny zabudowy jednorodzinnej 9MN dopuszczają 2 kondygnacje naziemne), • nie uwzględniają konieczności obsadzenia terenów przylegających do zabudowy jednorodzinnej pasem zieleni izolacyjnej (wysokiej, średniej, niskiej). W związku z powyższym, proszę o ponowne przeanalizowanie zaproponowanej zmiany w tej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Kamieniec Wrocławski i niedopuszczenie do rozszerzenie terenów z				27 sierpnia 2010 r.) obowiązujący na znacznej części obrębu ustala maksymalną liczbę kondygnacji na 3 dla większości terenów związanych z zabudową mieszkaniową (MN, MW, ML, MN). Tym samym obniżenie tego wskaźnika do 2 kondygnacji, także poza strefą „B" ochrony konserwatorskiej na projektowanych terenach MN-U mogłoby stanowić istotne ograniczenie dotychczasowych możliwości zagospodarowania terenu. Ad d) Przedmiotowy zapis w par. 24, ust. 3, pkt. 12 b) dopuszczający możliwość realizacji stropodachów z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację stanowi alternatywę dla podstawowej formy dachów stromych. Nie pozwoli on na realizację nowej zabudowy wielorodzinnej, ponieważ takie przeznaczenie nie zostało dopuszczone w zapisach planu m.in. dla terenów 4MN-U do 67MN-U. Alternatywa w postaci budynków z płaskim zielonym dachem umożliwi realizację cieszących się rosnącym zainteresowaniem inwestorów nowoczesnych i proekologicznych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych, które nie będą wprowadzały dysharmonii w zdominowane przez dachy strome krajobraz wsi. Rozszerzenie dopuszczalnej formy dachów o dachy zielone na większości projektowanych terenów MN-U jest rozwiązaniem optymalnym, stanowiącym wyjściem naprzeciw oczekiwaniom inwestorów indywidualnych zainteresowanych nowoczesną architekturą, przy jednoczesnym zachowaniu dominacji tradycyjnej formy dachu stromego (rozwiązanie z zielonym dachem jest rozwiązaniem droższym w realizacji niż tradycyjny dach stromy, stąd należy się spodziewać, że nie stanie się dominującym).

			wysoką zabudową do 12 metrów. W wyniku dokonania takiej zmiany gmina poszerza obszar przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługowa łącznie z dopuszczeniem na tym terenie budowy budynków 3 kondygnacyjnych z wysokością do 12 metrów i stropodachami. Tego typu działanie wydaje się niewłaściwe i sprzeczne z oczekiwaniami gminy i jej mieszkańców co wielokrotnie było podkreślane podczas prowadzonych konsultacji i dyskusji społecznych. Dopuszczenie do zwiększenia terenów pod zabudowę wysoką (do 12 metrów) znacznie zaburza charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zaplanowanej na tym terenie i wprowadza dysonans w stosunku do otaczającej zabudowy mieszkaniowej dla północnej części wsi. Dzięki temu możliwe będzie spójne planowanie ładu przestrzennego w którym obiekty będą charakteryzowały się jednakową wysokością zabudowy, ograniczając zabudowę wielorodzinną. Uwaga nr 2. a) W projekcie MPZP proszę o zmianę w par. 24, ust. 3, pkt. 2 zapisu na następujący „ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%" - aktualnie obowiązujące zapisy Uchwał Rady Gminy nie określały tej kwestii. b) W projekcie MPZP proszę o zmianę w par. 24, ust 3, pkt. 5 zapisu na następujący „ustala się, że udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60%" – aktualnie obowiązujące zapisy Uchwał Rady Gminy nie określały tej kwestii; c) W projekcie MPZP proszę o zmianę w par. 24, ust. 3, pkt. 9 zapisu na następujący „dla terenów lub ich części położonych poza granicami strefy „B" ochrony konserwatorskiej ustala się maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych na 2"; d) W projekcie MPZP proszę o usunięcie w par. 24, ust. 3, pkt. 12 b) zapisu stropodachów z nawierzchnią ziemną, urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację" – aktualnie obowiązujące zapisy Uchwał Rady Gminy określały dopuszczalne na tym terenie tylko dachy strome o nachyleniu 35-45st: Przedmiotowe zmiany, mogą być skutecznym rozwiązaniem pozwalającym ograniczyć wielolokalową zabudowę mieszkaniową na terenach bezpośrednio sąsiadujących z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powyższe modyfikacje zapisów MPZP były skuteczne w innych gminach w Polsce, realnie ograniczając tempo budowy budynków wielorodzinnych, pozwalając gminom na pewien +nadzór nad				

			niekontrolowanym wzrostem liczby mieszkańców. Wysokie budynki mieszkaniowe nie powinny rozprzestrzeniać się na terenie gminy w sposób niekontrolowany, gdyż z jednej strony zaburzają ład architektoniczny terenów wiejskich naruszając wiejski i podmiejski charakter zabudowy a z drugiej pociągają za sobą konieczność wielomilionowych inwestycji społecznych na terenie gminy, które nie są możliwe do zrealizowania w strategii średniookresowej gminy Czernica.				
8.	16.03.2021	The Bridge Real Estate sp. z.o.o. ul. Podwale 1a/u1, 50-043 Wrocław	Zgodnie z Ogłoszeniem Wójta Gminy Czernica, 2 dnia 27 stycznia 2021 r, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu MPZT wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, działając w imieniu wymienionej w nagłówku niniejszego dokumentu spółki, będącej we władaniu dziełek nr 750 oraz 736 położonych we wsi Kamieniec Wrocławski, gm. Czernica, składam uwagi do projektu zmian. Proponowana zmiana MPZT dla w/w nieruchomości gruntowych powoduje zmianę w poniżej wskazanych zakresach: 1. Ograniczenie wysokości zabudowy do 9 m. - obecny plan dopuszcza zabudowę do 12 m. Wnioskuję o pozostawienie zapisu z obecnego planu. 2. Ograniczenie szerokości elewacji frontowej budynku w przypadku, gdzie dłuższy bok stanowi jego front. Ponadto powyższe, „szerokość zabudowy" jest nieprecyzyjnie opisana i dopuszcza interpretacje kluczowe z punktu widzenia projektowego - np. „Szerokość zabudowy – należy przez to rozumieć odległość między zewnętrznymi krawędziami zewnętrznych ścian budynku". - czy to oznacza, że w przypadku zabudowy bliźniaczej (dopuszczalnej wg MPZT, zgodnie z prawem budowlanym 2 budynki) proponowany MPZT dopuszcza szerokość 40m? Wnioskuję o wykreślenie ograniczenia w całości. 3. Ograniczenia w dojeździe do nieruchomości; Zgodnie ze znanymi Urzędowi planami dla przedmiotowych nieruchomościach (złożone wnioski o uzgodnienie zjazdów wraz 2 PZT) na działkach planowane są osiedla zamknięte (wraz z drogami wewnętrznymi). Do działki nr 750 o długości ok 310 m, wjazd jedynie z jednej strony spowoduje duże zagęszczenie pojazdów wewnątrz osiedla. Wjazd tylko z jednej strony nie pozostawia alternatyw przejazdu/przechodu w razie niedostępności drogi od strony południowej. Wnioskuję o uzgodnienie zjazdu do dz. 750 poprzez	Działki nr 750, 736; Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 48MN	Nieuwzględniona	Ad 1 Uwaga sprzeczna z przyjętą wizją przestrzennego rozwoju miejscowości oraz ze zbiorowymi wnioskami i uwagami mieszkańców, którzy obawiają się dalszej rozbudowy miejscowości obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi o wysoko intensywnych wskaźnikach w formie budynków mieszkalnych wielolokalowych. Obiekty takie odbiegają kubaturą od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z tego względu na wszystkich terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MN) ustalono maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 9 m. ——————————— Ad 2 Wprowadzenie ograniczenia szerokości zabudowy wynika z opinii GKUA i było jednym z warunków pozytywnej opinii do projektu mpzp. Wykreślenie ograniczenia skutkowałoby ponowieniem czynności projektowych w niezbędnym zakresie, tj. ponowienia etapu opinii i uzgodnień oraz ponownego wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu. W odniesieniu do zarzutu nieprecyzyjnej definicji tego ograniczenia należy wyjaśnić, że zgodnie z definicją szerokość ta odnosi się do budynku. Zabudowa bliźniacza i szeregowa składa się kolejno z dwóch lub większej liczby budynków przylegających do siebie, jednak posiadających ściany zewnętrzne spełniające wymogi prawa budowalnego, w tym przepisy przeciwpożarowe. Tym samym omawiane

			umożliwienie przejazdu i przechodu do ulicy Szkolnej poprzez działkę drogową a numerze 751. W trosce o poszanowanie właścicieli nieruchomości sąsiednich proponuję uzgodnienie „strefy zamieszkania' lub np. ograniczenie w organizacji ruchu znakiem „B-5" - zakaz wjazdu dla poj. ciężarowych. 4. Ograniczenie zabudowy na nieruchomościach wzdłuż wału przeciwpowodziowego – strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego w praktyce zmienia istniejącą dopuszczalną Imię zabudowy bardzo mocno. W obecnym MPZT linia nie występuje. Wnioskuję o ustalenie ochrony wału przeciwpowodziowego istniejącą linią zabudowy i/lub wyznaczyć ją nowo biorąc pod uwagę planowaną drogę wzdłuż wału. Powyżej przytoczone zmiany mają kluczowy wpływ na możliwości zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości oraz wartość nieruchomości dla tego proszę o ich uwzględnienie w zmianach MPZT.				ograniczenie dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej o łącznej szerokości nieprzekraczającej iloczynu szerokości pojedynczego budynku (segmentu) i ilości budynków (segmentów). ---------- Ad 3 Ze względu na istniejącą szerokość działki drogowej nr 75/1 (5 m) oraz potencjalny brak zgody właścicieli sąsiednich nieruchomości na poszerzenie tej drogi w miejscach już zagospodarowanych części działek oraz brak możliwości zabezpieczenia odpowiedniej rezerwy na trójkąty widoczności przy połączeniu z ul. Szkolną, w projekcie mpzp nie przewidziano połączenia dróg klasy lokalnej 14KDL i 15KDL na przedłużeniu drogi wewnętrznej 85KDW. ---------- Ad 4 Strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego wynika wprost z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne. Zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych podlegało kilkukrotnym prośbą o uzgodnienie projektu mpzp przez Wody Polskie. Zmiana zapisów poprzez ustalenie ochrony wału przeciwpowodziowego za pomocą istniejącej (obecnie obowiązującej) linii zabudowy lub wyłącznie w dostosowaniu do projektowanego poszerzenia drogi lokalnej (14KDL) nie jest zgodne z przepisami wyższego rzędu. Ponadto, należy wyjaśnić, że ustalona w projekcie mpzp strefa ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż stopy wału przeciwpowodziowego odwołuje się do zakazów wynikających z art. 176 ust. 1 ustawy Prawo Wodne. Zgodnie z ust. 4 tego samego artykuły cyt. „jeżeli nie wpłynie to na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, właściwy organ Wód

							Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów określonych w ust. 1 pkt 1–5. Mając na uwadze powyższe, możliwości zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości wymagają jedynie wykazania braku negatywnego wpływu na szczelność i stabilność systemu przeciwpowodziowego.
9.	16.03.2021	Osoba fizyczna*	Niniejszym kwestionuję ustalenia zawarte w Projekcie MPZP wsi Kamieniec Wrocławski wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 04 do 26 lutego 2021 roku w zakresie przeznaczenia całego terenu działki przy ul. Wrocławskiej nr 215/1. wchodzącej w obszar terenu oznaczonego 5MN-U, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową. Tym samym, nie zgadzam się z takim przeznaczeniem terenu mojej działki i wnoszę o pozostawienie dotychczasowego jego przeznaczenia tj. w części jako 6P - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, 4KDL - droga lokalna, w pozostałej części jako MN/U1 - teren zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, lub ustalenie przeznaczenia całego terenu działki pod zabudowę produkcyjną, składową i magazynową lub usługową P-U. Uzasadnienie Jestem właścicielem działki budowlanej przy ul. Wrocławskiej nr 215/1 o powierzchni całkowitej 8932 m^2 położonej we wsi Kamienice Wrocławski i w odległości około 20 metrów od ronda. Przez teren działki biegnie napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400 kV. która dzieli jej teren na dwie części: pierwszą między ulicą Wrocławską n linią energetyczną, drugą między linią a końcem działki od ul. Studziennej Uwzględniając konieczny pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach), w którym obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, pozostaje teren wolny od ograniczeń o powierzchni zaledwie 26 arów w pierwszej części działki i w drugiej części około 8 arów. Przeznaczenie terenu określają dwa akty normatywne tj. uchwała nr XXXV/340/2006 Rady Gminy Czernica 2 dnia 31 sierpnia 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski gmina Czernica (plan KW-20) oraz uchwała nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu	Działka nr 215/1, Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej-5MN-U	Nieuwzględniona, w części wskazanej w kol. 8	W odniesieniu kwestionowania ustaleń projektu mpzp dla omawianej nieruchomości należy wziąć pod uwagę ograniczenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czernica. Dokument ten w miejscu wskazanym w uwadze wskazuje na kierunek zagospodarowania z zabudową mieszkaniową oraz zabudowy związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą (teren 7.3.MU), co znacząco ograniczyło możliwość alternatywnych rozwiązań na etapie projektu mpzp. Nienaruszanie zgodności ze Studium wyklucza przeznaczenia całego terenu działki pod zabudowę produkcyjną, składową i magazynową lub usługową P-U. Wyjaśnienia wymaga także projektowane przeznaczenie w zakresie zabudowy usługowej. Stwierdzenie, że zabudowa usługowa dopuszczona na terenie 5MN-U będzie mogła stanowić tylko część działki budowalnej (przedmiotowej nieruchomości). Zabudowa usługowa została dopuszczona w projekcie mpzp jako przeznaczenie równorzędne do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tym samym może być realizowana nie tylko jako uzupełnienie inwestycji mieszkaniowych, ale także jako odrębnie funkcjonujące obiekty. W celu przychylenia się o uwagi, za zgodnie z ustaleniami Studium gminy Czernica uznano częściowe zachowanie przeznaczenia 6P - teren obiektów produkcyjnych z obowiązującego mpzp (uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r.), wprowadzając dodatkowe wydzielenie

		zagospodarowania przestrzennego wsi Kamienice Wrocławski (część północna) gmina Czernica (plan KW-22). Mam przeszło 70 lat i jestem osobą poważnie schorowaną, po zawale serca w 2018 roku i zabiegu udrożnienia tętnicy szyjnej w marcu 2021 roku. Z tego powodu nie mogę już fizycznie pracować i zajmować się dalszą uprawą owoców, co do tej pory robiłem. Dlatego jestem zmuszony sprzedać działkę. Planowane przeznaczenie całego terenu działki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, biorąc pod uwagę napowietrzną linię elektroenergetyczną i wynikającą z tego faktu małą powierzchnię części działek po obu stronach linii, w mojej ocenie nie ma uzasadnienia. Nadto, bezpośrednia bliskość węzła komunikacyjnego - rondа wraz z czterema zjazdami w kierunku Wrocławia. Siechnic i Kamienica Wrocławskiego oraz planowanej drogi lokalnej 5KDL. będzie generować przez całą dobę hałas i pogarszać jakość powietrza, co stanowi negatywną przesłankę dla ewentualnych inwestycji mieszkaniowych. To wszystko sprawia, że teren mojej działki staje się mało atrakcyjny dla przyszłych nabywców, a jeśli nawet, to w znaczący sposób straci na wartości. Wątpliwe jest, aby przyszły kupiec chciał inwestować w teren z takim: ograniczeniami, zwłaszcza że usługi mogą stanowić tylko pewien procent całości zabudowy, a planowana wielkość powierzchni zabudowy ma wynosić do 50 %. Biorąc powyższe pod uwagę szanse, że znajdzie się podmiot, który będzie chciał inwestować w branżę mieszkaniowo-usługową na tym terenie są znikome. Mam uzasadnione obawy, iż planowane w MPZP przeznaczenie całego terenu mojej działki (5MN-U), w znaczący sposób utrudni mi znalezienie nabywcy, a na pewno uniemożliwi mi sprzedaż całej nieruchomości na takich warunkach jakich mogłbym żądać obecnie. Nawet w przypadku sprzedaży przedniej części działki, to pozostaje tylna część, która ze względu na małą powierzchnię 8 arów. praktycznie nic stanowi żadnej wartości inwestycyjnej. Stoję na stanowisku, że uregulowania zawarte w Projekcie MPZP dotyczące terenu mojej działki są dla mnie krzywdzące i będą miały negatywne skutki które niekorzystnie wpłyną na dysponowana moją własnością. Reasumując, uprzejmie wnoszę o rozpatrzenie mojej uwagi, pochylenie się nad przedstawionymi argumentami i przychylenie się do mojego wniosku.				wewnętrzne wyłącznie w granicach działki nr 215/1, rozszerzając zbiór dopuszczonych przeznaczeń o zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą inną niż usługową (produkcja, składy, magazyny).

			Jednocześnie oświadczam, że w przypadku, gdyby Gmina Czernica, w ramach własnych kompetencji, miała plany inwestycyjne związane t całym terenem mojej działki, to jestem przychylny propozycjom i negocjacjom w tym zakresie.				
10.	16.03.2021	Spółdzielnia Mieszkaniowa Kamieniec ul. Szybka 1 e/C 50-421 Wrocław	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kamieniec" z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Szybkiej 1 e/C, 50 - 421 Wrocław wnosi uwagi do Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Wsi Kamieniec Wrocławski, Gmina Czernica (zwanego dalej: PMPZP). UWAGI NR 1,2 dotyczy: działki 904/1 (2MN-U) Zgłaszający Uwagi postuluje następujące zmiany dotyczące działki 904/1 położonej w obrębie terenu 2 MNU: • UWAGA NR 1 wielkość nowo wydzielonej działki określonej w § 10 pkt. I lit. b) PMPZP Zgodnie z powyższym zapisem „ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 800 m2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej na każdy lokal mieszkalny w ramach terenów oznaczonych symbolami od 1MN do 18MN. od 31MN do 49 MN". W ocenie Zgłaszającego Uwagi konieczne jest wykreślenie z powyższego przepisu fragmentu: „na każdy lokal mieszkalny". Zachowanie zapisu mogłoby doprowadzić do sytuacji, w której minimalna powierzchnia działki dla budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej w przypadku wydzielenia 2 lokali mieszkalnych, wynosiłaby aż 1600 m2 (2 x 800 m2). Byłoby to niekonsekwentne na przykład wobec sytuacji urządzenia 2 lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym wolnostojącym - zgodnie z §10 pkt. 1 lit. c) PMPZP działka wówczas może być wielkości 1000 m2. W art. 3pkt. 2a) ustawy Prawo budowlane jednoznacznie określono, że budynek mieszkalny jednorodzinny, to „budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych (…)". Nie można zatem dopuścić do sytuacji, w której przepisami PMPZP ograniczone byłoby prawo przewidziane ustawą. Mając na uwadze powyższe Zgłaszający Uwagi wnosi o zmianę § 10 pkt 1 lit b) PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „ustala się, że wielkość nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż	Działki nr 904/1, 255/43 Obręb Kamieniec Wrocławski, cały obszar planu	Działka nr 904/1 Teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej-2MN-U Działka 255/43 Teren zabudowy mieszkaniowej - 10MN	Nieuwzględniona	Ad uwaga nr 1 Proponowane rozwiązania są sprzeczne z przyjętą wizją przestrzennego rozwoju miejscowości oraz sprzeczne ze zbiorowymi uwagami mieszkańców (uwagi nr 38 i 39 wykazu uwag z pierwszego wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu), którzy obawiają się dalszej rozbudowy miejscowości obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w formie bliźniaczych lub szeregowych budynków mieszkalnych wielolokalowych. Obiekty takie odbiegają kubaturą od znaczącej większości istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wprowadzają element dysharmonii, generując jednocześnie lokalne konflikty przestrzenne. Ad uwaga nr 2 Zdecydowana większość budynków przy ul. Czereśniowej, Agrestowej, Wiśniowej, Orzechowej i Malinowej nie przekracza 20% powierzchni zabudowy działki budowlanej. Są to obiekty dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym. Tym samym, wyjaśnienia wymagają zabiegi projektowe w odniesieniu do wskaźników maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy i maksymalnej intensywności zabudowy. Intensywność zabudowy nie musi być tożsama z iloczynem maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji. Sporządzającym mpzp nie uszła uwadze rozbieżność wskazana w uzasadnieniu uwagi. Ustalone wskaźniki mają na celu dopuszczenie realizacji na terenach od 1MN-U do 3MN-U: - zabudowy jednokondygnacyjnej o maksymalnej pow. zabudowy do 40% pow. działki budowlanej (0,4x1=0,4) - zabudowy dwukondygnacyjnej (w tym

			800 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, w ramach terenów oznaczonych symbolami od 1 MN do 18MN, od 31 MN do 49 MN". • UWAGA NR 2 intensywność zabudowy określona w § 23ust. 3 pkt 4 PMPZP Zgodnie z powyższym zapisem „ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,4". Jednocześnie w pkt 2 powyższego przepisu wskazano. 2e ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 40%. Wnosząc uwagę w tym zakresie prosimy o zmianę przepisu przez podwyższenie współczynnika intensywności zabudowy co najmniej do 1,00, co umożliwi budowę obiektów 2-kondygnacyjnych z użytkowym strychem. Postulowana zmiana przyczyni się do racjonalnego wykorzystania działki. W ramach uzasadnienia dla tej sugestii wnosimy uwagę, że innym parametrem jest procentowe określenie powierzchni zabudowy, a innym parametrem jest intensywność zabudowy - co zdaje się uszło uwadze sporządzającego PMPZP. Mając na uwadze powyższe wnosimy o zmianę § 23usl 3 pkt 4 PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 1,0". • UWAGI NR 3, NR 4 i NR 5 dotyczy działki 255/43 (10MN) Zgłaszający Uwagi postuluje następujące zmiany dotyczące działki 255/43 położonej obrębie terenu 10MN • UWAGA NR 3 dopuszczenie zabudowy usługowej Zgłaszający Uwagi postuluje dopuszczenie zabudowy usługowej na działce 255/43 położonej w obrębie terenu 10MN. Powyższy wniosek Zgłaszający Uwagi motywuje okolicznością częściowego zabudowania tejże działki stacją transformatorową. Mając na względzie aspekty zdrowotne, Zgłaszający Uwagi wskazuje. 2e zabudowa mieszkalna w Niskim sąsiedztwie takiej stacji nie jest korzystna. Zabudowa mieszkalna na tej działce może wiązać się także z dużym obciążeniem akustycznym dla mieszkańców. Natomiast budowa na tym terenie (zbieg ulic Kolejowej i Agrestowej) obiektu usługowego pozytywnie wpłynęłaby na infrastrukturę usługową osiedla. Mając na uwadze powyższe Zgłaszający Uwagi wnosi o zmianę § 19 ust. 2 PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje następujące ustalenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa".				poddasze użytkowe) o powierzchni zabudowy do 20% pow. działki budowlanej (0,2x2=0,4). Ad uwaga nr 3 Rozszerzenie przeznaczenia dla terenów od 10MN do 18 MN jest sprzeczne z wnioskami mieszkańców o zachowaniu jednolitego charakteru osiedla i respektowanie pierwotnej koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Charakter ten związany jest także z zachowaniem jednolitej funkcji mieszkalnej w tej części osiedla. Ad uwaga nr 4 Zdecydowana większość budynków przy ul. Czereśniowej, Agrestowej, Wiśniowej, Orzechowej i Malinowej nie przekracza 20% powierzchni zabudowy działki budowlanej. Są to obiekty dwukondygnacyjne z poddaszem użytkowym. W celu zapewnienia spójności istniejącej zabudowy z obiektami, które będą realizowane na niezabudowanych działkach przeanalizowano szczegółowo parametry istniejącej zabudowy i na tej podstawie ustalono nowe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów. Istotnym jest, że wskazana w zapisach intensywność zabudowy nie musi być tożsama z iloczynem maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy i liczby kondygnacji. Rozbieżność ta jest wprowadzona świadomie, aby zapewnić realizację zabudowy o podobnych gabarytach. Wskazane wskaźniki mają na celu dopuszczenie realizacji na ternach od 10MN do 18MN: - zabudowy jednokondygnacyjnej o maksymalnej pow. zabudowy do 30% pow. działki budowalne, w takim przypadku wskaźnik intensywności zabudowy wyniesie 0,3x1=0,3 - zabudowy dwukondygnacyjnej (w tym poddasze użytkowe) o powierzchni zabudowy do 15% pow. działki budowlanej, w takim

			• UWAGA NR 4 intensywność zabudowy określona w § 19 ust 3 pkt. 4) PMPZP oraz maksymalna wysokość zabudowy określona w § 19 ust. 3 pkt. 6 lit. a) PMPZP Zgodnie z zapisem § 19 ust. 3 pkt. 4) PMPZP „ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,3", zaś według § 19 ust. 3 pkt 6 lit. a) PMPZP „ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 9 metrów z zastrzeżeniem lit. b". Jednocześnie w pkt 2 powyższego przepisu wskazano, że ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na 30%. W ocenie Zgłaszającego Uwagi konieczne jest zmiana przepisu przez: a) podwyższenie współczynnika intensywności zabudowy co najmniej do 0.85. b) proporcjonalne do zaproponowanego współczynnika intensywności zabudowy maksymalnej wysokości zabudowy, co umożliwi budowę obiektów 2-kondygnacyjnych. Postulowana zmiana przyczyni się do racjonalnego wykorzystania działki. W ramach uzasadnienia dla tej sugestii zwracam uwagę, że innym parametrem jest procentowe określenie powierzchni zabudowy, a innym parametrem jest intensywność zabudowy - co zdaje się uszło uwadze sporządzającego PMPZP. Z zapisów PMPZP wynika, że obiekty tworzące zabudowę działki o maksymalnej powierzchni 30% mogą mieć tylko 1 kondygnację, bowiem zabudowy to iloraz sumy powierzchni wszystkich kondygnacji (w tym podziemnych) przez powierzchnię terenu (działki). Możliwość wzniesienia takiego budynku do 9 m jest więc pustym zapisem. Mając na uwadze powyższe Zgłaszający Uwagi wnosi o zmianę: a) § 19 ust. 3 pkt 4) PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „ustala się maksymalną intensywność zabudowy na 0,85", b) § 19 ust. 3 pkt 6 lit a) PMPZP poprzez określenie maksymalnej wysokości zabudowy proporcjonalnie do zaproponowanego współczynnika intensywności zabudowy. • UWAGA NR 5 minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki określonej w § 19 ust. 4 pkt. I lit. b) PMPZP Zgodnie z powyższym zapisem „ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (na każdy lokal mieszkalny)". W ocenie Zgłaszającego Uwagi konieczne jest wykreślenie z				przypadku wskaźnik intensywności zabudowy wyniesie 0,15x2=0,3. Ad uwagi nr 5 i 6 Proponowane rozwiązania są sprzeczne z przyjętą wizją przestrzennego rozwoju miejscowości oraz sprzeczne ze zbiorowymi uwagami mieszkańców (uwagi nr 38 i 39 wykazu uwag z pierwszego wyłożenia projektu mpzp do publicznego wglądu), którzy obawiają się dalszej rozbudowy miejscowości obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w formie budynków mieszkalnych wielolokalowych. Obiekty te odbiegają kubaturą od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

			powyższego przepisu fragmentu: „na każdy lokal mieszkalny" Mając na uwadze powyższe Zgłaszający Uwagi wnosi o zmianę § I9ust. 4pkt 1 lit. b) PMPZP poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia: „ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 800 m2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej". • UWAGA NR 6 Minimalna ilość miejsc do parkowania określona w §12 ust.1 lit. a PMPZP Zgodnie z powyższym zapisem „Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania na mini tu um 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej" wnosimy o zmianę zapisu par 12ust lit a PMPZP poprzez nadanie mu nowego brzmienia „na minimum 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej.				
11.	22.03.2021 - uwaga złożona po terminie (data nadania – 18.03.2021)	Osoby fizyczne*	Działając w imieniu moich Mocodawczyń - Pani X i Y przedkładając w załączeniu uwierzytelnioną kopią pełnomocnictwa z dnia 16 marca 2021 r. w związku z pismem z dnia 18 lutego 2021 r. – „Uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Kamieniec Wrocławski", podtrzymuję wniosek zawarty w ww. piśmie o ustalenie dla całej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr*, działka nr 213/1 oraz 213/2, przeznaczenia „P", tj. tereny produkcyjne, składy i magazyny, oraz uzupełniam stanowisko Wnioskodawcy w tym zakresie. UZASADNIENIE Przyjęte stanowisko uzasadnia istotne naruszenie interesu prawnego moich Mocodawczyń, które wynika z zaplanowania drogi publicznej przebiegającej przez ich nieruchomość, interes ten jest konsekwencją prawa własności, które przysługuje względem przedmiotowej nieruchomości pani (*), zaś naruszenie go wynika z ograniczenia uprawnień do korzystania z niej, które to uprawnienia wynikają z samego faktu posiadania prawa własności Ponadto, jest to nieuzasadnione naruszenie interesu prawnego moich Mocodawczyń, gdyż analizując dokumenty związane z zagospodarowaniem przestrzennym w gminie Czernica, tj. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, oraz projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Kamieniec Wrocławski należy wskazać, że zaplanowanie drogi publicznej	Działki nr 213/1, 213/2 Obręb Kamieniec Wrocławski	Teren drogi publicznej – droga lokalna – 5KDL Teren zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej lub usługowej - 12P-U	Nieuwzględniona	Projektowana droga publiczna, o której mowa w uwadze została wyznaczona w dwóch aktach prawa miejscowego: - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica – uchwała Nr XXXV/340/2006 Rady Gminy Czernica z dnia 31 sierpnia 2006 r. - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski (część północna), gmina Czernica – uchwała Nr XXXVI/312/2010 Rady Gminy Czernica z dnia 27 sierpnia 2010 r. Ze względu na wielkoobszarowe plany inwestycyjne w zakresie zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej układ komunikacyjny w tej części miejscowości musi zostać jednoznacznie wskazany i zabezpieczony w procedowanym projekcie mpzp. Przebieg projektowanych dróg zakłada wariant podłączenia przyszłego układu komunikacyjnego głównie za pomocą istniejących skrzyżowań. Skrzyżowania te winny podlegać modernizacji na etapie realizacyjnym. Zapewniając podstawowe

			przebiegającej przez nieruchomość przy ul. Wrocławskiej jest zupełnie niezasadne. Droga ta ma łączyć tereny, które nie są, bądź też nie mogą być zabudowane, tak więc jej planowana lokalizacja jest niecelowa pod kątem przydatności dla miejscowej społeczności. Dodatkowo droga ta była przewidziana w studium i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zanim zbudowana została Wschodnia Obwodnica Wrocławia, powstanie której wpłynęło na układ komunikacyjny w gminie Czernica, powstanie natomiast nowej drogi w planowanej lokalizacji może również powodować zagrożenia komunikacyjne związane z nasileniem się ruchu samochodowego. Uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Organ powinien odpowiednio wyważyć interes publiczny oraz interes prywatny - nie w każdym bowiem przypadku interes publiczny (tu: lokalizacja drogi publicznej) będzie miał prymat nad interesem prywatnym (tu: zachowanie uprawnień właściciela do korzystania z nieruchomości w pełnym zakresie). Gmina przystępując do sporządzenia/zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego winna postępować tak, aby nie doprowadzić przy tym do nieuzasadnionego ograniczenia interesu właściciela nieruchomości objętej miejscowym planem - w tym zakresie władztwo planistyczne gminy nie jest więc nieograniczone. W trakcie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wziąć pod uwagę wszystkie możliwości, które doprowadzą do realizacji zamierzenia, a rozwiązanie ingerujące w uprawnienia właścicieli powinno zostać przyjęte dopiero wtedy, gdy jest jedynym możliwym do wykonania. W opinii Wnioskodawcy doszło do nieuzasadnionego ograniczania interesu właścicieli nieruchomości, gdyż biorąc pod uwagę lokalizację drogi publicznej przyniesie ona znikome korzyści dla lokalnej społeczności (tym samym nie można stwierdzić, że zrealizowane będzie w ten sposób jedna z funkcji planowania przestrzennego, tj. zaspokojenie zbiorowych potrzeb lokalnej społeczności), natomiast stopień ingerencji w prawo własności przysługujące moim Mocodawczynią będzie niewspółmiernie wysoki w porównaniu do (znikomych) korzyści. W związku z powyższym, wniosek o ustalenie dla całej nieruchomości objętej księgą wieczystą*, działka nr 213/1 oraz 213/2, przeznaczenia „P", tj. tereny produkcyjne, składy i magazyny jest w pełni zasadny.				warunki do utrzymania przepustowości planowanych dróg lokalnych (3KDL i 4KDL) oraz umożliwiając realizację skrzyżowań z planowanymi drogami 2KDL i 5KDL. Na etapie uzgodnień projektu mpzp, zarządca drogi wojewódzkiej nr 455 nie wniósł zastrzeżeń do planowanego połączenia omawianej drogi w sąsiedztwie ronda na przebiegu Wschodniej Obwodnicy Wrocławia.

UWAGI ZŁOŻONE USTNIE DO PROTOKOŁU							
12.	24.02.2021	Osoba fizyczna*	Sprzeciw zakazowi budowy garaży blaszanych w strefie „B" ochrony konserwatorskiej. Prośba o zlikwidowanie takiego zapisu. Uniemożliwia nam postawienie na działce blaszaka. Proszę o dyskusję z Konserwatorem Zabytków.	Cały obszar planu	-	Nieuwzględniona	Zapis będący przedmiotem uwagi odnosi się do zasad kształtowania zabudowy w granicach strefy „B" ochrony konserwatorskiej zabytkowych układów przestrzennych. Jego treść wynika bezpośrednio z wniosku Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (DWKZ). Był on także przez niego akceptowany na etapie uzgodnień projektu mpzp. Jakakolwiek zmiana jego treści wymagałaby kolejnego ponowienia części procedury planistycznej, tj. ponowienia uzgodnień z DWKZ oraz ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Istotnym jest również to, że akceptacja przez DWKZ wykreślenia zapisu o zakazie budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych jest mało prawdopodobna.
13.	24.02.2021	Osoba fizyczna*	Na terenie całego Kamieńca Wrocławskiego wysokość budynków nie powinna przekraczać 12 m - wniosek zbiorczy.	Cały obszar planu	-	Nieuwzględniona	Maksymalna wysokość zabudowy powyżej 12 m została ustalona w projekcie mpzp wyłącznie na terenach: 1-3Up, 1Uo, 1-14P-U, 1RU, 1US. Zwiększenie wysokości na tych ternach wynika z gabarytów istniejących obiektów (np. teren 1Uo) oraz wymogów technicznych obiektów sportowych, usługowych i produkcyjnych. Standardowe realizacje tego typu obiektów, wpisujących się w krajobraz nisko intensywnej zabudowy wymuszają dopuszczenie wysokości budynków do przynajmniej 15 m.
14.	24.02.2021	Osoba fizyczna*	Deweloperzy i zapis odnośnie powierzchni działki z dopiskiem na jedno mieszkanie (lokal mieszkalny). Skoro to jest zabudowa jednorodzinna, to dlaczego nie można było wprowadzić tego tak jak w bliźniakach, szeregowcach, aby to był zapis na jedno mieszkanie.	Cały obszar planu	-	Nieuwzględniona	Wielkość działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości (§10 projektu mpzp) oraz fakultatywny zapis o minimalnej wielkości działki budowlanej (w zapisach szczegółowych mpzp) z uściśleniem „na każdy lokal mieszkalny" (na jedno mieszkanie) ma na celu zatrzymanie dalszej rozbudowy miejscowości obiektami mieszkaniowymi jednorodzinnymi w formie intensywnej zabudowy -szczególnie zabudowy bliźniaczej i szeregowej o charakterze budynków mieszkalnych wielolokalowych. Obiekty te odbiegają kubaturą od istniejącej zabudowy

							mieszkaniowej jednorodzinnej. W związku z powyższym wprowadzono ograniczenie wyłącznie dla tych dwóch typów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Budynek jednorodzinny wolnostojący, który powstanie na działce o min. pow. 1000 m^2 lub 800m^2, nawet w formie budynku dwulokalowego przy ustalonych w uchwale parametrach i wskaźnikach nie będzie stanowił zbyt intensywnego zainwestowania. Inaczej mogłoby być w przypadku, gdyby zabudowa bliźniacza lub szeregowa była realizowana w formie budynków dwulokalowych na działkach o wielkości odpowiednio 600 m^2 i 300 m^2. Z tego powodu, odniesienie do „każdego lokalu mieszkalnego" zastosowano jedynie w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

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

Uzasadnienie do
UCHWAŁY NR ...../...../2021
RADY GMINY CZERNICA
z dnia ..... 2021 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica

1.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica, sporządzony został na podstawie uchwały 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.

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

3.Projektem planu objęto obszar obrębu geodezyjnego Kamieniec Wrocławski w gminie Czernica, z wyłączeniem przeważającej części działki ewidencyjnej nr 114 (wtórnie podzielonej) . Wyłączenie to wynika z braku możliwości wprowadzenia przeznaczenia zgodnego z obowiązującym studium, a jednocześnie podtrzymujące przeznaczenie ustalone w prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy tego obszaru.

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

5.Projekt planu poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zm.).

6.Treść planu jest zgodna art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

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

·granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

·sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

·granic stref ochronnych terenu zamkniętego linii kolejowej nr 292.

Streszczenie procedury formalno-prawnej

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obręb geodezyjny Kamieniec Wrocławski (gmina Czernica), Rada Gminy Czernica przystąpiła uchwałą Nr XXXV/291/2017 z dnia 22 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica. Wójt Gminy Czernica obwieścił i ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu i wyznaczył termin, do którego należy składać

wnioski. Jednocześnie wystąpił do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu o uzgodnienie stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko. Do procedury planistycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęły 24 wnioski od osób fizycznych i prawnych oraz 16 wniosków od organów opiniujących i uzgadniających projekt planu.

Następnie przystąpiono do sporządzenia projektu i prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano do zaopiniowania Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz pozostałym organom i 34 instytucjom, które opiniują i uzgadniają projekty mpzp. Ponowienia opiniowania z Gminną Komisją Urbanistyczno-Architektoniczną wymagały rozwiązania projektowe oraz sposób zapisu proponowanych ustaleń. Ponowienia uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wymagały zapisy związane z ochroną dziedzictwa kulturowego i ładu przestrzennego w granicach stref ochrony konserwatorskiej. Ostatecznie, projekt planu wraz z prognozą został zaopiniowany pozytywnie i uzgodniony przez wszystkie instytucje. Projektowane przeznaczenia terenów nie wymagały zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W dniu 6 lipca 2020 r. ogłoszono w prasie www.monitorurzędowy.pl oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czernica jak i w oddziale zamiejscowym w Dobrzykowicach, a także w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica (w zakładce Ogłoszenia i Obwieszczenia), o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformowana została również Sołtys Kamieńca Wrocławskiego oraz radni Rady Gminy Czernica. W dniach od 14 lipca 2020 r. do 5 sierpnia 2020 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Czernica oraz upubliczniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica, w zakładce Obwieszczenia. Ponadto kopia projektu planu miejscowego przekazana została Sołtys wsi Kamieniec Wrocławski. W dniu 27 lipca 2020 r., w Szkole Podstawowej w Kamieńcu Wrocławskim, została przeprowadzona dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Na prośbę mieszkańców ulicy Rolnej i Miodowej zostały dodatkowo zorganizowane dwa spotkania z Wójtem Gminy Czernica, pracownikami Referatu Gospodarki Przestrzennej i Inwestycji oraz projektantem planu miejscowego, które odbyły się w dniach 05.08.2020 r. oraz 12.08.2020 r. Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęły 54 uwagi, z czego 13 zostało złożonych w toku dyskusji publicznej. Wójt Gminy Czernica ze wszystkich uwag, 15 rozpatrzył negatywnie, 9 częściowo negatywnie, a pozostałe uwagi zostały uwzględnione i wprowadzone do projektu miejscowego planu.

W wyniku podjętych zmian w projekcie planu miejscowego, podjęto decyzję o ponowieniu uzgodnień w niezbędnym zakresie. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po raz kolejny przekazano wybranym instytucjom tj. Dolnośląskiej Służbie Dróg i Kolei we Wrocławiu, Starostwu Powiatu Wrocławskiego – Wydział Dróg i Transportu oraz Państwowemu Gospodarstwu Wodnemu Wody Polskie. Ze względu na aktualizację map zagrożenia powodziowego, ponowienia uzgodnienia z PGW Wody Polskie wymagał zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Ostatecznie, wszystkie niezbędne instytucje uzgodniły dokonane zmiany.

W dniu 27 stycznia 2021 r. ogłoszono w prasie www.monitorurzędowy.pl oraz obwieszczono na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Czernica jak i w oddziale zamiejscowym w Dobrzykowicach, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica (w zakładce Ogłoszenia i Obwieszczenia) oraz na stronie internetowej www.czernica.pl (zakładka aktualności) o ponownym wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformowana została również Sołtys Kamieńca Wrocławskiego oraz radni Rady Gminy Czernica. W dniach od 4 lutego 2021 r. do 26 lutego 2021 r. projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był ponownie wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy Czernica oraz upubliczniony na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Czernica, w zakładce Obwieszczenia. Ponadto kopia projektu planu miejscowego przekazana została ponownie Sołtys wsi Kamieniec Wrocławski. W dniu 24 lutego 2021 r. została przeprowadzona kolejna dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Tarcza 4.0, czyli ustawa wprowadzająca zmiany przeciwdziałające negatywnym skutkom COVID-19, wprowadziła możliwość zabierania głosu, zadawania pytań, ale także składania formalnych uwag podczas dyskusji publicznych on-line w czasie konsultacji planów miejscowych. Była to pierwsza dyskusja publiczna w czasie pandemii, która została zorganizowana w trybie on-line. W ramach tego spotkania można było uczestniczyć i wypowiedzieć się korzystając z platformy ZOOM. Zainteresowani zostali poinformowani oraz poinstruowani jak wziąć udział w dyskusji, poprzez stronę internetową www.czernica.pl (https://www.czernica.pl/news/591/dyskusja-publiczna-nad-przyjetymi-w-projekcie-miejscowego.html) oraz

Biuletyn Informacji Publicznej (http://bip.czernica.pl/pl/6818/1,15195/obwieszczenie-wojta-gminy-czernica.html). Do wyłożonego projektu planu miejscowego wpłynęło 20 uwag, z czego 5 zostało złożonych w toku dyskusji publicznej. Wójt Gminy Czernica ze wszystkich uwag, 6 rozpatrzył pozytywnie, 1 uwagę częściowo negatywnie, a pozostałe 13 odrzucił w całości.

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

W planie miejscowym uwzględniono:

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

poprzez określenie przeznaczeń, które mogą być realizowane na wyznaczonych terenach oraz ustalenie wskaźników i parametrów określających charakter i gabaryty zabudowy oraz sposób zagospodarowania działki , adekwatnych do istniejących walorów architektonicznych i krajobrazowych. Polega to m.in. na ustaleniu wskaźników maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w nawiązaniu do wartości tych wskaźników na już zainwestowanych terenach, a także gabarytów zabudowy, które nawiązują do zabudowy zlokalizowanej na obszarze miejscowości. Jednocześnie przeznaczenia terenów pod zainwestowanie ustalono jako kontynuację funkcji dominujących w miejscowości tj.: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i samodzielna lub towarzyszące funkcji mieszkaniowej funkcja usługowa o nieuciążliwym charakterze). Ograniczono tym samym rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o gabarytach odbiegających od skali zabudowy miejscowości.

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

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

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

poprzez uzgodnienie projektu planu z Wojewódzkim Dolnośląskim Konserwatorem Zabytków;

·**wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:**

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

·**walory ekonomiczne przestrzeni:**

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

·**prawo własności:**

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

·**potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

poprzez dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;

·**potrzeby interesu publicznego:**

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

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

poprzez dopuszczenie lokalizacji dystrybucyjnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz

wyznaczenie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

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

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

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

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

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

Z uwagi na specyfikę obszaru objętego opracowaniem przy wyznaczaniu terenów pod zainwestowanie uwzględniono poniższe wymogi wynikające z art. 1 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

·kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez przeznaczenie pod zainwestowanie terenów zlokalizowanych w ramach obszaru położnego w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i istniejących dróg, jednak z uwzględnieniem niskiej intensywności historycznego zainwestowania;

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

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

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

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy

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

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W związku z realizacją miejscowego planu przewiduje się wydatki z budżetu gminy z tytułu budowy nawierzchni dróg, budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz konieczności wykupu lub przejęcia nieruchomości od innych podmiotów związanych z poszerzeniem dróg publicznych. Największym

kosztem finansowym dla budżetu gminy będzie wydatek na wykonanie nawierzchni dróg dojazdowych i publicznych ciągów pieszo-jezdnych.

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

·przejęcia gruntów o łącznej pow. 3,76 ha;

·budowy sieci wodociągowej o łącznej długości ok. 9 150 m;

·budowy sieci kanalizacyjnej o łącznej długości ok. 7 800 m;

·wykonania nawierzchni utwardzonych o łącznej powierzchni 85 500 m^2 wraz z odwodnieniem.

Łączny koszt realizacji rozwiązań zapisanych w miejscowym planie szacuje się na 65.177.000,00 zł.

Ponadto przewiduje się realizację inwestycji związanych z poszerzaniem i budową dróg wewnętrznych będących we władaniu gminy:

·przejęcie gruntów o łącznej pow. 1,02 ha;

·budowy sieci wodociągowej o łącznej długości ok. 4 700 m;

·budowy sieci kanalizacyjnej o łącznej długości ok. 5 700 m;

·wykonania nawierzchni utwardzonych o łącznej powierzchni 39 000 m^2 wraz z odwodnieniem.

Łączny koszt realizacji dodatkowych rozwiązań w ramach dróg wewnętrznych może wynieść 31.784.000,00 zł.

Przy wyżej opisanych założeniach, prognoza skutków finansowych przewiduje znaczne wydatki związane z realizacją inwestycji stanowiących zadania własne gminy w zakresie budowy sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i dróg. Szczegółowy udział szacowanych kosztów realizacji ww. zadań wskazany został w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kamieniec Wrocławski, gmina Czernica. Jednocześnie spodziewać się należy, że w parze z realizacją inwestycji rosnąć będą wpływy wynikające z realizacji zabudowy dopuszczonej na terenach wyznaczonych w planie. Istotnym czynnikiem wskazującym na pozytywny bilans skutków finansowych przyjęcia przedmiotowej uchwały jest fakt, że nowy plan miejscowy zastąpi ustalenia obowiązujących obecnie na terenie obrębu Kamieniec Wrocławski planów miejscowych, w których obowiązujące ustalenia generują większe koszty w zakresie wykupu terenów pod tereny publiczne i realizację inwestycji infrastrukturalnych stanowiących zadania własne gminy. Porównując dodatkową powierzchnię, podlegającą wykupom pod drogi publiczne (0,8 ha) oraz dodatkowo wymaganą długość (ok. 3,3 km) i powierzchnię (1,65 ha) wykonania budowy/przebudowy drogi w ramach gminnych dróg publicznych wyznaczonych w obecnie obowiązujących miejscowych planach, szacuje się że przyjęcie analizowanego projektu MPZP zmniejszy skutki finansowe dla dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnych o 280.000,00 zł w przypadku wykupów oraz o 9.900.000,00 zł w przypadku realizacji dróg.

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

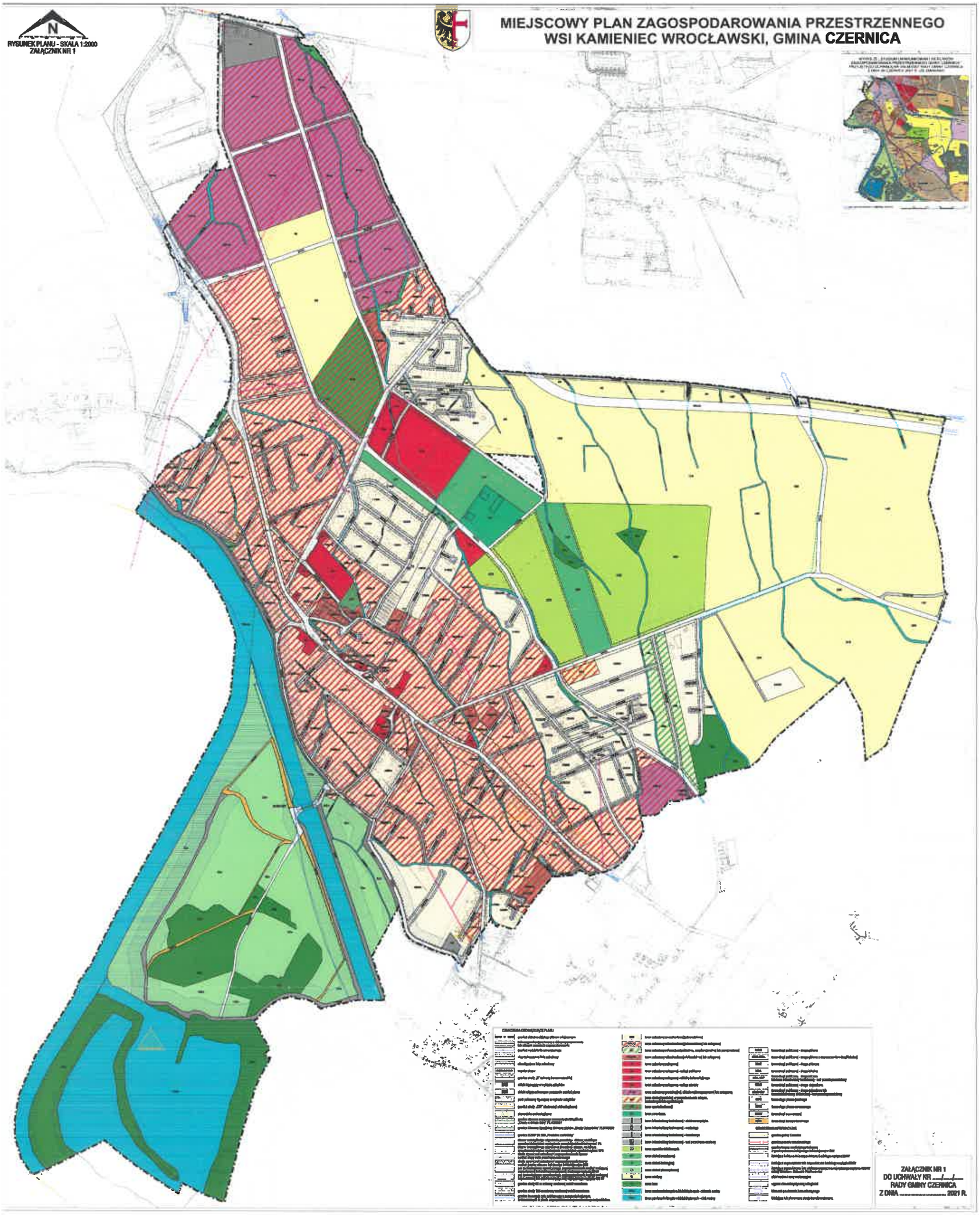
Czernica, 16 kwietnia 2021 r.

Zastępca Wójta

Andrzej Czech

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:2000
ZAŁĄCZNIK NR 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KAMIENIEC WROCŁAWSKI, GMINA CZERNICA



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR ___/___/___
RADY GMINY CZERNICA
Z DNIA ..... 2021 R.